



ARCO
VARA

2025. aasta IV kvartali lühendatud
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)

2025. AASTA IV KVARTALI LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Äriniimi	Arco Vara AS
Registrikood	10261718
Aadress	Rotermanni tn 10, 10111 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+372 614 4630
E-mail	info@arcovara.com
Kodulehekülg	www.arcovara.com
Majandusaasta	1. jaanuar 2025 – 31. detsember 2025
Aruandeperiood	1. jaanuar 2025 – 31. detsember 2025
Nõukogu	Kert Kesksaik, Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu
Tegevjuht ja juhatuse liige	Kristina Mustonen
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3
Tegevjuhi aruanne.....	3
Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2025	6
Üldinfo.....	9
Grupi tegevused	9
Arco Vara missioon ja visioon	9
Grupi struktuur	9
Põhilised näitajad	10
Inimesed.....	14
Peamiste riskide kirjeldus.....	15
Aktsiad ja aktsionärid	16
Aktsiate hind	16
Aktsionäride struktuur.....	17
Tegevjuhi kinnitus tegevusaruandele	18
Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne	19
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	19
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	20
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	21
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne.....	22
Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele	23
1. Arvestuspõhimõtted.....	23
2. Segmendiaruandlus.....	23
3. Müügitulu.....	24
4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	25
5. Turustuskulud	25
6. Üldhalduskulud	25
7. Finantstulud ja -kulud.....	25
8. Puhaskasum aktsia kohta	26
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed	26
10. Varud	27
11. Kinnisvarainvesteeringud	27
12. Intressi kandvad kohustused	28
13. Võlad ja saadud ettemaksed.....	29
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	30
Tegevjuhi deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.....	31

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

Tegevjuhi aruanne

2025. aasta neljas kvartal Eesti kinnisvaraturul kujunes üldpildis stabiilseks, kuid jäi aasta alguses seatud ootustele alla. Turg ei viibinud enam langusfaasis, kuid selget kasvutsüklit ei olnud samuti veel alanud. Pigem oli tegemist tasakaalustumise etapiga, kus nii ostjad kui müüjad kohanesid uue majanduskeskkonnaga ning ootasid selgemaid signaale intressimäärade ning üldise majanduse olukorra paranemise kohta.

Neljas kvartal ei toonud kaasa oodatud tugevamat hooajalist elavnemist. Ostjad olid jätkuvalt kaalutlevad ning otsustusprotsessid pikenesid, mis väljendus nii müügiperioodide venimises kui ka tagasihoidlikumas tehingumahus. Turul oli märgata suuremat hinnatundlikkust ning ostjad võrdlesid pakkumisi varasemast põhjalikumalt.

Müügitempo ja huviliste arv olid prognoositust nõrgemad. Kuigi hinnad ei langenud ulatuslikult, jäi müügitempo aeglaseks ning ostuotsuseid lükati edasi. Konkurentsipüsimiseks tuli pakkuda paindlikumaid maksetingimusi, kampaaniaid või täiendavaid lisaväärtusi, et ostjate huvi säilitada ja tehinguni jõuda.

Neljas kvartal kujunes Arco Vara jaoks aktiivseks ja arengurikkaks perioodiks, mille jooksul keskendusime nii uute projektide käivitamisele kui ka olemasolevate arenduste järjepidevale edasiviimisele. Samuti panustasime olulisel määral Lutheri projekti eelmüügi ettevalmistamisse ning kontseptsiooni väljatöötamisse ja ehitusfaasiks ettevalmistamisse.

Kuna neljandas kvartalis seatud müügieesmärged ei täidetud, kujunesid kvartali tulemused oodatust tagasihoidlikumaks ning jäid alla ka eelmise aasta samale perioodile.

Rannakalda arendus: Neljandas kvartalis müüdi neli kodu. 2025. aasta lõpuks oli projektis müüdud 105 korterit ja äripinda 113-st. Eesmärk oli 2025. aasta lõpuks realiseerida kõik järelejäänud ühikud, kuid mõned korterid jäid veel müümata ning nende müük jätkub 2026. aastal.

Soodi 6 arendus: Ehitustööd algasid 30. juunil 2025. Neljandas kvartalis sõlmiti viis võlaõiguslikku müügilepingut. 2025. aasta lõpuks oli võlaõiguslike lepingutega müüdud kokku 22 korterit ja äripinda 66-st. Projekt on atraktiivne nii noortele peredele, investoritele kui ka nõudlikumale kliendile, eelkõige tänu arenduse heale asukohale ning läbimõeldud ja funktsionaalsetele planeeringutele.

Spordi arendus: Ehitusega alustati samuti juunis. Neljandas kvartalis sõlmiti neli võlaõiguslikku müügilepingut. 2025. aasta lõpuks oli võlaõiguslike lepingutega müüdud 16 kodu 56-st. Spordi arendus täiendab Arco Vara portfelli suurepärase asukohaga Kristiine elamurajoonis, piirkonnas, kus uusarendusi on vähe, kuid nõudlus elamispindade järele on kõrge. Projektis rakendatakse kaasaegseid ja nutikaid lahendusi.

Arcojärve arendus: Detailplaneering võeti vastu 15. oktoobril. Tegemist on strateegiliselt olulise projektiga, mis loob eeldused edasisteks investeeringuteks uutesse linnasisestesse arendustesse.

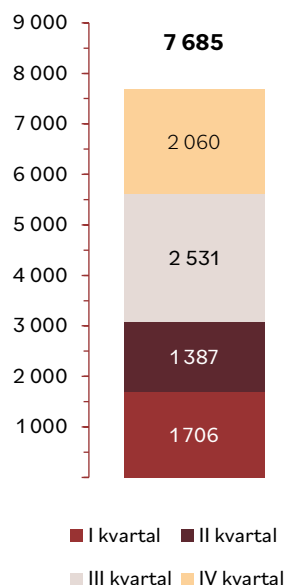
Bulgaaria arendus: Bulgaaria tütaretevõtte osas jätkuvad läbirääkimised ning vastavad otsused on plaanis teha lähiajal.

Kuldlehe arendus: Detsembris müüdi neljas korter elamus. Projektis on alles viimane korter, mille eksklusiivne iseloom ja piiratud saadavus hoiavad arenduse tugeval positsioonil Tallinna premium-segmandis.

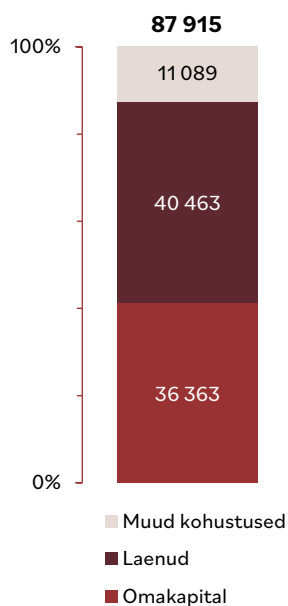
Lutheri arendus: Detsembris algas esimese etapi eelmüük. Jätkub projekteerimine ja ettevalmistus ehitustööde alustamiseks.

Arco Vara fookus püsib jätkuvalt kvaliteetsete ja kestlike elukeskkondade arendamisel ning parima koduostukogemuse pakkumisel. Meie missioon on luua kaasaegseid, kestlikke ja ihaldusväärseid elukeskkondi, kus klient saab kujundada oma unistuste kodu, ning meie visioon on olla koduostjate esimene valik.

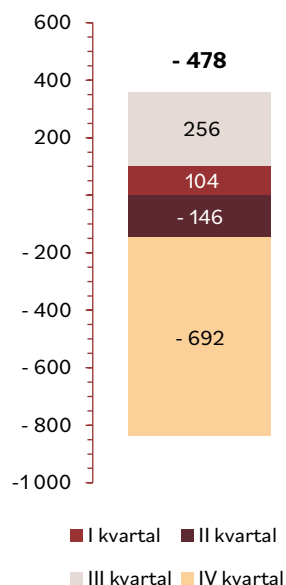
Müügitulu 2025



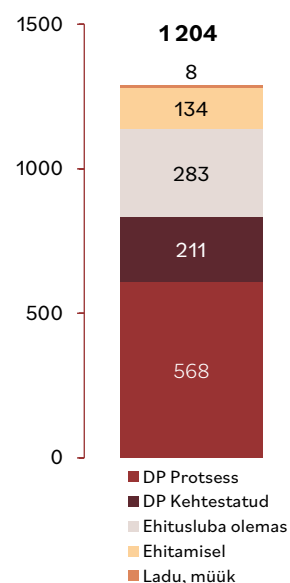
Bilanss 31.12.2025



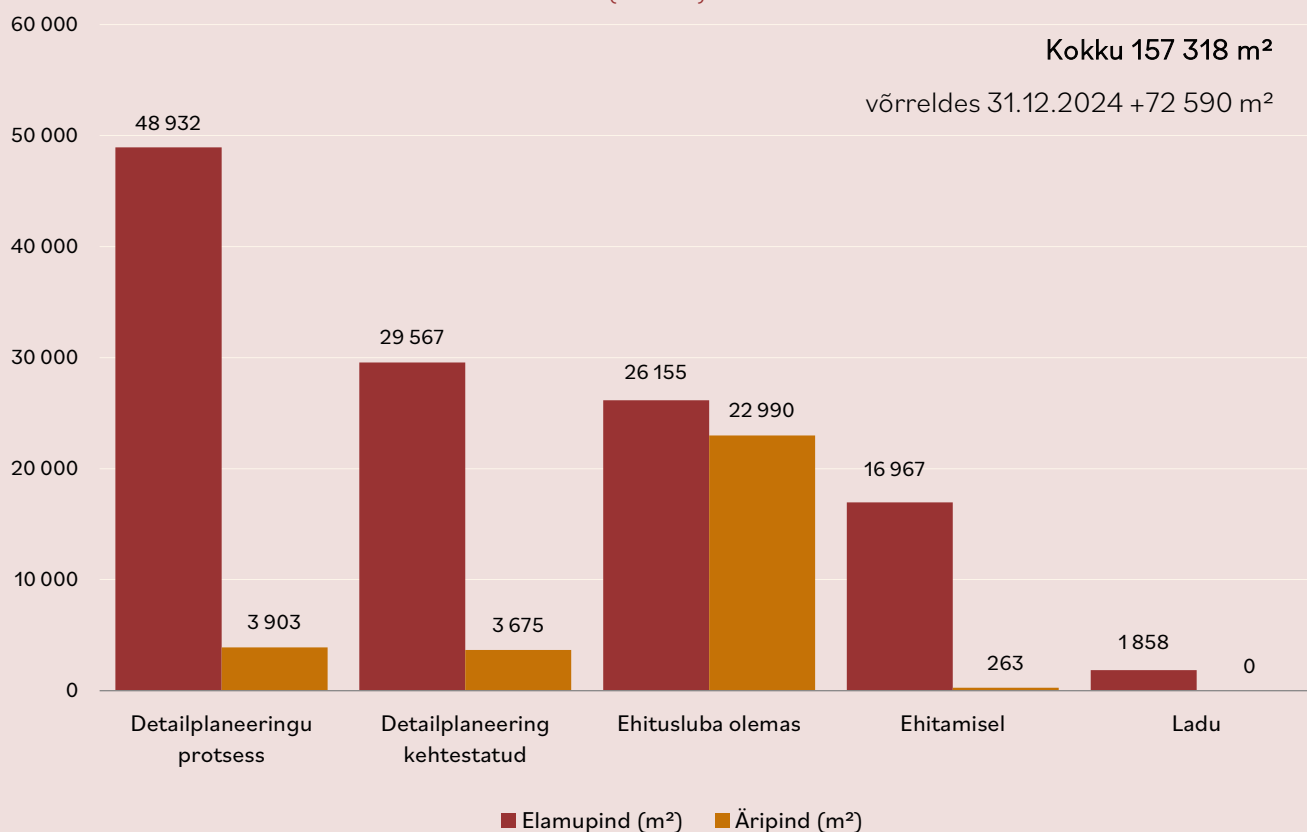
Puhaskasum 2025



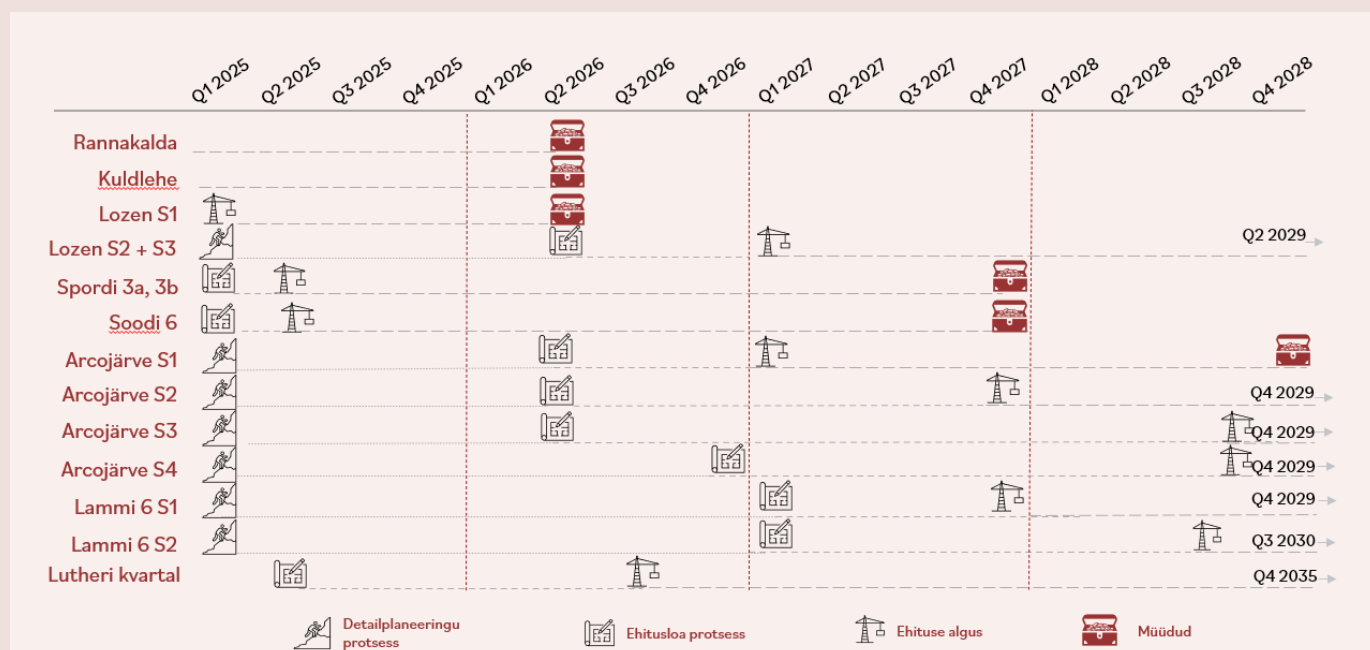
Arenduses elamuühikud



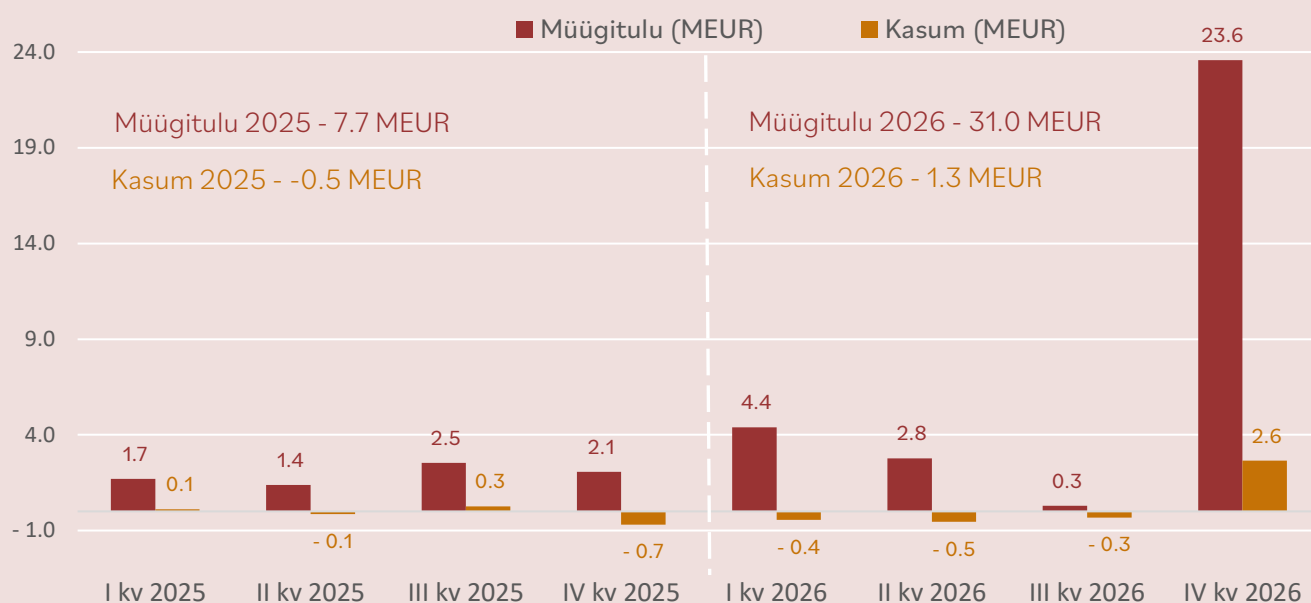
Arendusmahud (bruto m²)



Arendusgraafik 2025 - 2028



Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiproognoos 2025-2026



Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2025



Projekti nimi

Kodulahe Rannakalda

Aadress

Lammi 8, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Müük

Kinnistu suurus m²

9 525

Maapealne müügis olev pind

1960

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

113/8



Projekti nimi

Botanica Lozen I etapp

Aadress

Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m²

20 190

Maapealne müüdav pind

5 485

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

16/0



Projekti nimi

Kuldlehe

Aadress

Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Müük

Kinnistu suurus m²

5 219

Maapealne müügis olev pind

558

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

5/1



Projekti nimi

Kodulahe VI etapp

Aadress

Soodi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m²

5 444

Maapealne müüdav pind

4 543

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

66/44



Projekti nimi

Spordi 3a, 3b

Aadress

Spordi 3a, 3b, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m²

5 566

Maapealne müüdav pind

4 312

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

56/40



Projekti nimi

Arcojärve

Aadress

Paldiski mnt 124b, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m²

69 506

Maapealne müüdav pind

<28 132>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<430>

Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2025



Projekti nimi

Kodulahe VII etapp

Aadress

Lammi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m²

14 553

Maapealne müüdav pind

<12 327>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<182>



Projekti nimi

Botanica Lozen II ja III etapp

Aadress

Lozen, Sofia linna lähisel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Detailplaneeringu kehtestatud

Kinnistu suurus m²

27 260

Maapealne müüdav pind

<11 309>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<40>



Projekti nimi

Padelihall

Aadress

Helme 18, Tallinn

Toote peamine liik

Spordihall

Projekti etapp

Rendil

Kinnistu suurus m²

5 712

Maapealne renditav pind

1983

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

1/0



Projekti nimi

Lutheri Kvartal I, II, III ja IV etapp

Aadress

Lutheri Kvartal, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

I-III Ehitusluba väljastatud,
IV Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m²

35 660

Maapealne müüdav pind

<51 388>

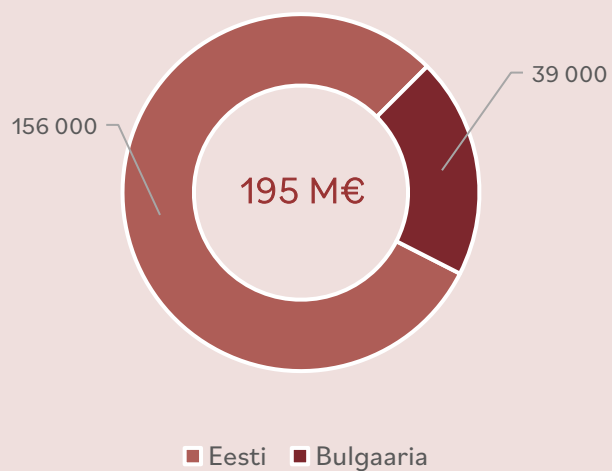
Ühikute arv ülevalpool maapinda

<513>

Märkus: Väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektil pole veel ehitusluba. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet grupi maapangast.

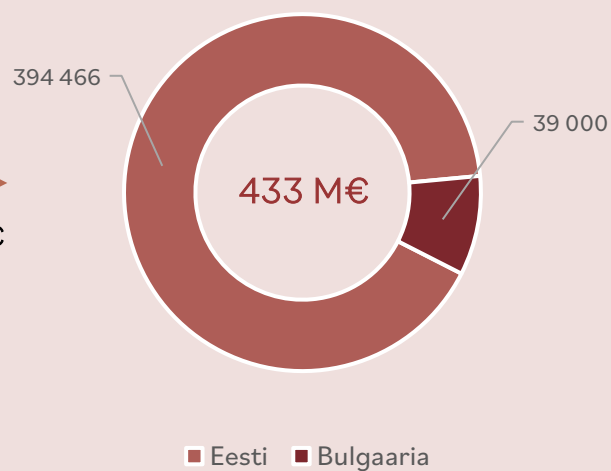
2025. aasta IV kvartali lühendatud konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

Olemasolevate arendusprojektide
potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste
valmimisel 31.12.2024 seisuga (tEUR)



Olemasolevate arendusprojektide
potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste
valmimisel 31.12.2025 seisuga (tEUR)

➔
+238 M€



Üldinfo

Grupi tegevused

Arco Vara AS ning tema gruppi kuuluvate ettevõtete (edaspidi „grupp“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust (EMTAK koodid 41201). Grupi turgudeks on Eesti ja Bulgaaria.

Grupi põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning sinna juurde kuuluva ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud kodud lõpptarbijale. Grupi fookus on elamukinnisvara arendamine - uut ärikinnisvara arendatakse vaid juhul, kui see on seadusega nõutud eelduseks elamukinnisvara rajamisel.

Grupp ei osuta ise kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuseid, kuid Eestis, Lätis ja Bulgaarias jätkub eelnimetatud teenuste osutamine Arco Vara kaubamärkide all litsentsilepingute alusel, millest grupp teenib litsentsitasusid.

Arco Vara missioon ja visioon

Arco Vara lubadus:

Ehitame tulevikku, loome väärtust.

Arco Vara visioon:

-  Arco Vara on koduostjate esimene valik.
-  Meie 360-kraadine kinnisvarateekond, mis ühendab arendust, ehitust, müüki ja klienditeenindust, pakub kliendile parimat koduostukogemust.
-  Pakume parima kasutusmugavusega kodusid.

Arco Vara missiooniks on luua kaasaegseid, kestlikke ja ihaldusväärseid elukeskkondi, kus klient saab kujundada oma unistuste kodu.

Grupi struktuur

Arco Vara AS kuulub OÜ Alarmo Kapital kontserni. 31.12.2025 seisuga kuulus gruppi 18 ettevõtet, 5 ettevõtet rohkem kui 31.12.2024.

Olulised tütarettevõtted 31.12.2025

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2025	Grupi osalus
		EUR tuhandetes	EUR tuhandetes	
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	5 021	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 699	100%
Arcojärve OÜ	Eesti	28	641	100%
Kodukalda OÜ	Eesti	3	-354	100%
Arco Tarc OÜ	Eesti	3	866	100%
Arco L Torn OÜ	Eesti	3	-62	100%

2

riiki

30+

aastat kogemust

2800+

uut kodu

380 000+

arendatud m²

Arco Vara AS tütarettevõtted

Kodulahe Kvartal OÜ	100%
Arco Spordi OÜ	100%
Kodukalda OÜ	100%
Arcojärve OÜ	100%
Kerberon OÜ	100%
Arco Tarc OÜ	100%
Arco L Torn OÜ	100%
Arco L Torn II OÜ	100%
Arco L Factory OÜ	100%
Grupi Teenuste OÜ	100%
Grupi Halduse OÜ	100%
Arco Vara Bulgaria EOOD	100%
Arco Invest EOOD	100%
Iztok Parkside EOOD	100%
Botanica Lozen EOOD	100%
Arco Manastirski EOOD	100%
Arco Riverside EOOD	100%

Arco Spordi OÜ	Eesti	3	473	100%
Arco L Torn II OÜ	Eesti	3	-16	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	693	100%
Arco Vara Bulgaria EOOD	Bulgaaria	3	2	100%

Põhilised näitajad

- Grupi 2025. aasta 12 kuu müügitulu oli 7 685 tuhat eurot, mis on 208 tuhat eurot rohkem kui 2024. aasta 12 kuu müügitulu.
- 2025. aasta 12 kuu ärikasumiks (=EBIT) kujunes 195 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 479 tuhat eurot. 2024. aasta 12 kuuga sai grupp ärikasumit 69 tuhat eurot ja puhaskahjumit 624 tuhat eurot.
- 2025. aasta IV kvartalis müüdi grupi poolt 14 korterit arendatavates projektides, millest 9 võlaõigusliku lepinguga ja 5 asjaõiguslepinguga. 2025. aasta jooksul on müüdud 48 korterit, millest 28 võlaõiguslepinguga ja 20 asjaõiguslepinguga. Võrdluseks 2024. aasta IV kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 14 korterit (9 korterit asjaõiguslepinguga, 5 korterit võlaõiguslepinguga), 2024. aasta jooksul müüdi kokku 30 korterit ja 3 äripinda (22 korterit ja 1 äripind asjaõiguslepinguga, 8 korterit ja 2 äripinda võlaõiguslepinguga).
- 31.12.2025 seisuga oli laos valmis 8 korterit ja 1 äripind. 31.12.2024 seisuga oli laos valmis 28 korterit ja 1 äripind.
- Grupi varade maht 31.12.2025 seisuga enam kui kahekordistus võrreldes 31.12.2024. Varade mahu suurenemise peamine põhjus on uute arendusprojektide ost, sh. Luhteri kvartali ja Spordi 3a/3b arendusprojekti soetamine.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) oli 2025. aasta lõpu seisuga 37 649 tuhat eurot, mis on 23 012 tuhat eurot rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpuga. Laenukoormuse suurenemise peamine põhjus on Luhteri kvartali soetamine, mis finantseeriti osaliselt pangalaenuga. Lisaks emiteeriti 2025. aasta kolmandas kvartalis 15 000 tuhande euro eest võlakirju. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2025 seisuga 8.90%

Oulisemad finantsnäitajad	12 kuud 2025	12 kuud 2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müügitulu	7 685	7 477
Ärikasum/-kahjum	195	69
Finantstulud ja -kulud	-563	-640
Tulumaksukulu	-111	-52
Puhaskasum/-kahjum	-479	-624
Äritegevuse rahavood	-43 055	-6 588
Finantseerimistegevuse rahavood	44 127	9 120
Perioodi rahavood kokku	1 064	248
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 720	1 472
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 784	1 720
Varad kokku, perioodi lõpus	87 915	38 970
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	76 825	35 341
Netolaenu, perioodi lõpus	37 679	14 666
Omakapital, perioodi lõpus	36 363	19 518

Peamised suhtarvud

	31.12.2025	31.12.2024
Puhaskasumi määr (jooksev 4 kvartalit)	-3.15%	-8.42%
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0.04	0.02
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0.04	0.02
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0.05	0.01
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-0.44%	-1.85%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-1.46%	-3.10%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-0.65%	-1.66%
Omakapitali suhe varadesse	0.41	0.50
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7.54	7.55
Likviidsuskordaja	0.97	1.53
Finantsvõimendus	2.42	2.00
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2.23	2.12
Laenude keskmine intress aastas	8.90%	8.70%
Töötajate arv perioodi lõpul	15	13

Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasumi määr = viimase nelja kvartali puhaskasum (-kahjum) / viimase nelja kvartali müügitulu

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

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

EBITDA aktsia kohta = viimase nelja kvartali ärikasumi ning materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsiooni summa / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv

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

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised intressikandvad kohustused - raha ja raha ekvivalendid

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

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

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

Omakapitali suhe varadesse = omakapital / varad kokku

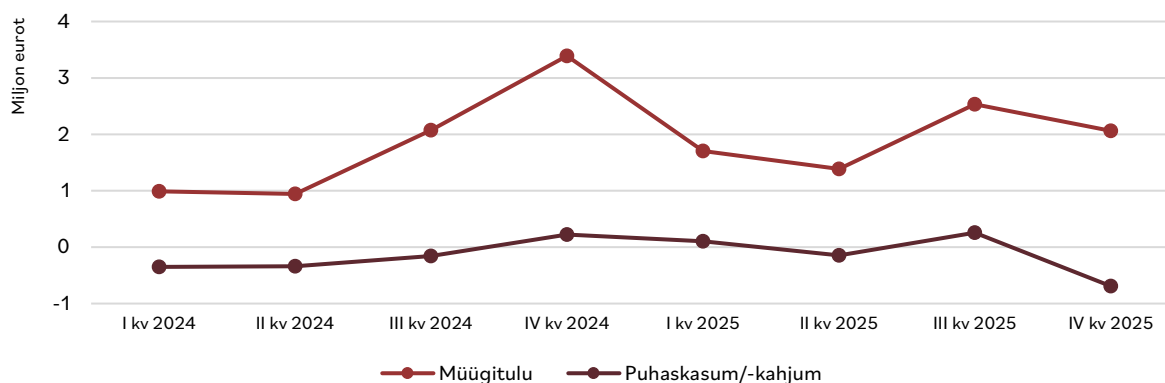
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

Müügitulu ja puhaskasum/-kahjum läbi viimaste aastate

	I kv 2024	II kv 2024	III kv 2024	IV kv 2024	Kokku 2024	I kv 2025	II kv 2025	III kv 2025	IV kv 2025	Kokku 2025
<i>Miljonites eurodes</i>										
Müügitulu	1.0	0.9	2.1	3.4	7.4	1.7	1.4	2.5	2.1	7.7
Puhaskasum/-kahjum	-0.3	-0.3	-0.2	0.2	-0.6	0.1	-0.1	0.3	-0.7	-0.5



Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2025. aasta IV kvartalis 2 060 tuhat eurot (IV kvartal 2024: 3 390 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas IV kvartalis 1 935 tuhat eurot (2024. aasta IV kvartalis 3 273 eurot).

Muu müügitulu hõlmab peamiselt tulu kinnisvarabüroode frantsiisitasudest Eestist, Lätist ja Bulgaariast. 2025. aasta IV kvartali frantsiisitasud olid 79 tuhat eurot (12 kuu tulu 298 tuhat eurot), 2024. aasta IV kvartali frantsiisitulud olid 74 tuhat eurot (2024. aasta 12 kuu tulu 275 tuhat eurot).

Eesti arendusprojektid

Kodulahe kvartali seitsmenda etapi ehk Soodi 6 arendusprojekt sai ehitusloa 2025. aasta II kvartalis ning juuni lõpus alustati ehitustöödega. Aadressile Soodi 6 rajatakse kolme eraldiseisva kortermajana kokku 62 korterit ja 4 äripinda. Hoonete valmimine on kavandatud 2026. aasta neljandasse kvartalis. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on eelmüüdnud 21 korterit ja 4 äripinda.

Kodulahe kvartali Rannakalda etapis valmis 2024. aastal kolme eraldiseisva kortermajana kokku 108 korterit ning 5 teeninduspinda. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 8 vabad.

Kuldlehe projektis Pirital on 5 avara koduga eksklusiivne kobarelamu, kus kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 5st korterist 1 vaba.

Arco Vara tütarettevõtte Arco Spordi OÜ omandas 2025. aasta I kvartalis kinnistud aadressil Spordi tn 3a ja 3b Tallinnas. II kvartali jooksul jõudis projekt ehitusfaasi. Arendus koosneb kahest korterelamust maa-aluse parklaga. Kokku on kavas rajada 56 korterit (2- kuni 5-toalised), millest mitmetel on rõdu või terrass. Korterite eelmüük algas 2025. aasta teises kvartalis ning hoonete valmimine on kavandatud 2026. aasta lõpuks. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 56st korterist 39 vaba.

Arco Vara tütarettevõtte Arcojärve OÜ sõlmis 2021. aastal võlaõiguslepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn. Arendamisele tuleb enam kui 35 000 m² elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht), mille oodatav arendusperiood on 6 aastat alates detailplaneeringu kehtestamisest. Projekti nimeks on Arcojärve.

Arco Vara tütarettevõttel lasub kohustus tasuda maa eest täiendavad 1 627 tuhat eurot kolme kuu jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist Tallinna Linnavalitsuse poolt, kusjuures lõplik maksetähtaeg on planeeritud 2026. aastasse. Esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2027. aasta algusesse.

Lutheri Kvartali omandamine ja aktsia- ja võlakirjaemissioon

2025. aasta II kvartalis omandasid Arco Vara tütarettevõtted Arco L Factory OÜ, Arco L Torn OÜ, Arco L Torn II OÜ ja Grupi Halduse OÜ tervikuna Lutheri Kvartali. Kvartal koosneb 15 kinnistust ja paikneb Tallinna kesklinnas Pärnu maantee, Tatari, Vana-Lõuna ja Vineeri tänavate vahel. Kvartalis kehtib detailplaneering, mis näeb ette brutoehitusmahu 95 000 m², sealhulgas 18 500 m² äripinda ja 33 000 m² elamispindade netopinda. Suurem osa detailplaneeringus toodud mahtudest on kaetud kehtivate ehituslubadega.

Lutheri kvartali omandamishind oli 35 miljonit eurot. Tehingu finantseerimisstruktuuri lõpptulemusena tasuti ostuhind kvartali müüjatele Arco Vara aktsiates, rahas ja AS LHV Pank laenukohustuse modifitseeritud ülevõtmisega Arco Vara poolt.

5. juunil 2025 võttis Arco Vara aktsionäride korraline üldkoosolek vastu otsuse viia läbi suunatud aktsiaemissioon, et kaasata vajalikud investeeringud Lutheri kvartali arenduse elluviimiseks. Emissioon suunati OÜ-le Alarmo Kapital, samuti Lutheri Kvartali kinnistute endistele omanikele Luther Factory OÜ ja Luther Factory Holding OÜ.

Kavandatud suunatud aktsiaemissiooni raames anti välja 6 980 000 uut aktsiat väljalaskehinnaga 2.50 eurot aktsia kohta, millest 0.70 eurot oli nimiväärtus ja 1.80 eurot ülekurs. Emissioon toimus edukalt ja kõik uued aktsiad on nüüdseks noteeritud ja kaubeldavad. Emissiooni järgselt säilis Arco Vara bilansis tehingueelne omakapitali ja intressikandvate kohustuste suhe.

2025. aasta III kvartalis viis Arco Vara AS läbi 15 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooni, mis koosnes 150 000

võlakirjast nimiväärtusega 100 eurot, intressimääraga 8.8% ja lunastamistähtajaga 24. september 2028.

2025. aasta IV kvartalis alustasime koostööd kahe turundusagentuuriga, et töötada välja Lutheri kvartali müügiks terviklik ja tõhus turundusstrateegia. Samal perioodil alustasime eelmüügiga huvi registreerinud klientidele. Avalik müük on kavandatud 2026. aasta kevadesse ning ehitustöödega on plaanis alustada 2026. aasta suvel.

Bulgaaria arendusprojektid

Käesoleva aasta juulis teavitas Arco Vara AS oma soovist koondada fookus põhiturule ehk Eestis asuvatele arendusprojektidele. Ettevõtte hoiab investoreid ja avalikkust kursis sellega seonduvate läbirääkimiste kulgemisega ning annab täiendavat teavet, kui tehingute või muude oluliste arengutega on jõutud järgmisse etappi.

Samal ajal jätkub Bulgaaria arendustegevus plaanipäraselt ning projektid liiguvad edasi vastavalt kehtivale ajakavale. Esimese etapi kõik 16 maja on leidnud ostjad. Viimased ehitustööd valmivad varakevadel ning seejärel toimub majade üleandmine klientidele.

Muu

Arco Vara tütarettevõtte Kerberon OÜ arendas 2024. aastal koostöös Arco Tarc OÜ-ga aadressile Helme 18 kuue siseväljakuga täisautomaatse padelikeskuse. Hoone on antud pikaajalisele üürile ning see on alates 2024. aastast teeninud grupile renditulu; 2025. aastal saadi renditulu 175 tuhat eurot.

Inimesed

Tasud

Seisuga 31.12.2025 töötas grupi heaks 15 inimest (võrdluseks: 31.12.2024 seisuga 13).

2025. aasta tööjõukulu oli 1 431 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 411 tuhat eurot (2024. aasta ja IV kvartali tööjõukulu oli vastavalt 1 465 tuhat ja 323 tuhat eurot). Nimetatud tööjõukulud sisaldavad ka ehitusmeeskonna töötasusid, mis kapitaliseeritakse ehitatavate arenduste maksumusse ning mis jõuavad kuludesse läbi müüdud korterite omahinna.

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte tegevjuhile arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2025. aastal 235 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 57 tuhat eurot (2024. aastal ja IV kvartalis vastavalt 244 tuhat ja 56 tuhat eurot).

2025. aasta jooksul maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu kokku 75 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 28.7 tuhat eurot. 2024. aastal arvestati nõukogule tasu kokku 36 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 12 tuhat eurot.

Juhatus ja nõukogu

Arco Vara AS-i juhatuse on tavapäraselt üheliikmeline. 15.07.2024 alates on Arco Vara tegevjuht ja juhatuse liige Kristina Mustonen, tema volitused kehtivad 4 aastat.

Peale aruandeperioodi lõppu on Kristina Mustonen esitanud avalduse juhatuse liikme ja tegevjuhi ametikohalt tagasiastumiseks omal soovil. Tagasiastumine toimub vastavalt juhatuse liikme lepingule ning juhatuse liikme volitused lõppevad pärast etteteatamistähtaaja möödumist.

Arco Vara nõukogu on alustanud vajalike toimingutega tegevjuhi kohustuste sujuva ülemineku tagamiseks. Ettevõtte teavitab avalikkust viivitamata pärast uue juhatuse esimehe valimist.

Arco Vara AS-i nõukogu on viieliikmeline. Alates 12. jaanuarist 2021 kuuluvad nõukogusse järgmised liikmed: Kert Kesipaik (nõukogu esimees), Tarmo Sild, Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu ja Steven Yaroslav Gorelik.

2025. aasta II kvartalis pikendas aktsionäride üldkoosolek nõukogu liikmete ametiaega järgmiseks viieks aastaks.

Samuti kinnitati nõukogu esimehe tasuks 5 tuhat eurot kuus (neto) ja nõukogu lihtliikmete tasuks 500 eurot (neto) iga nõukogu koosoleku eest.

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

Peamiste riskide kirjeldus

Strateegiline risk

Enamus grupi omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on grupp 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 prognoosidel, siis on grupi põhirisiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2025: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamisetähtaajaks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

Krediidirisk

Krediidiriskid hindab grupp enda jaoks olulises osas maandatuks. Kuna arendustoodete lõppmüük toimub peaaegu alati samaaegselt kliendipoolse maksega, siis klientide poolseid võlgnevusi praktikas ei teki. Samuti ei hoita raha ja raha ekvivalente ainult ühes pangas.

Valuutarisk

Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavas osas eurodes, millest tulenevalt grupi varade ja kohustuste struktuur ei kanna endas olulist valuutariski. Grupp ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus

likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga eurohoiustel või arveldusarvetel.

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja suurem osa laenukohustusi on seotud 6 kuu EURIBOR-iga. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata.

Seisuga 31.12.2025 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 40 463 tuhat eurot, millest 180 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2025. aasta jooksul suurenenud 25 428 tuhande euro võrra võrreldes 2024. aasta lõpuseisuga - tõusu tõi kaasa Lutheri kvartali soetamisega seotud laenude ülevõtmine. Grupi raha saldo 31.12.2025 seisuga on 2 784 tuhat eurot (31.12.2024 seisuga 1720 tuhat eurot).

2025. aasta IV kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 1 043 tuhat eurot intresse (2024. aasta IV kvartalis 368 tuhat eurot). Makstud intress osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2025 seisuga 8.9%, see näitaja on kasvanud 0.2 protsendipunkti võrra võrreldes 2024. aasta lõpuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära kasvu põhjuseks on kallimad Lutheri kvartali ülevõetud laenud.

2025. aasta III kvartalis viis Arco Vara AS läbi 15 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooni, mis koosnes 150 000 võlakirjast nimiväärtusega 100 eurot, intressimääraga 8.8% ja lunastamistähtajaga 24. september 2028. Alates 25. septembrist 2025 on Arco Vara võlakirjad kaubeldavad Nasdaq Tallinna Börsi Balti võlakirjade nimekirjas.

Aktsiad ja aktsionärid

Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 17 368 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0.7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad (ARC1T, ISIN EE3100034653) on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil.

Aktsia hind sulgus 31.12.2025 seisuga tasemel 1.660 eurot ehk 14% kõrgem kui 2024. aasta aktsia sulgemishind 1.435 eurot. 2025. aasta IV kvartali jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1.720 eurot ja madalaim hind 1.600 eurot.

5. juunil 2025 võttis Arco Vara aktsionäride korraline üldkoosolek vastu otsuse viia läbi suunatud aktsiaemissioon, et kaasata vajalikud investeeringud Lutheri kvartali arenduse elluviimiseks. Emissioon suunati OÜ-le Alarmo Kapital, samuti Lutheri Kvartali kinnistute endistele omanikele Luther Factory OÜ ja Luther Factory

Holding OÜ. Kavandatud suunatud aktsiaemissiooni raames anti välja 6 980 000 uut aktsiat väljalaskehinnaga 2.50 eurot aktsia kohta, millest 0.70 eurot oli nimiväärtus ja 1.80 eurot ülekurs. Emissioon toimus edukalt ja kõik uued aktsiad on nüüdseks noteeritud ja kaubeldavad.

Omakapital aktsia kohta oli 31.12.2025 seisuga 2.09 eurot ja 31.12.2024 seisuga 1.90 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2025 seisuga 28 831 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0.79 (31.12.2024 seisuga vastavalt 14 907 tuhat eurot ning 0.84).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2025. aasta 12 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.



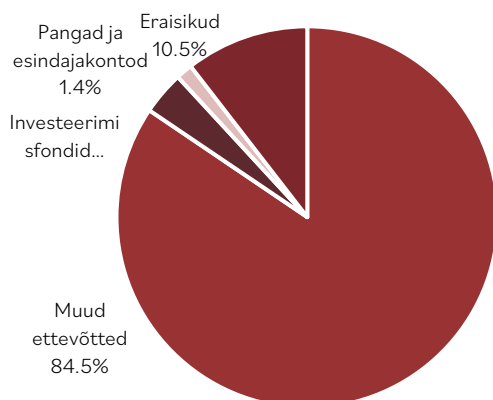
Allikas: <https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 1.01.2026

Aktsionäride struktuur

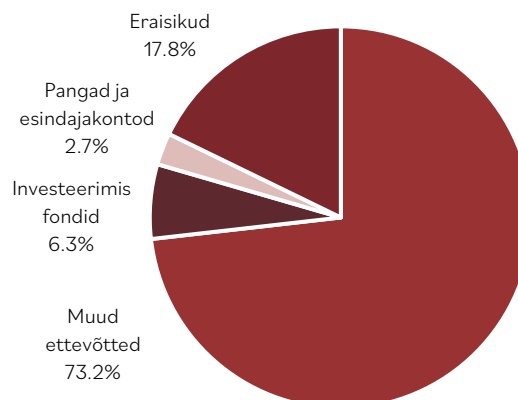
Arco Varal oli 31.12.2025 seisuga kokku 7 239 aktsionäri (31.12.2024 seisuga 7 891), sealhulgas 6 660 eraisikust aktsionäri (31.12.2024 seisuga: 7 255), kes omasid kokku

10.5% osalust ettevõttes (31.12.2024 seisuga 17.8%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.12.2025



Osaluse struktuur 31.12.2024



Suuremad aktsionärid 31.12.2025

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ ALARMO KAPITAL	8 685 031	50.00%
LUTHER FACTORY OÜ	2 961 999	17.05%
LUTHER FACTORY HOLDING OÜ	1 570 001	9.04%
TEMM CAPITAL OÜ	348 000	2.00%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD 1	329 357	1.90%
AIA TÄNAV OÜ	229 000	1.32%
MARKO TEIMANN	200 029	1.15%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD. / 1	176 703	1.02%
Kokku	14 500 120	83.49%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2025

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu liikmed	8 685 031	50.00%
Tarmo Sild (eraisikuna ja läbi Aia Tänav OÜ)	Nõukogu liige	229 000	1.32%
Kert Keskaik (eraisikuna, läbi K Vara OÜ, Kolde Invest OÜ ja K24 Invest OÜ)	Nõukogu esimees	208 088	1.20%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	134 259	0.77%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	29 308	0.17%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	0.00%
Kristina Mustonen	Juhatuse liige	7 885	0.05%
Kokku:		9 293 571	53.51%

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.

Tegevjuhi kinnitus tegevusaruandele

Tegevjuht ja juhatuse liige kinnitab, et Arco Vara AS-i 2025. aasta IV kvartali tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate grupi äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Kristina Mustonen
Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige

26. veebruar 2026



Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	12 kuud 2025	12 kuud 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		7 195	7 145	1 935	3 273
Müügitulu teenuste müügist		489	332	125	118
Müügitulu kokku	2.3	7 685	7 477	2 060	3 390
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-5 727	-5 707	-1 776	-2 857
Brutokasum		1 957	1 770	284	534
Muud äritulud		5	7	2	7
Turustuskulud	5	-447	-551	-119	-146
Üldhalduskulud	6	-1 122	-1 127	-402	-156
Muud ärikulud		-197	-31	-192	-13
Ärikasum (-kahjum)		195	69	-427	226
Finantstulud- ja kulud	7	-563	-640	-168	46
Kasum enne tulumaksu		-368	-572	-594	273
Tulumaksukulu		-111	-52	-98	-52
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		-479	-624	-692	221
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)		-479	-624	-692	221
Aktsia puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	8				
- tava		-0.03	-0.06	-0.04	0.02
- lahustatud		-0.03	-0.06	-0.04	0.02



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		2 784	1 720
Nõuded ja ettemaksed	9	6 420	5 685
Varud	10	74 127	29 170
Käibevara kokku		83 331	36 576
Nõuded ja ettemaksed	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	2 296	2 296
Materiaalne põhivara	2	551	622
Immateriaalne põhivara	2	41	52
Põhivara kokku		2 905	2 988
VARAD KOKKU		86 236	39 563
Laenukohustused	12	180	234
Võlad ja saadud ettemaksed	13	9 063	4 297
Garantiireserv		347	317
Lühiajalised kohustused kokku		9 590	4 848
Laenukohustused	12	40 283	14 981
Pikaajalised kohustused kokku		40 283	14 981
KOHUSTUSED KOKKU		49 873	19 829
Aktsiakapital		12 158	7 272
Ülekurss		16 399	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	28	28
Jaotamata kasum		5 767	6 593
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		36 363	19 739
OMAKAPITAL KOKKU		36 363	19 739
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		86 236	39 568

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	12 kuud 2025	12 kuud 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>					
Laekumised klientidelt		8 087	5 155	1 188	1 929
Tasumised tarnijatele		-49 457	-8 425	-4 577	-2 031
Tulumaksu tasumine kasumilt		0	0	0	0
Maksude tasumine		-1 376	-3 155	-237	-828
Maksutagastused		234	1 020	81	274
Väljamaksed töötajatele		-774	-1 205	-229	-163
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		231	22	19	8
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-43 055	-6 588	-3 754	-811
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-2	-7	0	-7
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	11	0	-2 276	0	-139
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		-10	0	0	0
Saadud intressid		4	0	1	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-8	-2 283	1	-146
Saadud laenud	12	55 516	13 246	2 503	3 804
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-25 576	-2 193	-7 651	-1 707
Makstud intressid		-2 701	-1 311	-1 043	-368
Makstud dividendid		-451	-623	-347	-208
Makstud dividendide tulumaks		-12	0	0	0
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud		17 460	0	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-110	0	-31	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		44 127	9 120	-6 569	1 521
RAHAVOOD KOKKU		1 064	248	-10 322	564
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 720	1 472	13 106	1 157
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 064	248	-10 322	564
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 784	1 720	2 784	1 720



Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aktisia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2023	7 272	3 835	2 011	57	7 843	21 018
Dividendide väljakuulutamine	0	0	0	0	-626	-626
Muude reservide moodustamine	0	0	0	-29	0	-29
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-624	-624
Saldo 31.12.2024	7 272	3 835	2 011	28	6 593	19 739
Saldo 31.12.2024	7 272	3 835	2 011	28	6 593	19 739
Aktsiakapitali suurendamine	4 886	12 564	0	0	0	17 450
Dividendide väljakuulutamine	0	0	0	0	-347	-347
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-479	-479
Saldo 31.12.2025	12 158	16 399	2 011	28	5 767	36 363

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2025. aasta IV kvartali raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2024 lõppenud majandusaasta auditeeritud

konsolideeritud aruandega, mis on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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

2. Segmendiaruandlus

Grupp analüüsib segmente kahe kombineeritud tunnuse alusel: tegevusala ja piirkond. Peamised kolm

põhisegmenti on Bulgaaria arendus, Eesti arendus ja Eesti ehitus.

Müügitulu jaotus tegevussegmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2 025	2 024	2 025	2 024	2 025	2 024	2 025	2 024	2 025	2 024	2 025	2 024
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	7 192	7 152	-1	0	493	324	-	-	7 685	7 477
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	0	-8	0	6 105	2 255	1 141	890	-7 238	-3 146	0	0
Müügitulu kokku	0	0	7 185	7 152	6 104	2 255	1 634	1 215	-7 238	-3 146	7 685	7 477

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	1 937	3 273	0	0	123	118	-	-	2 060	3 390
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	0	-2	0	3 364	131	341	214	-3 703	-346	0	0
Müügitulu kokku	0	0	1 936	3 273	3 364	131	464	332	-3 703	-346	2 060	3 390

Grupivälise müügitulu ja kasumi/kahjumi jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	2 025	2 024	2 025	2 024	2 025	2 024	2 025	2 024	2 025	2 024
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	7 192	7 152	-1	0	493	324	7 685	7 477
Ärikasum	-471	131	1 064	284	101	-394	-498	47	195	69
Puhaskasum	-624	129	705	-376	103	-391	-664	14	-479	-623

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	1 937	3 316	0	0	123	74	2 060	3 390
Ärikasum	-320	144	348	137	-102	-8	-353	-48	-427	226
Puhaskasum	-366	145	244	-69	-56	-7	-514	151	-692	220

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
<i>EUR tuhandetes</i>										
Varad	13 627	12 154	64 839	25 869	3 226	252	4 544	1 293	86 236	39 568
sealhulgas materiaalne ja immateriaalne põhivarad	9	16	464	475	0	1	119	182	591	674
Kohustused	7 114	3 551	38 638	10 177	1 953	279	2 169	5 822	49 873	19 829

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	2 025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	7 195	7 145	0	0	0	0	7 195	7 145
Kinnisvara rent	182	52	0	0	0	0	182	52
Haldusteenused	0	0	0	0	0	0	0	0
Frantsiisitulu	184	182	85	63	30	28	298	273
Muu müügitulu	9	7	0	0	0	0	9	7
Müügitulu kokku	7 570	7 386	85	63	30	28	7 685	7 477

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	2025	2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 14, 15)	-5 401	-5 500	-1 728	-3 112
Vahendustasud	-79	-96	-26	-73
Haldustegevuse kulud	-135	-166	-6	-29
Sõidukite kulud	-3	-10	-1	-3
Tööjõukulud	-45	-131	0	7
Muud kulud	-66	195	-14	353
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-5 727	-5 707	-1 776	-2 857

5. Turustuskulud

	2025	2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>				
Reklaamikulud	-163	-255	-45	-69
Tööjõukulud	-128	-99	-35	-27
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-10	-3	-3	-2
Muud turunduskulud	-146	-194	-36	-48
Turunduskulud kokku	-447	-551	-119	-146

6. Üldhalduskulud

	2025	2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>				
Tööjõukulud	-622	-678	-241	-75
Büroo tegevuskulud	-74	-88	-16	-16
IT kulud	-51	-36	-22	-9
Sisseostetud teenused	-219	-201	-77	-23
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-93	-81	-24	-20
Juriidiline teenindus	-44	-17	-18	-2
Muud kulud	-19	-27	-4	-10
Üldhalduskulud kokku	-1 122	-1 127	-402	-156

7. Finantstulud ja -kulud

	2025	2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikulud	-565	-652	-184	40
Intressitulud	31	18	18	7
Muud finantstulud ja -kulud	-29	-6	-1	0
Finantstulud ja -kulud kokku	-563	-640	-168	46

8. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud

puhaskasum aktsia kohta leidmiseks võetakse arvesse kõik potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

	12 kuud 2025	12 kuud 2024
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	17 368 367	10 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	0	63 000
Puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes)	-479	-624
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0.03	-0.06
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0.03	-0.06

2023. aasta preemiaprogrammi alusel on 2024. aastal lahkunud tegevjuhil õigus staažilt 15 000 aktsiale. Reserv on koostatud *grant date* 17.05.2023 aktsiahinna alusel, mistõttu optsioonidele on moodustatud omakapitalis reserv 27 tuhat eurot.

Uue tegevjuhi optsiooniprogrammi kuni 240 000 aktsiat on kinnitatud 2025. aasta üldkoosolekul.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	163	352
Muud lühiajalised nõuded	6	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	637	148
Muud viitlaekumised	-2	6
Tehtud ettemaksed	5 617	5 173
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	6 420	5 685

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tehtud ettemaksed	18	18
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	18

Arcojärve kinnistu eest on 31.12.2025 ja 31.12.2024 seisuga ettemaks 4 978 tuhat eurot.

10. Varud

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Valmis korterid, äripinnad	2 520	8 060
Ehituses kinnistud	22 396	7 973
Ehitusloaga kinnistud	37 087	45
Ehitusloa protsessis kinnistud	2 971	5 631
Detailplaneeringu protsessis kinnistud	9 152	7 461
Varud kokku	74 127	29 170

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	29 170	27 637
Arenduseks soetatud kinnistud	39 272	0
Kortermajade ehituskulu	7 454	4 763
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	3 200	669
Varude allahindlus	-100	487
Muud kapitaliseeritud kulud	594	1 676
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 11)	0	-88
Ümberklassifitseerimine põhivarasse	0	-474
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-5 463	-5 500
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	74 127	29 170

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	2 296	20
Kapitaliseeritud arenduskulud	0	2 188
Ümberklassifitseerimine varudest (lisa 14)	0	88
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	2 296	2 296

12. Intressi kandvad kohustused

	31.12.2025			31.12.2024		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	21 529	122	21 407	11 034	121	10 913
Võlakirjad	18 866	0	18 866	4 000	0	4 000
Kapitalirendikohustused	68	58	10	126	58	68
Muud laenukohustused	0	0	0	55	55	0
Võlad tarnijatele	0	0	0	0	0	0
Kokku	40 463	180	40 283	15 215	234	14 981

2025. aasta tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 25 576 tuhat eurot (2024: 2 193 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 55 516 tuhat eurot (2024: 13 246 tuhat eurot). Lisaks tasusid ostjad tagastatud laenust otse pangale 2025. aastal 6 449 tuhat eurot, 2024. aastal 5 927 tuhat eurot. See summa grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.

2025. aasta 12 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 5 412 tuhat eurot, mis on makstud otse klientide poolt;
-  Kuldlehe kortermaja ehituse finantseerimiseks võetud pangalaen on aruandeperioodi jooksul täielikult tasutud klientidelt otse laekunud maksete arvelt;
-  Kodulahe VII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 39 tuhat eurot;
-  Lutheri kvartali tehingu finantseerimise lühiajaline pangalaen summas 2 000 tuhat eurot;
-  Lutheri kvartali tehingu finantseerimise lühiajaline laen summas 12 000 tuhat eurot;
-  Kapitaliseeritud kontori renti 58 tuhat eurot.
-  Arco L Torni arendusprojektiga seotud laenu tagastus summas 6 774 tuhat eurot;
-  Väikelaen investoritelt 55 tuhat eurot

2025. aasta 12 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja finantseerimise pangalaenu summas 900 tuhat eurot;
-  Spordi 3a, 3b maalaenu ja arenduslaenu summas 2 690 tuhat eurot;
-  Soodi 6 arenduslaenu summas 1 202 tuhat eurot;
-  Lutheri kvartali tehingu finantseerimise lühiajaline pangalaen summas 2 000 tuhat eurot;
-  Lutheri kvartali tehingu finantseerimise lühiajaline laen summas 12 000 tuhat eurot;
-  Lutheri arendusprojekti finantseerimise pangalaenu summas 17 700 tuhat eurot;
-  Bulgaaria arendusprojekti Botanica Lozen ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 582 tuhat eurot.
-  Emiteeris 15 000 tuhande euro eest võlakirju Lutheri arendusprojekti finantseerimiseks.

2024. aasta 12 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 5 268 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 4 871 tuhat eurot;
-  Kuldlehe kortermaja finantseerimise pangalaenu summas 1 056 tuhat eurot, kõik otse klientide poolt;
-  Kodulahe VIII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 63 tuhat eurot;
-  Arco Vara võlakirjad 2 120 tuhat eurot, sh rahaliselt tagastati 1 490 tuhat eurot ning 630 tuhat konverteerisid järgmisteks võlakirjadeks;
-  väikelaen erainvestoritelt 1 152 tuhat eurot, sh rahaliselt tagastati 181 tuhat eurot ning 971 tuhat konverteerisid laenu võlakirjadeks;
-  Helme padelihalli finantseerimise pangalaenu 4 tuhat eurot;

 kapitaliseeritud kontori renti 58 tuhat eurot.

2024. aasta 12 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 7 452 tuhat eurot;
-  Kuldlehe kortermaja finantseerimise pangalaenu summas 2 000 tuhat eurot, sh panka laekus 1 990 tuhat, 10 tuhat kattis lepingutasu;
-  Arco Vara võlakirjad 4 000 tuhat eurot, sh 1 568 tuhande euro eest pikendati vanu laenutooteid ning raha laekus 2 432 tuhat eurot;
-  väikelaen erainvestoritelt 55 tuhat eurot, sh 33 tuhande euro eest pikendati vanu laenutooteid ning raha laekus 22 tuhat eurot;
-  Helme padelihalli finantseerimise pangalaenu 1 350 tuhat eurot.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	3 720	1 435
Maksuvõlad		
Käibemaks	0	4
Sotsiaalmaks	55	14
Üksikisiku tulumaks	59	7
Muud maksuvõlad	6	1
Maksuvõlad kokku	120	26
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	206	136
Dividendivõlad	0	104
Muud viitvõlad	192	188
Viitvõlad kokku	397	428
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	4 016	2 110
Tagatisdeposiidid	0	53
Saadud ettemaksed kokku	4 016	2 163
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	9 063	4 297

31.12.2024 sisaldas võlg tarnijale Botanica Lozen-i plaanipärase ehituse eest suuremat summat kui tavapäraselt. Botanica Lozen-i ettemaksed klientidelt olid 31.12.2025 seisuga 3 376 tuhat eurot, 31.12.2024 seisuga 1 889 tuhat eurot.

Lisaks on saadud Soodi 6 klientidelt ettemakseid 31.12.2025 seisuga 522 tuhat eurot, 31.12.2024 seisuga 219 tuhat eurot. 31.12.2025 seisuga on Spordi 3a/3b klientidelt saadud ettemakseid 241 tuhat eurot, 31.12.2024 seisuga 0 eurot. 31.12.2025 ega 31.12.2024 seisuga Kuldlehe arenduse klientidelt ettemakseid saadud ei ole.

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldod järgmiste seotud osapooltega:

- 1) Emaettevõtte OÜ Alarmo Kapital ning Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad grupi emaettevõtte üle valitsevat mõju;
- 2) muud seotud osapooled: Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad grupi emaettevõtte üle valitsevat mõju).

Tehingud seotud osapooltega

	12 kuud 2025	12 kuud 2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Ostetud teenused	105	13
Intresside tasumine	8	0

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	540	310

Grupi emaettevõtte tegevjuhile arvestati 2025. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 235 tuhat eurot (2024. aastal 244 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2025. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 75 tuhat eurot. 2024. aasta 12 kuuga arvestati nõukogule tasu 36 tuhat eurot.

Tegevjuhile makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara AS-i juhtiva Kristina Mustonen juhatuse liikme ametilepingu alusel on nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu 11 000 eurot (neto). Tegevjuhile on lahkumisel ette nähtud lahkumishüvitis 4 kuupalga ulatuses.

Nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmise eelduseks on nõukogu koosoleku protokoll allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Nõukogu esimees saab täiendavat fikseeritud tasu 5 tuhat eurot kuus (netosumma). Nõukogu esimees nõukogu koosolekutel osalemise eest eraldi tasu ei saa.



Tegevjuhi deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige on koostanud Arco Vara AS-i 2025. aasta IV 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.

Kristina Mustonen
Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige

26. veebruar 2026