



ARCO
VARA

2026. aasta III kvartali lühendatud
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)

**2026. AASTA III 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 2026 - 31. detsember 2026
Aruandeperiood	1. jaanuar 2026 - 30. september 2026
Nõukogu	Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu
Tegevjuht ja juhatuse liige	Kert Keskspaik
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3
Tegevjuhi aruanne	3
Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2026	6
Grupi struktuur	8
Põhilised näitajad	9
Inimesed	12
Peamiste riskide kirjeldus	13
Aktsiad ja aktsionärid	14
Aktsiate hind	14
Aktsionäride struktuur	15
Tegevjuhi kinnitus tegevusaruandele	16
Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne	17
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	17
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	18
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	19
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne	20
Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele	21
1. Arvestuspõhimõtted	21
2. Segmendiaruandlus	21
3. Müügitulu	22
4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	23
5. Turustuskulud	23
6. Üldhalduskulud	23
7. Finantstulud ja -kulud	24
8. Puhaskasum aktsia kohta	24
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed	24
10. Varud	25
11. Kinnisvarainvesteeringud	25
12. Intressi kandvad kohustused	26
13. Võlad ja saadud ettemaksed	27
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	28
Tegevjuhi deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele	29

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

Tegevjuhi aruanne

2026. aasta kolmandas kvartalis jätkas Arco Vara AS tegevust kinnisvaraarenduse valdkonnas. Kvartali eesmärk oli müüa laos olevaid kortereid ja äripinda ning jätkata eelmüügiga Spordi ja Lili arendustes. Lutheri kvartalis käib hetkel projekteerimine ja äriplaani üle vaatamine.

Järgnevalt võtan iga arendusprojekti eraldi kokku:

- Lili arenduse eelmüük Kodulahes liigub edasi heas tempos. Kolmanda kvartali jooksul sõlmiti 5 võlaõiguslikku lepingut. Aruande ilmumise ajaks oli eelmüüdud 42 korterit ja 4 äripinda. Lili ehitus kulgeb plaanipäraselt, asjaõiguslepingute sõlmimise ning korterite klientidele üleandmisega on plaanis alustada novembris 2026.
- Spordi arenduse müük võiks olla kiirem, aruande avaldamise seisuga on müüdud 29 korterit 56-st. Kolmanda kvartali jooksul sõlmiti 4 võlaõiguslikku lepingut. Asjaõiguslepingute sõlmimine ning korterite kätte andmine klientidele toimub detsembris 2026.
- Kuldlehe arenduses oli kvartal muutusteta, viimane korter on endiselt müümata.
- Rannakalda arenduses müüdi kvartali jooksul 2 korterit ja üks äripind. Pärast aruandekuupäeva leidis uue omaniku ka viimane korter, millega jõudis lõpule kogu Rannakalda arenduse müük.
- Lutheri kvartalis käib aktiivne projekteerimine ning äriplaani ülevaatus. Senine äriplaani ei vastanud ettevõtte nõukogu ootustele ning eesmärk on leida nõukogu omakapitali tootlusootusele vastav äriplaani.
- Arcojärve detailplaneeringu menetlus on lõppfaasis, kuid planeering on veel kehtestamata. Parima teadmise kohaselt võiks detailplaneeringu kehtestamine toimuda neljandas kvartalis 2026.
- Bulgaaria arenduses Botanica Lozen sõlmis ettevõtte kolmandas kvartalis eellepingu 75% osaluse müügiks ning hetkel liiguvad protsessid plaanipäraselt.

35

aastat kogemust

2 900+

uut kodu

380 000+

arendatud m²

Arco Vara kolmanda kvartali kahjum on tingitud sellest, et meil on kaks arendusprojekti ehitusfaasis ning müügitulu reale liiguvad eelmüügi numbrid pärast asjaõiguslepingute sõlmimist neljandas kvartalis 2026. Sellest tulenevalt prognoosime neljandasse kvartalisse käibe- ja kasumikasvu.

Peale kolmanda kvartali lõppu, aga enne käesoleva aruande avalikustamist toimus Arco Vara AS-i nõukogu koosseisu muudatus ja samuti vahetus ka ettevõtte tegevjuht. Muudatuste eesmärk on tugevdada ettevõtte aktsionäride kontrolli ettevõtte juhtimise üle hetkel, kus Lutheri äriplaani ei vastanud nõukogu omakapitali tootlusootustele. Hetkel käib sisuline töö tegemaks selgeks, milliseid muutusi on Lutheri äriplaani vaja teha, et äriplaani vastaks ettevõtte aktsionäride ootustele. Lutheri kvartali edasised sammud selguvad järgnevate kvartalite jooksul.

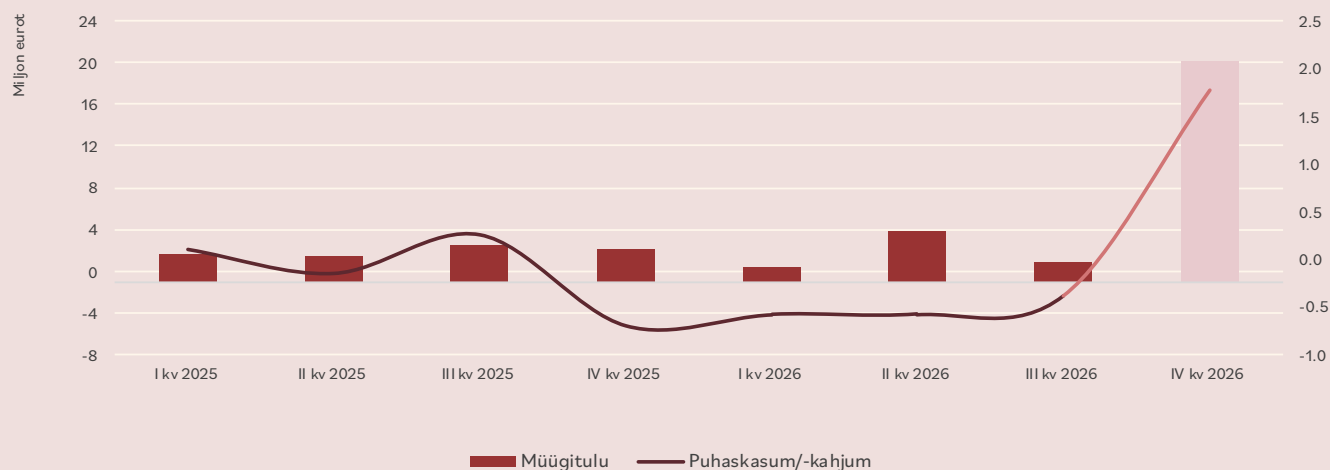
Arco Vara AS-s on plaan viia sisse töökultuuri muutus, kus olulisteks märksõnadeks saavad orienteeritus tulemustele, võidutahe ja kapitalistlik mõtteviis. See tähendab, et me hakkame tegema edasisi projekte juhul, kui omakapitali tootlusootus vastab ettevõtte aktsionäride ootustele.

Saan kinnitada, et töösolevad arendused tehakse valmis ja antakse meie klientidele üle.

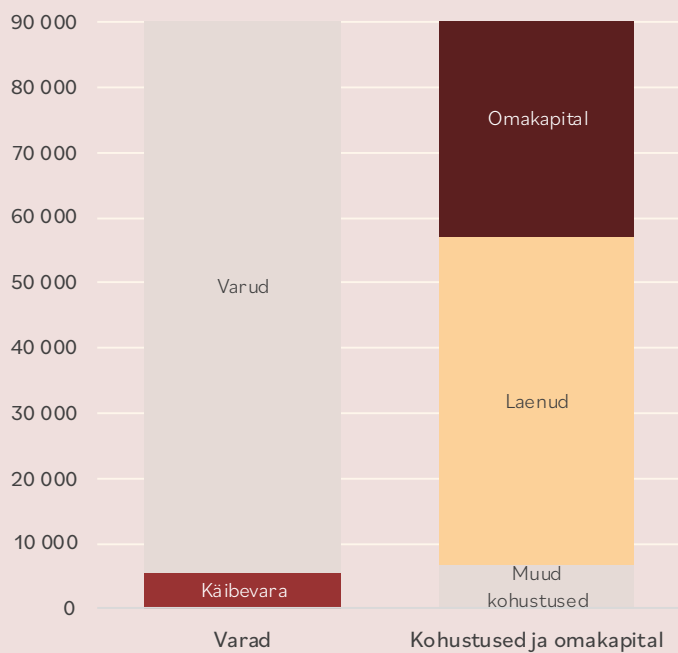
Müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

*Proгноос

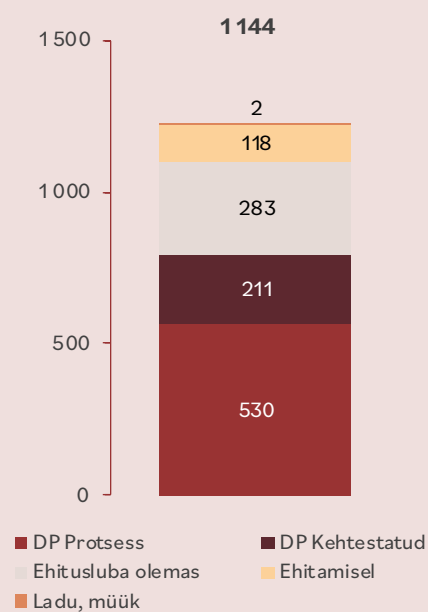
	I kv 2025	II kv 2025	III kv 2025	IV kv 2025	Kokku 2025	I kv 2026	II kv 2026	III kv 2026	IV kv 2026*	Kokku 2026
<i>Miljonites eurodes</i>										
Müügitulu	1.7	1.4	2.5	2.1	7.7	0.4	3.9	1.0	20.2	25.5
Puhaskasum/-kahjum	0.1	-0.1	0.3	-0.7	-0.5	-0.6	-0.6	-0.4	1.8	0.2



Bilansi struktuur 30.09.2026



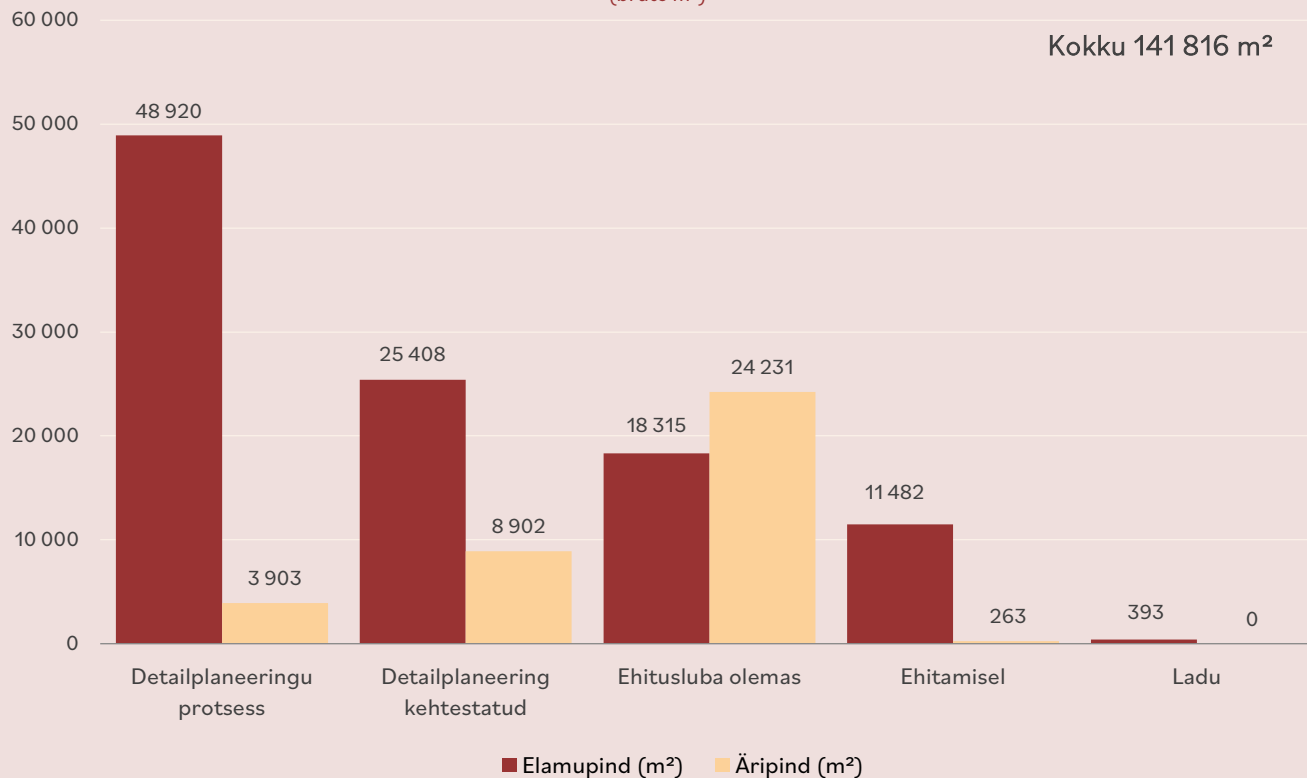
Arenduses elamuühikud



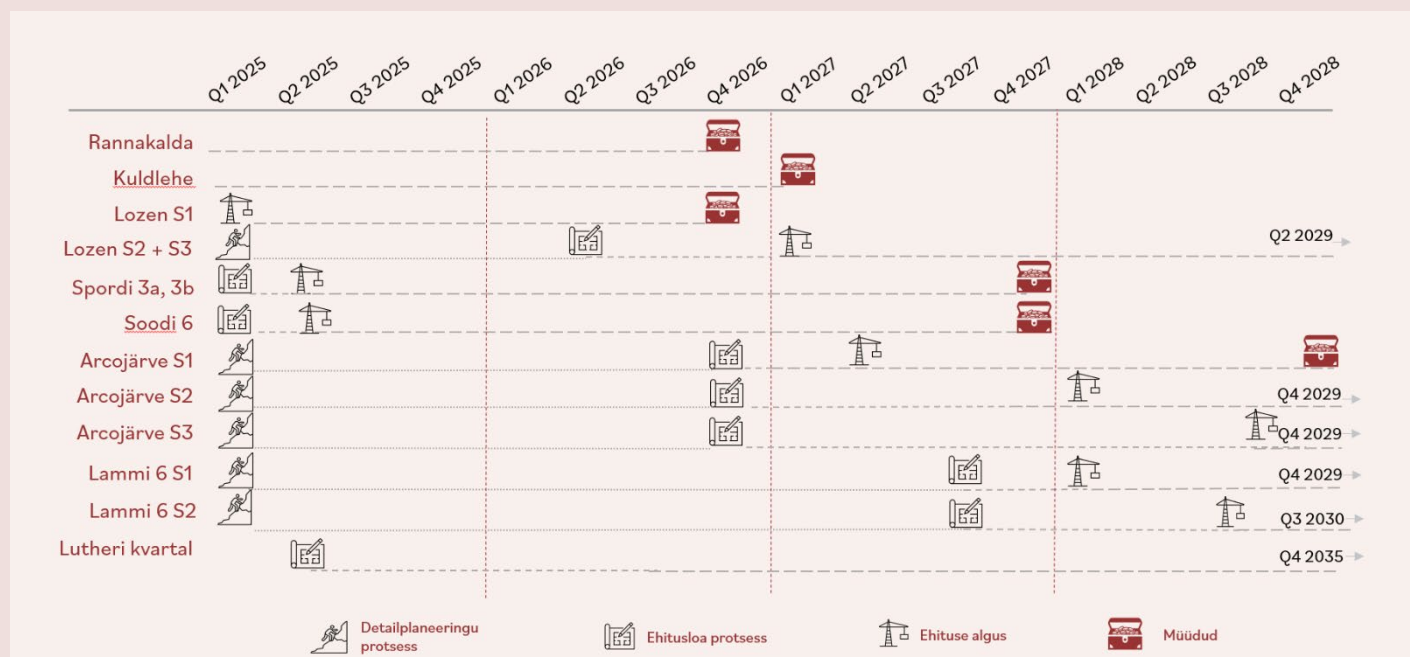
Arendusmahud

(bruto m²)

Kokku 141 816 m²



Arendusgraafik 2025 - 2028



Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2026



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

1 960

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

113/1



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

Iili 6/8/10, 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

66/21



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

56/30



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

<35 529>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<382>

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.

Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2026



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 lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Detailplaneering kehtestatud

Kinnistu suurus m²

27 260

Maapealne müüdav pind

<11 309>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<155>



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

<51 577>

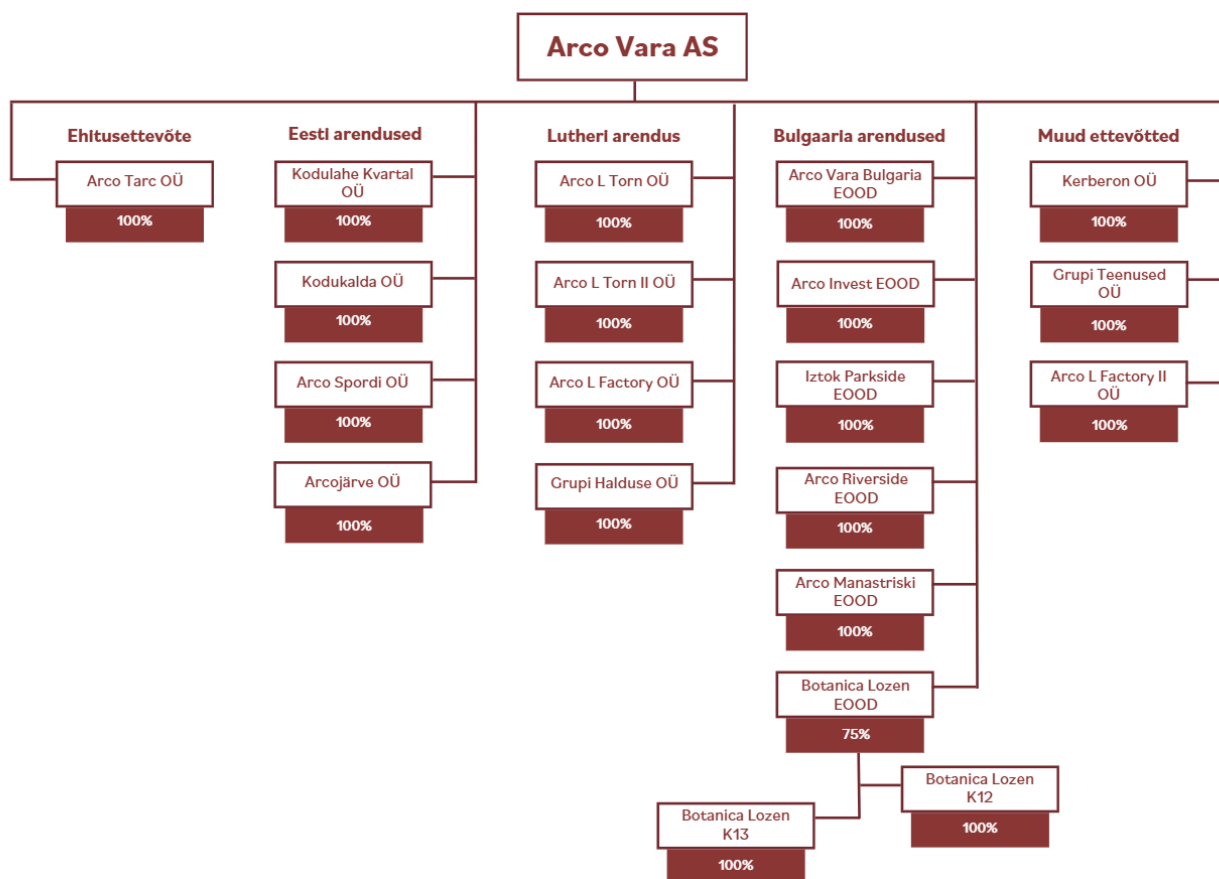
Ühikute arv ülevalpool maapinda

<512>

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.

Grupi struktuur

Arco Vara AS kuulub OÜ Alarmo Kapital kontserni. 30.09.2026 seisuga kuulus Arco Vara gruppi 20 ettevõtet.



Olulised tütaretevõtted 30.09.2026

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.09.2026	Grupi osalus
			EUR tuhandetes	
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	4 340	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 778	100%
Arcojärve OÜ	Eesti	28	506	100%
Arco Tarc OÜ	Eesti	3	2 514	100%
Arco L Torn OÜ	Eesti	3	-315	100%
Arco Spordi OÜ	Eesti	3	289	100%
Arco L Torn II OÜ	Eesti	3	424	100%
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	8 700	6 202	75%

Põhilised näitajad

- Grupi 2026. aasta 9 kuu müügitulu oli 5 316 tuhat eurot, mis on 308 tuhat eurot vähem kui 2025. aasta 9 kuu müügitulu.
- 2026. aasta 9 kuu ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 1441 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 1533 tuhat eurot. 2025. aasta 9 kuuga sai grupp ärikasumit 622 tuhat eurot ja puhaskasumit 214 tuhat eurot.
- 2026. aasta III kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 12 korterit, millest 9 võlaõigusliku lepinguga ja 3 asjaõiguslepinguga. Võrdluseks 2025. aasta III kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 23 korterit, millest 17 võlaõigusliku lepinguga ja 6 asjaõiguslepinguga.
- 30.09.2026 seisuga oli grupi arendusprojektides müügis 53 korterit. Võrdluseks oli 30.09.2025 seisuga müügis 14 valmis korterit ja 1 äripind.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) oli 2026. aasta 9 kuu lõpu seisuga 47 139 tuhat eurot, mis on 12 954 tuhat eurot rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpuga. Laenukoormuse suurenemine tuleneb peamiselt arenduslaenude kaasamisest arenduses olevate kinnisvaraprojektide ehituse finantseerimiseks. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2026 seisuga 8.83%.

Olulisemad finantsnäitajad

	9 kuud 2026	9 kuud 2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müügitulu	5 316	5 624
Ärikasum/-kahjum	-1 441	622
Finantstulud ja -kulud	124	-28
Intressitulud- ja kulud	-216	-368
Tulumaksukulu	0	-13
Puhaskasum/-kahjum	-1 533	214
Äritegevuse rahavood	-14 028	
Investeeringustegevuse rahavood	2 616	
Finantseerimistegevuse rahavood	11 622	
Perioodi rahavood kokku	209	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 784	1 472
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 993	13 106
Varad kokku, perioodi lõpus	94 010	93 933
Investeeringut kapital, perioodi lõpus	87 162	76 825
Netolaenu, perioodi lõpus	47 139	34 185
Omakapital, perioodi lõpus	37 029	37 402

* Rahavoogude võrdlusandmeid ei esitata meetodi muutuse tõttu (otseselt meetodilt kaudsele), sest need ei ole varasemate perioodidega võrreldavad. 2025. aasta andmed on esitatud vastava perioodi aruandes.

Peamised suhtarvud

	30.09.2026	30.09.2025
Puhaskasumi määr (jooksev 4 kvartalit)	-34.02%	4.82%
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0.09	0.01
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0.09	0.01
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	-0.10	0.07
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-2.59%	0.65%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-6.07%	1.04%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-2.46%	0.47%
Omakapitali suhe varadesse	0.39	0.40
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	8.95	9.60
Likviidsuskordaja	0.54	2.14
Finantsvõimendus	2.54	2.51
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1.41	2.42
Laenude keskmine intress aastas	8.83%	9.08%
Töötajate arv perioodi lõpul	15	14

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 intressikandvad 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

Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2026. aasta III kvartalis 997 tuhat eurot (III kvartalis 2025: 2 531 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas 860 tuhat eurot (2025. aasta III kvartalis 2 407 tuhat eurot).

Muu müügitulu hõlmab peamiselt tulu kinnisvarabüroode frantsiisitasudest Eestis, Lätis ja Bulgaarias. 2026. aasta III kvartalis frantsiisitasud olid 83 tuhat eurot (2025. aasta III kvartalis 75 tuhat eurot).

Eesti arendusprojektid

Kodulahe kvartal: lili 6/8/10 (endine Soodi 6)

Kodulahe kvartali kuuenda etapi arendus läheneb valmimisele. Kolm korterelamut on täielikult püstitatud ning ehituse fookus on liikunud siseviimistluse ja tehnosüsteemide paigaldamisele. Hoonete valmimine on kavandatud 2026. aasta sügisesse ja 2027. aasta algusesse. Asjaõiguslepingute sõlmimisega on plaanis alustada 2026. aasta novembris-detsembris. Müük on kulgenud hästi – kvartaliaruande avaldamise seisuga on eelmüüdud 42 korterit ning kõik 4 äripinda.

Kodulahe kvartal: Rannakalda

2026. aasta III kvartal tõi Rannakalda arendusele rõõmsa lõppakordi – müüdud said nii viimane äripind ehk paviljon kui ka 2 korterit. Peale aruandekuupäeva müüdi ka viimane korter ning sellega on kogu Rannakalda arendus edukalt müüdud. See tähistab olulise verstaposti saavutamist ja eduka arendusprojekti lõpulejõudmist.

Kuldlehe

Pirital asuvas Kuldlehe butiikarenduses on viiest eksklusiivsest kodust müümata veel üks korter.

Spordi 3a ja 3b

Spordi arendus liigub järjepidevalt lõppfaasi suunas. Ehitus on jõudnud siseviimistluse etappi ning hoonete valmimine on kavandatud 2026. aasta sügisesse ning asjaõiguslepingute sõlmimist plaanime alustada detsembrist. Müügitegevus jätkub stabiilselt ning kvartaliaruande avaldamise seisuga on 56 korterist saadaval veel 27.

Arcojärve

Arcojärve arendusprojekti ettevalmistused on jõudnud lõppjärku. Detailplaneeringu kehtestamist oodatakse 2026. aasta lõpuks ning suurem osa projekteerimistöödest on tänaseks lõpetatud. Ettevõtte

eesmärk on saada ehitusluba 2027. aasta esimeses pooles ning kohe alustada ka ehitustöödega.

Lutheri kvartal

Lutheri kvartali arenduse ettevalmistamine jätkus aruandeperioodil. Projekti edasiste arenguvõimaluste hindamiseks analüüsitakse erinevaid alternatiive, eesmärgiga leida kvartali potentsiaali ja pikaajalist väärtust kõige paremini toetav lahendus. Edasiste tegevuste kavandamisel lähtutakse projekti majanduslikust tasuvusest, turuolukorrast ja muutunud majanduskeskkonnast.

Bulgaaria arendusprojektid

2026. aasta II kvartalis müüs Arco Vara 25% osaluse Bulgaaria arendusettevõttes Botanica Lozen EOOD kohalikule partnerile Kamaleo Invest OOD. Tehingu raames sõlmitud lepingute alusel võttis partner enda juhtida Botanica Lozeni elamuarendusprojekti igapäevase elluviimise, säilitades Arco Varale kontrolli ettevõtte üle.

III kvartalis astus Arco Vara järgmise olulise sammu Bulgaaria kinnisvaraarendusest väljumiseks, sõlmides eellepingu ülejäänud 75% osaluse müügiks Kamaleo Invest OOD-le. Tehingu lõpuleviimisel saab kohalikust partnerist Botanica Lozen EOOD ainuosanik ning Arco Vara saab suunata oma kapitali ja fookuse Eesti arendusprojektidesse, sealhulgas Lutheri kvartalis ja Arcojärve arendusse.

Botanica Lozeni esimese etapi kõik 16 maja on müüdud. Kvartaliaruande avaldamise ajaks on klientidele üle antud 15 maja ning viimase maja üleandmine on kavandatud 2026. aasta viimasesse kvartalis. Kogu arendusprojekti valmimine on kavandatud hiljemalt 2029. aasta juuliks.

Tehingud toetavad Arco Vara strateegilist eesmärki keskenduda Eesti kinnisvaraturule ning suunata vabanenud kapital uute arendusvõimaluste elluviimisele.

Muu

2026. aasta III kvartalis müüs Arco Vara AS Tallinnas aadressil Helme 18 asuva padelikeskuse. Tehingu müügihind koos käibemaksuga oli 2.88 miljonit eurot ning ületas vara bilansilist väärtust.

Tehing on kooskõlas ettevõtte strateegiaga keskenduda elukondliku kinnisvara arendamisele. Müügist vabanev kapital suunatakse eelkõige Lutheri kvartali ja Arcojärve arendusprojektide finantseerimisele.

Inimesed

Tasud

Seisuga 30.09.2026 töötas grupi heaks 15 inimest (võrdluseks: 31.12.2025 seisuga 15).

2026. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 707 tuhat eurot, 2025. aasta samal perioodil 456 tuhat eurot. Nimetatud tööjõukulud sisaldavad ka ehitusmeeskonna töötasusid, mis kapitaliseeritakse ehitatavate arenduste maksumusse ning mis jõuavad kuludesse läbi müüdnud korterite omahinna.

Tööjõukulud sisaldavad grupi ematöötajate tegevjuhile arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2026. aasta 9 kuu 274 tuhat eurot, sellest III kvartalis 58 tuhat eurot (2025. aasta 9 kuuga 177 tuhat eurot, millest III kvartalis 59 tuhat eurot).

2026. aasta esimese 9 kuu jooksul maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu kokku 68 tuhat eurot millest III kvartalis 21 tuhat eurot. 2025. aasta esimese 9 kuu jooksul arvestati nõukogule tasu kokku 20 tuhat eurot, millest III kvartalis 11 tuhat eurot.

Juhatus ja nõukogu

2026. aasta oktoobris toimusid Arco Vara AS-i juhtorganites muudatused. Nõukogu otsusel kutsuti alates 8. oktoobrist 2026 juhatusest tagasi Rait Riim ning ettevõtte uueks juhatuse liikmeks ja juhatajaks nimetati Kert Keskpai, kes on tegutsenud kinnisvaravaldkonnas üle 20 aasta ning olnud Arco Vara nõukogu liige alates 2015. aastast ja nõukogu esimees alates 2025. aasta juulist.

Seoses juhatuse nimetamisega lõppes Kert Keskpai valituse periood nõukogu liikmena. Nõukogu uueks esimeheks valiti Tarmo Sild, kes esindab nõukogus Arco Vara suuraktsionäri Alarmo Kapital ning on varem, aastatel 2012–2020, juhtinud Arco Vara ettevõtet.

Juhatus peamiseks ülesanneteks on Lutheri kvartali äriplaani ülevaatamine ning ettevõtte arendusportfelli edasiste projektide hindamine, lähtudes omakapitali tootluse eesmärkidest ja aktsionäride jaoks tasakaalustatud riski-tulu suhtest.

2025. aasta II kvartalis pikendas aktsionäride üldkoosolek nõukogu liikmete ametiaega järgmiseks viieks aastaks. Ühtlasi kinnitati nõukogu esimehe tasuks 5 000 eurot kuus (neto) ja nõukogu lihtliikmete tasuks 500 eurot (neto) iga nõukogu koosoleku eest. Alates 8. oktoobrist 2026 on Tarmo Silla ja Arco Vara AS-i vahelisel kokkuleppel nõukogu esimehe tasu 4 000 eurot kuus.

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 põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2026: 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

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.

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 30.09.2026 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 50 132 tuhat eurot, millest 4 015 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2026. aasta 9 kuu suurenenuks 9 670 tuhande euro võrra võrreldes 2025. aasta lõpuseisuga.

Grupi raha saldo 30.09.2026 seisuga on 2 993 tuhat eurot (31.12.2025 seisuga 2 784 tuhat eurot).

2026. aasta III kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 998 tuhat eurot intresse (2025. aasta III kvartalis 815 tuhat eurot). Makstud intress osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.09.2026 seisuga 8.83%, see näitaja on kahanenud 0.07 protsendipunkti võrra võrreldes 2025. aasta lõpuga.

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 0.7000 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad (ARC1T, ISIN EE3100034653) on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil.

Aktsia hind sulgus 30.09.2026 seisuga tasemel 1.040 eurot, 2025. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1.660 eurot. 2026. aasta III kvartali jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1.350 eurot ja madalaim hind 1.030 eurot.

Omakapital aktsia kohta oli 30.09.2026 seisuga 2.13 eurot ja 31.12.2025 seisuga 2.09 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.09.2026 seisuga 18 063 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0.49 (31.12.2025 seisuga vastavalt 28 831 tuhat eurot ning 0.79).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2026. aasta 9 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.



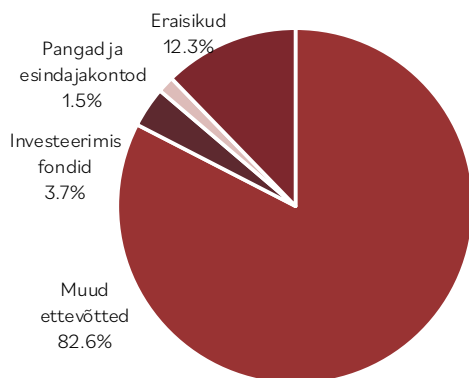
Allikas:

<https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 30.09.2026

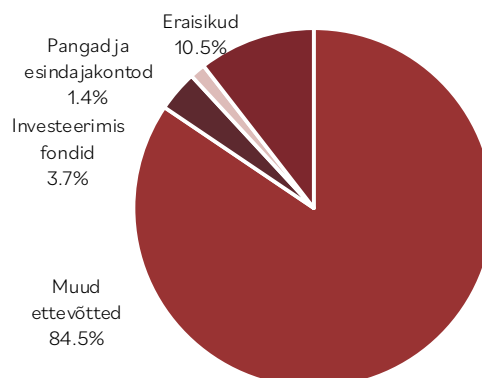
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.09.2026 seisuga kokku 6 844 aktsionäri (31.12.2025 seisuga 7 239), sealhulgas 6 310 eraisikust aktsionäri (31.12.2025 seisuga: 6 660), kes omasid kokku 12.25% osalust ettevõttes (31.12.2025 seisuga 10.5%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.09.2026



Osaluse struktuur 31.12.2025



Suuremad aktsionärid 30.09.2026

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ ALARMO KAPITAL	9 163 104	52.76%
LUTHER FACTORY OÜ	1 618 926	9.32%
LUTHER FACTORY HOLDING OÜ	1 570 001	9.04%
APEX FUELS OÜ	397 294	2.29%
TEMM CAPITAL OÜ	342 949	1.97%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD 1	329 357	1.90%
BO MIKAEL MATHIAS GRANROT	279 860	1.61%
AIA TÄNAV OÜ	229 000	1.32%
Kokku	13 930 491	80.21%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.09.2026

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees ja liige	9 163 104	52.76%
Tarmo Sild (eraisikuna ja läbi Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	229 000	1.32%
Kert Keskspaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Juhatuse liige	213 771	1.23%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	108 298	0.62%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	29 288	0.17%
Steven Yaroslav Gorelik	Nõukogu liige	0	0.00%
Kokku:		9 743 461	56.10%

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 2026. aasta III kvartali tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Arco Vara AS-ist kui emitendist ning konsolideerimisgruppi kuuluvatest ettevõtjatest kui tervikust, nende äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Kert Kesipaik
Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige

30. september 2026

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
<i>EUR tuhandetes</i>					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		4 924	5 260	860	2 407
Müügitulu teenuste müügist		393	365	137	124
Müügitulu kokku	2.3	5 316	5 624	997	2 531
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-4 784	-3 953	-745	-1 884
Brutokasum		532	1 672	252	647
Muud äritulud		207	2	117	2
Turustuskulud	5	-287	-328	-68	-135
Üldhalduskulud	6	-1 573	-718	-538	-156
Muud ärikulud		-321	-5	0	-1
Ärikasum (-kahjum)		-1 441	622	-237	357
Finantstulud- ja kulud	7	124	-28	-78	-1
Intressitulud- ja kulud	7	-216	-368	-65	-100
Kasum enne tulumaksu		-1 533	226	-380	256
Tulumaksukulu		0	-13	0	0
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)		-1 533	214	-380	256
Emaettevõtte omanike osa koondkasumis		-1 508	214	-355	256
Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis		-25	0	-25	0
Aktsia puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	8				
- tava		-0.09	0.01	-0.02	0.01
- lahustatud		-0.09	0.01	-0.02	0.01

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.09.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		2 993	2 784
Nõuded ja ettemaksed	9	2 638	6 420
Varud	10	88 267	74 127
Käibevara kokku		93 898	83 331
Nõuded ja ettemaksed	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	20	2 296
Materiaalne põhivara		48	551
Immateriaalne põhivara		26	41
Põhivara kokku		111	2 905
VARAD KOKKU		94 010	86 236
Laenukohustused	12	4 015	4 180
Võlad ja saadud ettemaksed	13	6 201	8 560
Garantiireserv		272	347
Lühiajalised kohustused kokku		10 487	13 087
Laenukohustused	12	46 118	36 283
Võlad ja saadud ettemaksed		375	503
Pikaajalised kohustused kokku		46 493	36 786
KOHUSTUSED KOKKU		56 980	49 873
Aktsiakapital		12 158	12 158
Ülekurss		16 399	16 399
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	51	28
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		5 767	6 593
Aruandeaasta koondkasum (kahjum)		-1 533	-826
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		34 853	36 363
Mittekontrolliv osalus		2 177	0
OMAKAPITAL KOKKU		37 029	36 363
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		94 010	86 236



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	9 kuud 2026	III kvartal 2026
<i>EUR tuhandetes</i>			
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum/-kahjum		-1 441	-237
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		33	9
Kasum (kahjum) põhivara müügist		120	120
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt		141	-78
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9	3 783	-1 257
Varude muutus	10	-14 140	-4 992
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	13	-2 524	1 967
Kokku rahavood äritegevusest		-14 028	-4 468
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-15	-1
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		2 612	2 612
Laekunud intressid		18	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2 616	2 616
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	12	15 198	4 109
Saadud laenude tagasimaksed	12	-5 524	-1 264
Makstud intressid		-252	-71
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist		2 200	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		11 622	2 775
Rahavood kokku		209	923
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 784	2 070
Raha ja raha ekvivalentide muutus		209	923
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 993	2 993

Alates 2026. aastast koostab Grupp rahavoogude aruande kaudsel meetodil, samas kui varasematel perioodidel kasutati otsest meetodit. Meetodi muutusest tulenevalt ei ole aruandeperioodi rahavood varasemate perioodidega võrreldavad. Seetõttu ei esitata 2025. aasta rahavoogude võrdlusandmeid. 2025. aasta rahavoogude kohta palume vaadata vastava perioodi avaldatud aruannet.

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>							
Saldo 31.12.2024	7 272	3 835	2 011	28	6 593	0	19 739
Aktsiakapitali suurendamine	4 886	12 564	0	0	0	0	17 450
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	214	0	214
Saldo 30.09.2025	12 158	16 399	2 011	28	6 807	0	37 402
Saldo 31.12.2025	12 158	16 399	2 011	28	5 767	0	36 363
Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	2 177	2 177
Muude reservide moodustamine	0	0		23	0	0	23
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-1 508	-25	-1 533
Saldo 30.09.2026	12 158	16 399	2 011	51	4 259	2 152	37 029

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2026. aasta III kvartalis raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2025 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

	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
<i>EUR tuhandetes</i>				
Eesti				
Arendus	2 065	5 260	869	2 407
Ehitus	30	0	30	0
Muu	341	365	98	125
Eesti müügitulu kokku	2 436	5 624	997	2 532
Bulgaaria				
Arendus	2 880	0	0	0
Bulgaaria müügitulu kokku	2 880	0	0	0
Grupp kokku				
Arendus	4 945	5 260	869	2 407
Ehitus	30	0	30	0
Muu	341	365	98	125
Kokku müügitulu	5 316	5 624	997	2 532



Grupivälise müügitulu ja kasumi jaotus segmentide lõikes

	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
<i>EUR tuhandetes</i>				
Eesti				
Müügitulu	2 436	5 624	997	2 531
Ärikasum /-kahjum	-1 186	839	-210	443
Puhaskasum /-kahjum	-1 369	453	-275	367
Bulgaaria				
Müügitulu	2 880	0	0	0
Ärikasum /-kahjum	-255	-195	-27	-56
Puhaskasum /-kahjum	-165	-216	-105	-81
Läti				
Ärikasum /-kahjum	0	-22	0	-29
Puhaskasum /-kahjum	0	-23	0	-29
Grupp kokku				
Müügitulu	5 316	5 624	997	2 531
Ärikasum /-kahjum	-1 441	622	-237	357
Puhaskasum /-kahjum	-1 533	214	-380	256

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
<i>EUR tuhandetes</i>				
Eesti				
Enda kinnisvara müük	2 044	5 260	860	2 407
Kinnisvara rent	126	132	25	44
Frantsiisitulu	147	136	52	48
Muu müügitulu	31	14	30	6
Eesti müügitulu kokku	2 348	5 542	966	2 505
Bulgaaria				
Enda kinnisvara müük	2 880	0	0	0
Frantsiisitulu	66	60	23	19
Bulgaaria müügitulu kokku	2 946	60	23	19
Läti				
Frantsiisitulu	23	23	8	8
Läti müügitulu kokku	23	23	8	8
Grupp kokku				
Enda kinnisvara müük	4 924	5 260	860	2 407
Kinnisvara rent	126	132	25	44
Frantsiisitulu	235	219	83	75
Muu müügitulu	31	14	30	6
Kokku müügitulu	5 316	5 624	997	2 531

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
<i>EUR tuhandetes</i>				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10, 11)	-4 432	-3 673	-634	-1 778
Vahendustasud	-207	-55	-92	-27
Käibemaksukulu	0	0	0	0
Haldustegevuse kulud	-62	-128	-7	-56
Sõidukite kulud	-1	-1	0	8
Tööjõukulud	0	-45	0	-38
Ostetud ehitusteenused	1	0	2	0
Muud kulud	-84	-51	-13	6
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-4 784	-3 953	-745	-1 884

5. Turustuskulud

	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
<i>EUR tuhandetes</i>				
Reklaamikulud	-222	-118	-51	-49
Tööjõukulud	-58	-93	-17	-38
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-7	-7	-1	-2
Muud turunduskulud	0	-110	0	-46
Turunduskulud kokku	-287	-328	-68	-135

6. Üldhalduskulud

	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
<i>EUR tuhandetes</i>				
Tööjõukulud	-644	-381	-168	-57
Töötajatega seotud kulud	-73	0	-27	0
Büroo tegevuskulud	-156	-56	-44	-13
IT kulud	-46	-29	-13	-13
Sisseostetud teenused	-203	-142	-32	-32
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-185	-69	-168	-23
Juriidiline teenindus	-139	-26	-63	-17
Omaniku- ja börsikulud	-29	0	-8	0
Muud kulud	-97	-15	-14	0
Üldhalduskulud kokku	-1 573	-718	-538	-156

7. Finantstulud ja -kulud

	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikulud	-234	-382	-70	-104
Intressitulud	18	13	5	4
Muud finantstulud ja -kulud	124	-28	-78	-1
Finantstulud ja -kulud kokku	-92	-396	-143	-101

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.

	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	17 368 367	17 368 367	17 368 367	17 368 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	0	63 000	0	63 000
Puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes)	-1 533	214	-380	256
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0.09	0.01	-0.02	0.01
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0.09	0.01	-0.02	0.01

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	654	163
Muud lühiajalised nõuded	0	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 219	637
Muud viitlaekumised	10	-2
Tehtud ettemaksed	755	5 617
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	2 638	6 420

Arcojärve kinnistu eest oli 31.12.2025 seisuga ettemaks 4 977 tuhat eurot.

Pikaajalised nõuded

	30.09.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tehtud ettemaksed	18	18
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	18



10. Varud

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	30.09.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Valmis korterid, äripinnad	1 014	2 520
Ehituses kinnistud	27 991	22 396
Ehitusloaga kinnistud	39 597	37 087
Ehitusloa protsessis kinnistud	2 971	2 971
Detailplaneeringu protsessis kinnistud	16 694	9 152
Varud kokku	88 267	74 127

	2026	2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	74 127	29 170
Arenduseks soetatud kinnistud	6 610	39 272
Kortermajade ehituskulu	12 062	4 120
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	3 011	1 837
Muud kapitaliseeritud kulud	-3 188	159
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-4 355	-3 837
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	88 267	70 721

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2026	2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	2 296	2 296
Kinnisvarainvesteeringute müük	-2 276	0
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	20	2 296

12. Intressi kandvad kohustused

	30.09.2026			31.12.2025		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	31 202	0	31 202	21 529	122	21 407
Võlakirjad	18 906	4 000	14 906	18 866	4 000	14 866
Kapitalirendikohustused	24	15	10	68	58	10
Kokku	50 132	4 015	46 118	40 463	4 180	36 283

2026. aasta esimese 9 kuu jooksul tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 5 524 tuhat eurot (9 kuud 2025: 17 925 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 15 198 tuhat eurot (9 kuud 2025: 53 013 tuhat eurot). Lisaks tasusid ostjad otse pangale 2026. aasta 9 kuuga 512 tuhat eurot (2025. aasta 9 kuuga 4 740 tuhat eurot). See summa grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.

2026. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

-  Bulgaaria arendusprojekti Botanica Lozen ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 593 tuhat eurot;
-  Arco L Torni arendusprojektiga seotud laenu tagastus summas 2 088 tuhat eurot;
-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 512 tuhat eurot;
-  Kodulahe VII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 68 tuhat eurot;
-  padelihalli arenduslaenu tagastus summas 1 310 tuhat eurot;
-  kapitaliseeritud kontori renti 44 tuhat eurot.

2026. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

-  Spordi 3a, 3b arenduslaenu summas 4 618 tuhat eurot;
-  Kodulahe VI etapi ehk lili 6/8/10 (end. Soodi 6) arenduslaenu summas 6 889 tuhat eurot;
-  Arcojärve maalaenu summas 3 700 tuhat eurot.

2025. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 4 232 tuhat eurot, mis on makstud otse klientide poolt;
-  Kuldlehe kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 508 tuhat eurot, mis on makstud otse klientide poolt;
-  Kodulahe VII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 39 tuhat eurot;
-  Lutheri kvartali tehingu finantseerimise lühiajaline pangalaenu summas 2 000 tuhat eurot;
-  Lutheri kvartali tehingu finantseerimise lühiajaline laenu summas 12 000 tuhat eurot;
-  kapitaliseeritud kontori renti 44 tuhat eurot.

2025. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja finantseerimise pangalaenu summas 900 tuhat eurot;
-  Spordi 3a, 3b maalaenu summas 2 190 tuhat eurot;
-  Lutheri kvartali tehingu finantseerimise lühiajaline pangalaenu summas 2 000 tuhat eurot;
-  Lutheri kvartali tehingu finantseerimise lühiajaline laenu 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.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.09.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	1 340	3 217
Muud võlad	2 154	809
Maksuvõlad		
Käibemaks	-571	0
Ettevõtte tulumaks	-2	0
Sotsiaalmaks	51	55
Üksikisiku tulumaks	66	59
Muud maksuvõlad	7	6
Maksuvõlad kokku	-448	120
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	95	206
Muud viitvõlad	0	192
Viitvõlad kokku	95	397
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	3 060	4 016
Saadud ettemaksed kokku	3 060	4 016
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	6 201	8 560

31.12.2025 sisaldas võlg tarnijale Botanica Lozen-i plaanipärase ehituse eest suuremat summat kui tavapäraselt. Botanica Lozen-i ettemaksed klientidelt olid 30.09.2026 seisuga 539 tuhat eurot, 31.12.2025 seisuga 3 376 tuhat eurot.

Lisaks on saadud lili 6/8/10 (end. Soodi 6) klientidelt ettemakseid 30.09.2026 seisuga 1 776 tuhat eurot,

31.12.2025 seisuga 522 tuhat eurot. 30.09.2026 seisuga on Spordi 3a/3b klientidelt saadud ettemakseid 741 tuhat eurot, 31.12.2025 seisuga 241 tuhat eurot. 30.09.2026 ega 31.12.2025 seisuga Kuldlehe arenduse ega Lutheri arenduse klientidelt ettemakseid saadud ei ole.

Pikaajalised võlad

	30.09.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud pikaajalised võlad	375	503
Pikaajalised võlad kokku	375	503

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldod järgmistele 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

	9 kuud 2026	9 kuud 2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Ostetud teenused	54	96
Intresside tasumine	37	23

Saldod seotud osapooltega

	30.09.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Pikaajalised kohustused	375	503
Emiteeritud võlakirjad	510	540

Grupi emaettevõtte tegevjuhile arvestati 2026. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 274 tuhat eurot (2025. aasta 9 kuuga 177 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2026. aasta esimese 9 kuu jooksul tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 68 tuhat eurot. 2025. aasta 9 kuuga arvestati nõukogule tasu 20 tuhat eurot.

Tegevjuhile makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara AS-i juhtinud Rait Riimi juhatuse liikme ametilepingu alusel oli nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu 15.5 tuhat eurot (bruto). Tegevjuhile

oli 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 protokolli allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Nõukogu esimees saab fikseeritud tasu 5 tuhat eurot kuus (netosumma).

Tegevjuhi deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige on koostanud Arco Vara AS-i 2026. aasta III kvartalis 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.



Kert Kesipaik
Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige

30. september 2026