



ARCO
VARA



2025. AASTA II KVARTALI
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD
VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)



2025. AASTA II 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 – 30. juuni 2025
Nõukogu	Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Kesipaik, Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu
Tegevjuht ja juhatuse liige	Kristina Mustonen
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3
Juhataja aruanne.....	3
Arco Vara aktiivsed projektid 30.06.2025.....	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
Juhataja 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	24
5. Turustuskulud	24
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	27
13. Võlad ja saadud ettemaksed.....	29
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	30
Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.....	31

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

Tegevjuhi aruanne

2025. aasta teine kvartal jätkas kinnisvaraturu ettevaatlikku, kuid järkjärgulist taastumist. Turu stabiilsus, intressimäärade aeglane langus ning EURIBOR-i suund allapoole loovad endiselt soodsa fooni arendustegevuseks ja ostuhuvi kasvuks. Arco Vara keskendus kvartali jooksul aktiivselt müügitegevusele Eestis ning tegi mitmeid olulisi edusamme oma arendusportfelli tugevdamisel ja strateegilisel ümberkujundamisel.

Üheks kvartali olulisemaks saavutuseks oli Lutheri kvartali kinnistu omandamine. Tegemist on Arco Vara järgmise suurprojektiga, mis asub Tallinna kesklinnas. Lutheri kvartalil on märkimisväärne potentsiaal kujuneda uueks, kvaliteetseks ja mitmekesise funktsiooniga linnaruumiks, kus ajalooline pärand kohtub kaasaegse arhitektuuri ja elukeskkonnaga.

Meie visioon Lutheri arenduse puhul on luua tasakaalustatud ja inimõõtmeline keskkond, mis hõlmab elamispiindu, töökohti, kohvikuid, kultuuri ning kvaliteetset avalikku ruumi. Kvartali keskmesse on kavandatud roheline park, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks ning aitab kaasa tervikliku elukeskkonna kujunemisele.

Me ei soovi lihtsalt rajada uusi hooneid, meie eesmärk on ehitada "linn linnas": elav ja mitmekülgne kvartal, kus elu toimub ööpäevaringselt, kus on hea elada, töötada ja vaba aega veeta. Tallinn vajab enam linnaruumilisi terviklahendusi – elukvartaleid, mis toimivad iseseisvate keskkondadena, ent on samas orgaaniliselt seotud ülejäänud linnastruktuuriga.

Lutheri kinnistu omandamine võimaldas meil kahekordistada ettevõtte varade mahtu ning tugevdada omakapitali, säilitades sealjuures nende vahel tasakaalustatud suhte. Arenduse ettevalmistused jätkuvad ning eesmärgiks on alustada ehitust 2026. aasta teises kvartalis.

Rannakalda arenduses müüdi teises kvartalis veel 5 korterit, mis näitab jätkuvat huvi uute kodude vastu Tallinna kesklinna lähedastes atraktiivsetes piirkondades. Kvartali lõpuks oli projektist müüdud kokku 97 korterit/äripinda 113-st. Müügitegevuse põhieesmärk on realiseerida järelejäänud korterid 2025. aasta lõpuks.

Soodi 6 arenduses saadi juunis kauaoodatud ehitusluba. Kvartali jooksul broneeriti veel 5 korterit ning ehitustegevus sai ametlikult alguse 30. juunil 2025. Projekt on jätkuvalt atraktiivne noortele peredele, investeerijatele ning nõudlikumale kliendile, tänu heale asukohale ja läbimõeldud planeeringutele.

Spordi arenduses alustati ehitusega juunis. Eelmüük käivitati edukalt ja kvartali jooksul broneeriti 6 korterit. Eelmüük jätkub juuli lõpuni ning huvi on olnud ootuspäraselt tugev. Spordi projekt täiendab Arco Vara arendusportfelli suurepärase asukohaga Kristiine elamurajoonis – piirkonnas, kus inimesed soovivad elada, kuid kus uusi arendusi on väga vähe. Tegemist on unikaalse asukohaga, kus kõik eluks vajalik – koolid, poed, ühistransport ja vaba aja veetmise võimalused – asuvad vahetus läheduses. Arenduses rakendame kaasaegseid ja nutikaid lahendusi.

Padelikeskus sai teises kvartalis ametliku kasutusloa.

Arcojärve detailplaneering on jõudmas vastuvõtmise faasi, mille ootame toimuma 2025. Projekt on olulise tähtsusega Arco Vara pikaajalises strateegias ning selle areng loob aluse edasistele investeeringutele uutesse linnasisestesse arendustesse.

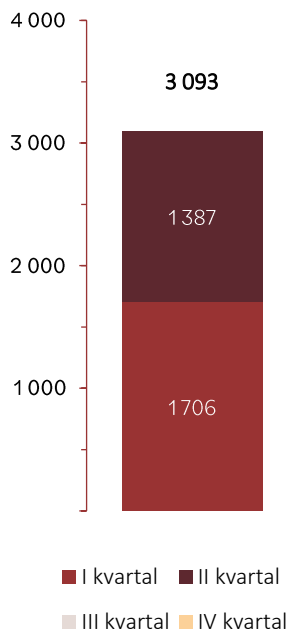
Bulgaarias on Botanica Lozen-i arendus jõudnud lõppfaasi, kvartali jooksul viidi lõpule haljastustööd.

Meriväljal Kuldlehe arenduses broneeriti veel üks korter. Projektis on alles vaid kaks viimast korterit, mille vastu on endiselt huvi. Eksklusiivne iseloom ja piiratud saadavus teevad sellest arendusest jätkuvalt tugeva positsiooniga vara Tallinna preemium-segmendis.

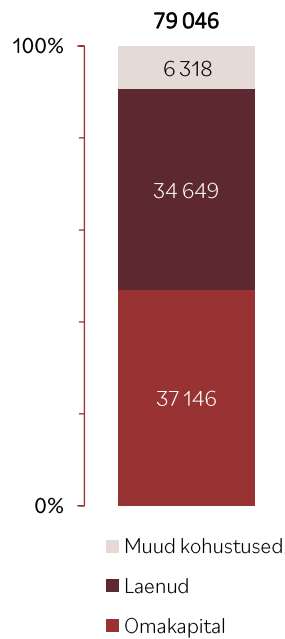
Kolmanda kvartali põhifookus on Kuldlehe viimaste korterite müük, vähemalt 6 korteri realiseerimine Rannakalda projektis, Lutheri arenduse projekteerimise ja ettevalmistuste jätkamine, Spordi ja Soodi 6 ehitustööde jätkamine.

Kokkuvõttes kujunes 2025. aasta teine kvartal Arco Vara jaoks mitmete oluliste verstapostide saavutamise perioodiks. Ehituslubade saamine ja ehitustööde algus mitmes projektis ning strateegiline otsus omandada Lutheri kvartal loovad tugeva aluse ettevõtte edasiseks kasvuks Eesti kinnisvaraturul.

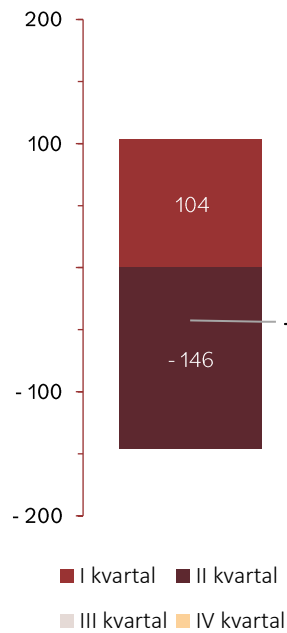
Müügitulu 2025



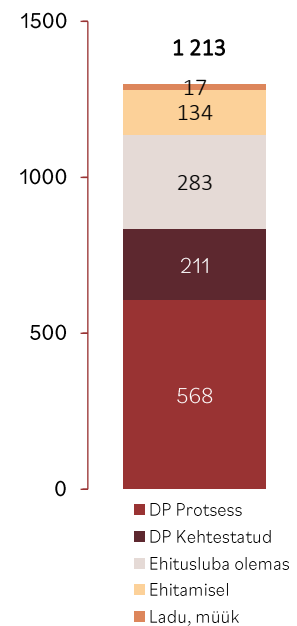
Bilanss 30.06.2025



Puhaskasum 2025

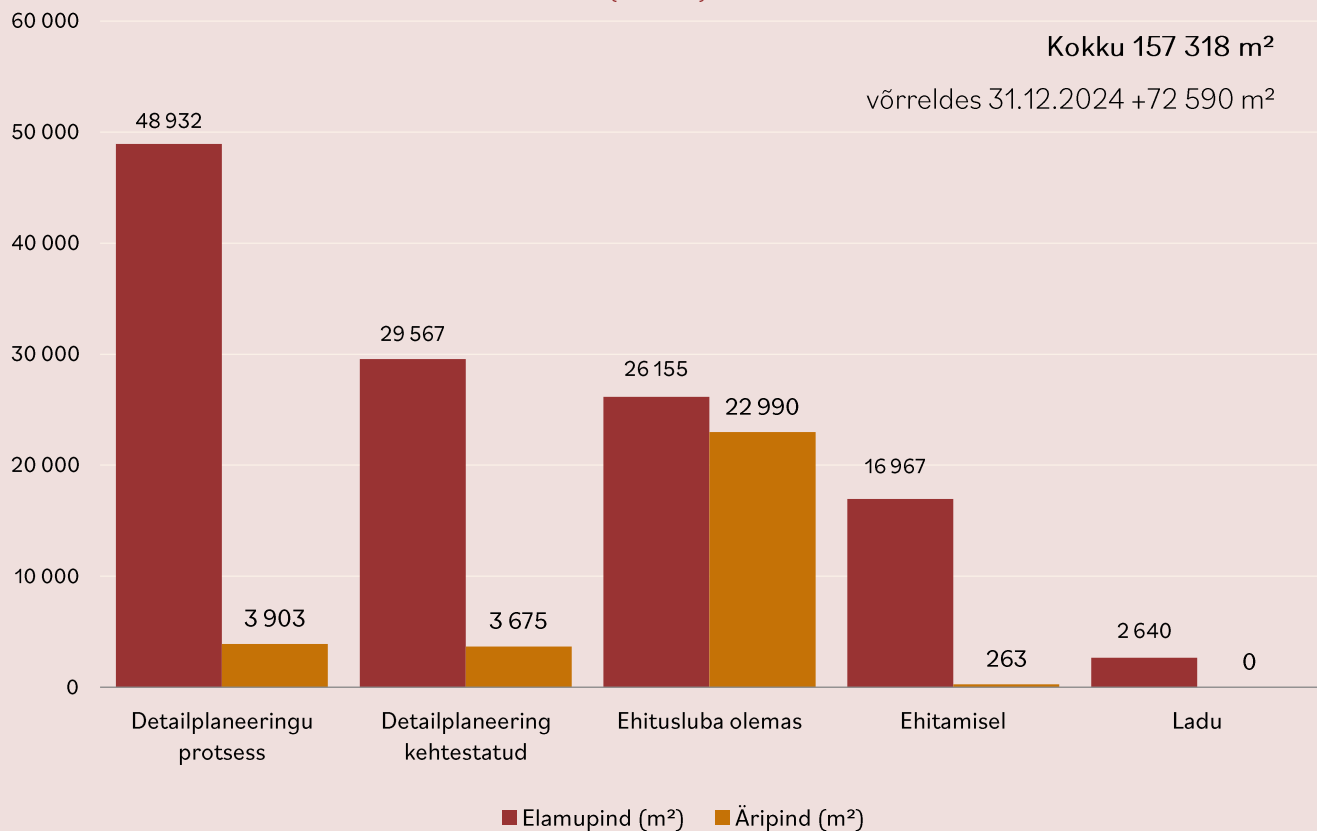


Arenduses elamuühikud

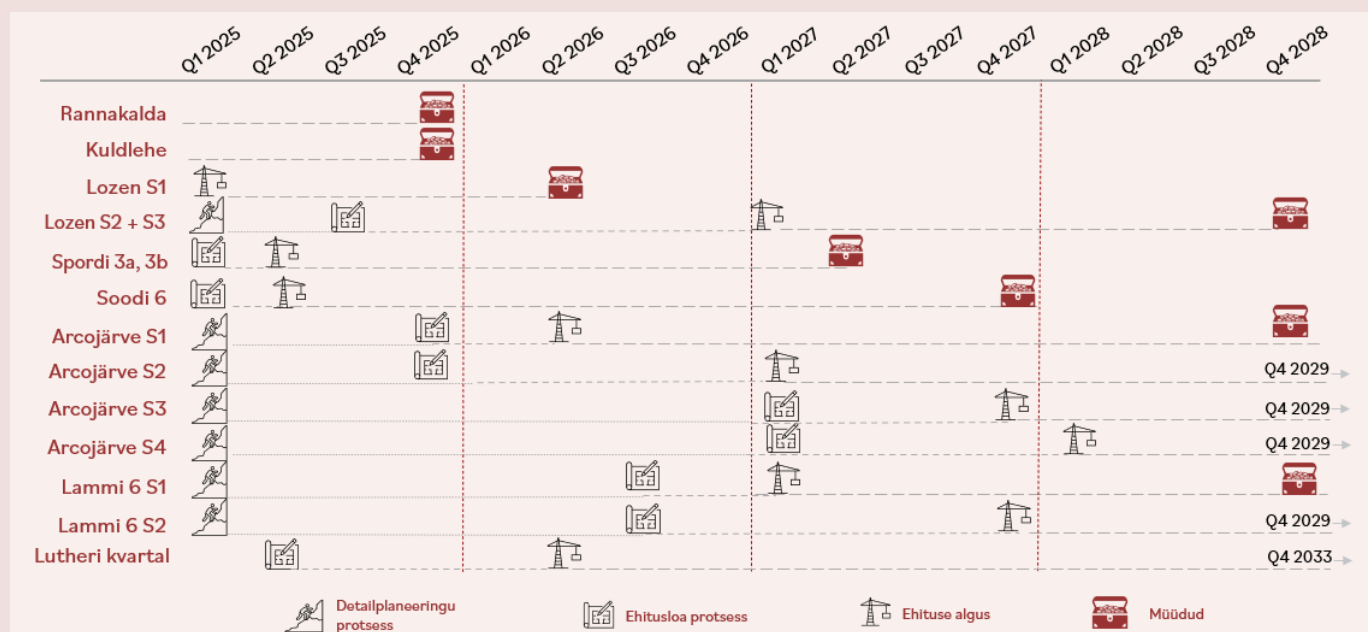


Arendusmahud

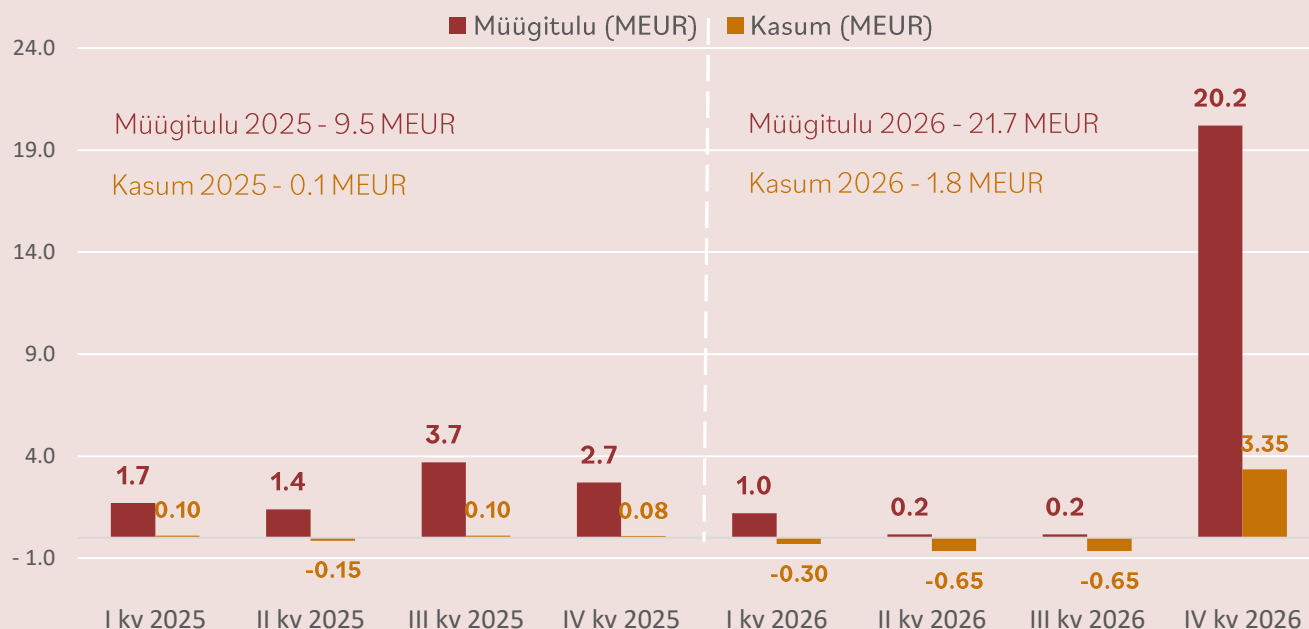
(bruto m²)



Arendusgraafik 2025 - 2028



Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiproгноos 2025-2026



Arco Vara aktiivsed projektid 30.06.2025



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

113/16



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

16/7



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

5/2



Projekti nimi

Kodulahe VII 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

66/51



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

56/50



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 30.06.2025



Projekti nimi

Kodulahe VIII 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

Detailplaneering 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>

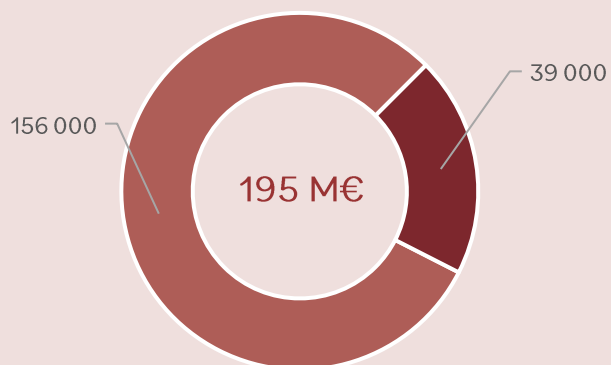
Ühikute arv ülevalpool maapinda

<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.

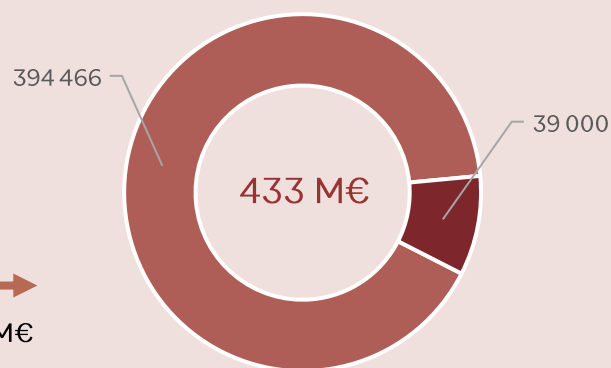
2025. aasta II kvartali lühendatud konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

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



■ Eesti ■ Bulgaaria

Olemasolevate arendusprojektide
potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste
valmimisel 30.06.2025 seisuga (tEUR)



■ Eesti ■ Bulgaaria

➔
+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. 30.06.2025 seisuga kuulus gruppi 17 ettevõtet, 4 ettevõtet rohkem kui 31.12.2024.

Olulised tütarettevõtted 30.06.2025

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.06.2025	Grupi osalus
		EUR tuhandetes	EUR tuhandetes	
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	4 668	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 619	100%
Arcojärve OÜ	Eesti	28	606	100%
Kodukalda OÜ	Eesti	3	79	100%
Arco Tarc OÜ	Eesti	3	92	100%
Arco L Torn OÜ	Eesti	3	-4	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 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	659	100%
Arco L Torn II OÜ	Eesti	3	2	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 143	100%
Arco Vara Bulgaria EOOD	Bulgaaria	3	16	100%

Põhilised näitajad

■ Grupi 2025. aasta 6 kuu müügitulu oli 3 093 tuhat eurot, mis on 1 160 tuhat eurot rohkem kui 2024. aasta 6 kuu müügitulu.

■ 2025. aasta esimese pooleaasta ärikasumiks (=EBIT) kujunes 265 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 43 tuhat eurot. 2024. aasta esimeses pooleaastas sai grupp ärikahjumit 310 tuhat eurot ja puhaskahjumit 687 tuhat eurot.

■ 2025. aasta II kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 5 korterit, 2025. aasta esimeses pooleaastas müüdi 9 korterit. 30.06.2025 seisuga oli laos valmis 17 korterit ja 1 äripind. Võrdluseks 2024. aasta II kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 3 korterit, 2024. aasta 6 kuuga müüdi kokku 7 korterit.

30.06.2024 seisuga oli laos valmis 44 korterit ja 1 äripind.

■ Grupi varade maht 30.06.2025 seisuga ligikaudselt kahekordistus võrreldes 30.06.2024. Varade mahu suurenemise peamine põhjus on uute arendusprojektide ost, sh. Luhteri kvartali ja Spordi 3a/3b arendusprojekti soetamine.

■ Grupi laenukoormus (netolaenud) oli 2025. aasta esimese kuue kuu lõpu seisuga 33 261 tuhat eurot, mis on 19 043 tuhat eurot rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpuga. Laenukoormuse suurenemise peamine põhjus on Luhteri kvartali soetamine, mis finantseeriti osaliselt pangalaenuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2025 seisuga 9.07%.

Olulisemad finantsnäitajad	6 kuud 2025	6 kuud 2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müügitulu	3 093	1 933
Ärikasum/-kahjum	265	-310
Finantstulud ja -kulud	-295	-377
Tulumaksukulu	-13	0
Puhaskasum/-kahjum	-43	-687
Äritegevuse rahavood	-33 722	-6 103
Finantseerimistegevuse rahavood	38 049	6 136
Perioodi rahavood kokku	4 315	-738
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 720	1 472
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 388	734
Varad kokku, perioodi lõpus	79 046	39 020
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	71 795	35 427
Netolaenud, perioodi lõpus	33 261	14 218
Omakapital, perioodi lõpus	37 146	19 705

Peamised suhtarvud

	30.06.2025	30.06.2024
Puhaskasumi määr (jooksev 4 kvartalit)	0.26%	17.71%
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0.01	-0.03
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0.01	-0.03
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0.04	0.40
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	0.19%	9.75%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	0.09%	18.49%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	0.04%	8.34%
Omakapitali suhe varadesse	0.47	0.50
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	10.17	5.35
Likviidsuskordaja	0.96	1.11
Finantsvõimendus	2.13	1.98
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2.31	1.84
Laenude keskmine intress aastas	9.07%	9.42%
Töötajate arv perioodi lõpul	11	16

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

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

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

Investeeringud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi summa / keskmine investeeringud 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

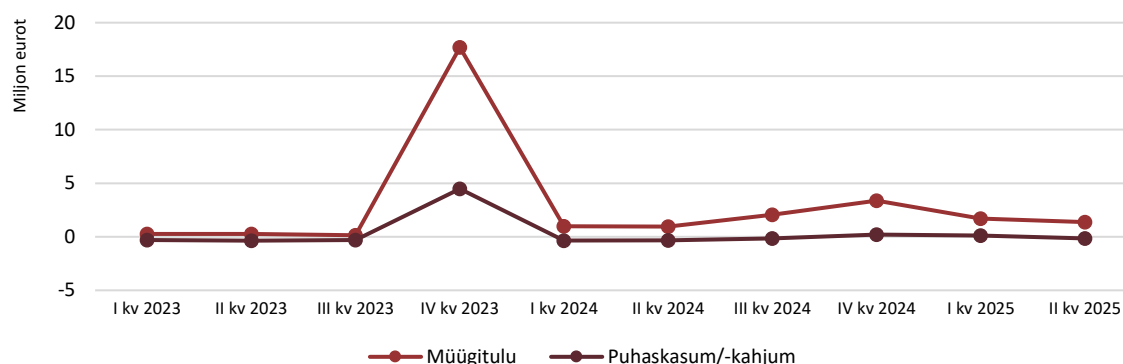
Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

Müügitulu ja puhaskasum/-kahjum läbi viimaste aastate

	I kv 2023	II kv 2023	III kv 2023	IV kv 2023	Kokku 2023	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
Miljonites eurodes															
Müügitulu	0.3	0.3	0.1	17.7	18.3	1.0	0.9	2.1	3.4	7.4	1.7	1.4	0.0	0.0	3.1
Puhaskasum/-kahjum	-0.3	-0.3	-0.3	4.5	3.6	-0.3	-0.3	-0.2	0.2	-0.6	0.1	-0.1	0.0	0.0	0.0



Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2025. aasta II kvartalis 1 387 tuhat eurot (II kvartal 2024: 943 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas II kvartalis 1 264 tuhat eurot (2024. aasta II kvartalis 870 eurot).

Muu müügitulu hõlmab peamiselt tulu kinnisvarabüroode frantsiisitasudest Eestist, Lätist ja Bulgaariast. 2025. aasta II kvartali frantsiisitasud olid 123 tuhat eurot, 2024. aasta II kvartali frantsiisitulud olid 74 tuhat eurot.

Eesti arendusprojektid

Kodulahe kvartali seitsmenda etapi ehk Soodi 6 aadressile kerkib kolme maja kujul 62 korterit ning 4 äripinda (kolme eraldiseisva kortermajana). Käesoleva aruande ilmumise ajaks on eelmüüdnud 13 korterit ja 2 äripinda. 2025. aasta II kvartalis on Soodi 6 saanud ehitusloa ning juuni lõpus alustas Kodulahe Kvartal OÜ Soodi 6 ehitust. Hooned valmivad 2026. aasta neljandas kvartalis.

Rannakalda ehk Kodulahe kõige *premium* etapis valmis paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit (samuti kolme eraldiseisva kortermajana), millest paljud on merevaatega. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 16 vabad.

Kuldlehe projektis Pirital on 5 avara koduga eksklusiivne kobarelamu, kus kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 5st korterist 2 vabad.

Arco Vara tütarettevõtte Arco Spordi OÜ omandas 2025. aasta I kvartalis kinnistud aadressil Spordi tn 3a ja 3b Tallinnas. II kvartali jooksul on projekt jõudnud 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.

Arco Vara tütarettevõtte Arcojärve OÜ sõlmis 2021. aastal lepingu 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. Projekti nimeks on Arcojärve. Arco Vara tütarettevõttel on kohustus tasuda maa ostu eest täiendavalt 1 627 tuhat eurot kolme kuu jooksul alates kinnistule detailplaneeringu kehtestamisest Tallinna Linnavalitsuse poolt, kuid mitte hiljem kui 30.04.2026. Esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2026. aastasse.

Lutheri Kvartali omandamine ja aktsiaemissioon

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 ülekurss. Emissioon toimus edukalt ja kõik uued aktsiad on nüüdseks noteeritud ja kaubeldavad. Emissiooni järgselt

säilis Arco Vara bilansis tehingueelne omakapitali ja intressikandvate kohustuste suhe.

Lutheri kvartali arendamine toimub etapiviisiliselt, esimesed ehitustööd algavad 2026. aasta II kvartalis.

Bulgaaria arendusprojektid

Bulgaaria arendus projekt -Botanica Lozen - näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist kolmes etapis. Esimese 16 hoone ehitus ja müük on alanud - esimese etapi eramud valmivad 2025. aasta lõpuks. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 16st majast 9 eelmüüdud.

Muu

Arco Vara tütarettevõtte Kerberon OÜ arendas 2024. aastal ehitusfirma Arco Tarc OÜ abil kuue siseväljakuga täisautomaatse padelikeskuse aadressile Helme 18. Hall on antud pikaajalisele täisrendile ning teenib grupile 2024. aastast renditulu.

Inimesed

Tasud

Seisuga 30.06.2025 töötas grupi heaks 11 inimest (võrdluseks: 31.12.2024 seisuga 13).

Hetkel tegeleb grupp aktiivselt värbamisega, et tugevdada meeskonda – Lutheri kvartali omandamisega on äritegevus laienenud ning kasvanud ka personali vajadus. 2025. aasta II kvartali jooksul liitus tiimiga uus finantsjuht. Samuti on käimas aktiivne värbamine nii ehituse valdkonnas kui ka administratiivsetesse tugifunktsioonidesse.

2025. aasta 6 kuu tööjõukulu oli 324 tuhat eurot, sellest II kvartalis 171 tuhat eurot (2024. aasta 6 kuu ja II kvartali tööjõukulu oli vastavalt 414 tuhat ja 212 tuhat eurot). Nimetatud tööjõukulud sisaldavad ka ehitusmeeskonna töötasusid, mis kapitaliseeritakse ehitatavate arenduste maksumusse ning mis jõuavad kuludesse läbi müüdnud korterite omahinna.

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte tegevjuhile arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2025. aasta 6 kuuga 117 tuhat eurot, sellest II kvartalis 59 tuhat eurot (2024. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 92 tuhat ja 46 tuhat eurot).

2025. aasta 6 kuuga maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu kokku 18 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 15 tuhat eurot. 2024. aasta 6 kuuga arvestati nõukogule tasu kokku 18 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 13 tuhat eurot.

Juhatus ja nõukogu

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

Arco Vara AS-i nõukogu on viieliikmeline. Alates 12. jaanuarist 2021 kuuluvad nõukogusse järgmised liikmed: Tarmo Sild (nõukogu esimees kuni 7. juulini 2025), Kert Kesksaik (nõukogu esimees alates 8. juulist 2025), 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 5000 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 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 (2025: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investearingute 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.

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 30.06.2025 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 34 414 tuhat eurot, millest 235 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2025. aasta 6 kuuga suurenenud 18 081 tuhande euro võrra võrreldes 2024. aasta lõpuseisuga - tõusu tõi kaasa Lutheri kvartali soetamisega seotud laenu ülevõtmine. Grupi raha saldo 30.06.2025 seisuga on 1 388 tuhat eurot (31.12.2024 seisuga 1720 tuhat eurot).

2025. aasta II kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 509 tuhat eurot intresse (2024. aasta II kvartalis 318 tuhat eurot). Makstud intress osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.06.2025 seisuga 9.07%, see näitaja on kasvanud 0.3 protsendipunkti võrra võrreldes 2024. aasta lõpuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära kasvu põhjuseks on kallimad Lutheri kvartali ülevõetud laenud.

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 30.06.2025 seisuga tasemel 1.830 eurot ehk 28.42% kõrgem kui 2024. aasta aktsia sulgemishind 1.435 eurot. 2025. aasta II kvartali jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1.875 eurot ja madalaim hind 1.440 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 30.06.2025 seisuga 2.14 eurot ja 31.12.2024 seisuga 1.90 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.06.2025 seisuga 31 784 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0.86 (31.12.2024 seisuga vastavalt 14 907 tuhat eurot ning 0.84).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2025. aasta 6 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

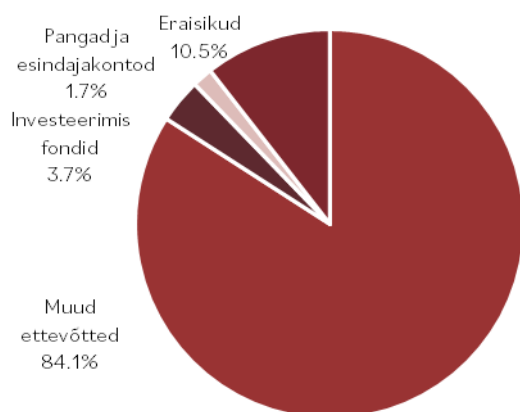


Allikas: <https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 1.07.2025

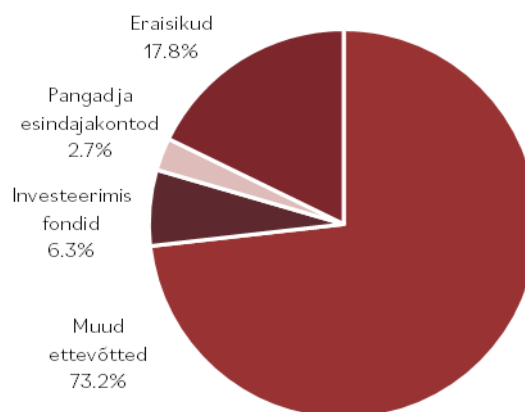
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.06.2025 seisuga kokku 7 531 aktsionäri (31.12.2024 seisuga 7 891), sealhulgas 6 923 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 30.06.2025



Osaluse struktuur 31.12.2024



Suuremad aktsionärid 30.06.2025

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	8 685 031	50.00%
Luther Factory OÜ	3 309 999	19.06%
Luther Factory Holding OÜ	1 570 001	9.04%
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.	176 703	1.02%
Kokku	14 500 120	83.49%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.06.2025

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees/ liige	8 685 031	50.00%
Tarmo Sild (eraisikuna ja läbi Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	229 000	1.32%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	134 259	0.77%
Kert Keskspaik (eraisikuna, läbi K Vara OÜ, Kolde Invest OÜ, K24 Invest OÜ ja One Eleven OÜ)	Nõukogu liige	208 088	1.20%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	29 299	0.17%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	0.00%
Kristina Mustonen	Juhatuse liige	7 885	0.05%
Kokku:		9 293 562	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 II 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

24. juuli 2025

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		2 853	1 797	1 264	870
Müügitulu teenuste müügist		240	136	123	74
Müügitulu kokku	2.3	3 093	1 933	1 387	943
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-2 069	-1 376	-961	-559
Brutokasum		1 025	557	426	384
Muud äritulud		1	0	0	0
Turustuskulud	5	-193	-219	-125	-149
Üldhalduskulud	6	-562	-631	-293	-335
Muud ärikulud		-4	-16	-4	-2
Ärikasum (-kahjum)		265	-310	5	-101
Finantstulud- ja kulud	7	-295	-377	-152	-236
Kasum enne tulumaksu		-30	-687	-147	-338
Tulumaksukulu		-13	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		-43	-687	-146	-338
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)		-43	-687	-146	-338
Aktsia puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	8				
- tava		0.00	-0.07	-0.01	-0.03
- lahustatud		0.00	-0.07	-0.01	-0.03

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.06.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		1 388	1 720
Nõuded ja ettemaksed		5 775	5 690
Varud		68 930	29 170
Käibevara kokku		76 093	36 580
Nõuded ja ettemaksed		18	18
Kinnisvarainvesteeringud		2 296	2 296
Materiaalne põhivara		587	622
Immateriaalne põhivara		52	52
Põhivara kokku		2 953	2 988
VARAD KOKKU		79 046	39 568
Laenukohustused		235	234
Võlad ja saadud ettemaksed		6 910	4 297
Garantiireserv		341	317
Lühiajalised kohustused kokku		7 486	4 848
Laenukohustused		34 414	14 981
Pikaajalised kohustused kokku		34 414	14 981
KOHUSTUSED KOKKU		41 900	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		6 551	6 593
Emattevõtte omanikele kuuluv omakapital		37 146	19 739
OMAKAPITAL KOKKU		37 146	19 739
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		79 046	39 568



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>					
Laekumised klientidelt		4 089	2 103	2 403	293
Tasumised tarnijatele		-36 909	-5 977	-32 571	-3 324
Maksude tasumine		-740	-1 861	-591	-489
Maksutagastused		153	517	93	330
Väljamaksed töötajatele		-326	-896	-188	-717
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		10	9	2	6
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-33 722	-6 103	-30 853	-3 902
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-2	0	-2	0
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		-10	0	-10	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-12	0	-12	0
Saadud laenud	12	36 378	7 452	33 288	5 232
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-14 763	-456	-14 355	-34
Makstud intressid		-831	-549	-509	-318
Makstud dividendid		-104	-312	0	-208
Makstud dividendide tulumaks		-12	0	-12	0
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud		17 460	0	17 460	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-78	0	-69	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		38 049	6 136	35 804	4 672
RAHAVOOD KOKKU		4 315	-738	4 939	770
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 720	1 472	1 113	734
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 315	-738	4 939	770
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 388	734	1 388	734



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
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-687	-687
Saldo 30.06.2024	7 272	3 835	2 011	57	6 530	19 705
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
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-43	-43
Saldo 30.06.2025	12 158	16 399	2 011	28	6 551	37 146

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuanadele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2025. aasta I kvartali raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanndlus”. 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	
	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2025	6 kuud 2024
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	0	0	2 853	1 804	0	0	240	129	-	-	3 093	1 933
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	0	0	0	0	1 331	497	431	-497	-1 761	0	0
Müügitulu kokku	0	0	2 853	1 804	0	1 331	736	560	-497	-1 761	3 093	1 933

Grupivälise müügitulu ja kasumi/kahjumi jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2025	6 kuud 2024
EUR tuhandetes										
Müügitulu	0	0	2 853	1 804	0	0	240	129	3 093	1 933
Ärikasum	-146	90	571	-225	-87	-282	-73	106	265	-310
Puhaskasum	-171	89	330	-444	-87	-281	-115	-52	-43	-687

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	30.06.25	31.12.24	30.06.25	31.12.24	30.06.25	31.12.24	30.06.25	31.12.24	30.06.25	31.12.24
EUR tuhandetes										
Varad	12 880	12 152	60 152	21 797	2 512	2 151	3 502	3 468	79 046	39 568
sealhulgas										
materiaalne ja	12	16	470	475	0	1	157	182	639	674
immateriaalne										
põhivarad										
Kohustused	6 488	3 551	28 503	10 177	524	279	6 385	5 822	41 900	19 829

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2025	6 kuud 2024
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	2 853	1 797	0	0	0	0	2 853	1 797
Kinnisvara rent	88	1	0	0	0	0	88	1
Haldusteenused	0	0	0	0	0	0	0	0
Frantsiisitulu	88	89	41	25	15	14	144	128
Muu müügitulu	8	7	0	0	0	0	8	7
Müügitulu kokku	3 037	1 894	41	25	15	14	3 093	1 933

4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu

	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
EUR tuhandetes				
Müüdud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10, 11)	-1 895	-1 021	-861	-355
Vahendustasud	-28	-8	-17	-4
Haldustegevuse kulud	-73	-100	-42	-29
Tööjõukulud	-7	-128	0	-120
Muud kulud	-66	-119	-41	-51
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-2 069	-1 376	-961	-559

5. Turustuskulud

	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>				
Reklaamikulud	-70	-86	-47	-65
Tööjõukulud	-55	-46	-31	-24
Vahendustasud	0	0	0	0
Turu-uuringud	0	0	0	0
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-5	0	-2	0
Muud turunduskulud	-64	-87	-44	-60
Turunduskulud kokku	-193	-219	-125	-149

6. Üldhalduskulud

	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>				
Tööjõukulud	-324	-414	-171	-212
Büroo tegevuskulud	-43	-42	-25	-18
IT kulud	-15	-17	-7	-8
Sisseostetud teenused	-110	-94	-56	-58
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-46	-40	-23	-20
Juriidiline teenindus	-9	-13	-4	-10
Muud kulud	-14	-11	-7	-8
Üldhalduskulud kokku	-562	-631	-293	-335

7. Finantstulud ja -kulud

	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikulud	-277	-373	-130	-230
Intressitulud	9	7	2	4
Muud finantstulud ja -kulud	-27	-11	-24	-11
Finantstulud ja -kulud kokku	-295	-377	-152	-236

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.

	6 kuud 2025	6 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)	-43	-687
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0.00	-0.07
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0.00	-0.07

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 optioonidele on moodustatud omakapitalis reserv 27 tuhat eurot.

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

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	166	352
Muud lühiajalised nõuded	6	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	342	153
Muud viitlaekumised	5	6
Tehtud ettemaksed	5 256	5 173
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	5 775	5 690

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tehtud ettemaksed	18	18
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	18

Arcojärve kinnistu eest on 30.06.2025 ja 31.12.2024 seisuga ettemaks 4 978 tuhat eurot.

10. Varud

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	30.06.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Valmis korterid, äripinnad	6 176	8 060
Ehituses kinnistud	8 830	7 973
Ehitusloaga kinnistud	39 817	45
Ehitusloa protsessis kinnistud	5 841	5 631
Detailplaneeringu protsessis kinnistud	8 265	7 461
Varud kokku	68 930	29 170

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	29 170	27 637
Arenduseks soetatud kinnistud	39 291	0
Kortermajade ehituskulu	248	2 282
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	388	177
Muud kapitaliseeritud kulud	1 739	582
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 11)	0	-88
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-1 906	-971
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni	68 930	29 619

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	2 296	20
Kapitaliseeritud arenduskulud	0	1 322
Ümberklassifitseerimine varudest (lisa 10)	0	88
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni	2 296	1 430

12. Intressi kandvad kohustused

	30.06.2025			31.12.2024		
		sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa		sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
Kokku				Kokku		
EUR tuhandetes						
Pangalaenud	30 552	177	30 375	11 089	176	10 913
Võlakirjad	4 000	0	4 000	4 000	0	4 000
Kapitalirendikohustused	97	58	39	126	58	68
Muud laenukohustused	0	0	0	0	0	0
Kokku	34 649	235	34 414	15 215	234	14 981

2025. aasta esimeses poolaastas tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 14 763 tuhat eurot (2024. aasta 6 kuud: 456 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 36 378 tuhat eurot (2024. aasta 6 kuud: 7 452 tuhat eurot). Lisaks tasusid ostjad otse pangale 2025. aasta 6 kuuga 2 565 tuhat eurot (2024. aasta 6 kuud: 1 354 tuhat eurot). See summa grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.

2025. aasta 6 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 2 861 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 2 565 tuhat eurot;
-  Kodulahe VIII 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 29 tuhat eurot.

2025. aasta 6 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 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.

2024. aasta 6 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 751 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 1 354 tuhat eurot;
-  Kodulahe VIII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 29 tuhat eurot;
-  kapitaliseeritud kontori renti 30 tuhat eurot.

2024. aasta 6 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 7 452 tuhat eurot.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.06.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	1 841	1 435
Maksuvõlad		
Käibemaks	300	4
Sotsiaalmaks	97	14
Üksikisiku tulumaks	63	7
Muud maksuvõlad	42	1
Maksuvõlad kokku	503	26
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	173	136
Dividendivõlad	0	104
Muud viitvõlad	189	188
Viitvõlad kokku	362	428
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	4 201	2 110
Tagatisdeposiidid	0	53
Saadud ettemaksed kokku	4 201	2 163
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	6 910	4 297

31.12.2024 sisaldas võlg tarnijale Botanica Lozen-i plaanipärase ehituse eest suuremat summat kui tavapäraselt. Botanica Lozen-i ettemaksed klientidelt olid 30.06.2025 seisuga 3 887 tuhat eurot, 31.12.2024 seisuga 1 889 tuhat eurot.

Lisaks on saadud Soodi 6 klientidelt ettemakseid 30.06.2025 seisuga 298 tuhat eurot, 31.12.2024 seisuga 219 tuhat eurot. Samuti 30.06.2025 seisuga on saadud Kuldlehe klientidelt ettemakseid 70 tuhat eurot, 31.12.2024 seisuga 0 tuhat eurot.

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

	6 kuud 2025	6 kuud 2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Ostetud teenused	105	13
Intresside tasumine	8	0

Saldod seotud osapooltega

	30.06.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	310	310

Grupi emaettevõtte tegevjuhile arvestati 2025. aasta esimeses poolaastas tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 105 tuhat eurot (2024. aasta esimene poolaasta 46 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2025. aasta esimeses poolaastas tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 18 tuhat eurot. 2024. aasta esimese poolaastas arvestati nõukogule tasu samuti 18 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 protokollil allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Nõukogu esimees saab täiendavat fikseeritud tasu 500 eurot kuus (netosumma).

2025. aasta II kvartalis kinnitas aktsionäride üldkoosolek nõukogu esimehe tasuks 5000 eurot kuus (netosumma). Nõukogu esimees ei saa eraldi tasu osalemise eest nõukogu koosolekutel.

Tegevjuhi deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige on koostanud Arco Vara AS-i 2025. aasta II kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.

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.



Kristina Mustonen
Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige

24. juuli 2025