

Arco Vara AS

Majandusaasta aruanne
2025



KONSOLIDEERIMISGRUPI MAJANDUSAASTA ARUANNE

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
Nõukogu	Kert Keskpaik, Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu
Tegevjuht ja juhatuse liige	Kristina Mustonen
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Ühingu konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/>)



Sisukord

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3
Tegevjuhi aruanne	3
Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2025	6
Üldinfo	9
Põhilised näitajad	10
Inimesed	14
Peamiste riskide kirjeldus	17
Jätkusuutlikkuse põhimõtted	18
Aktsiad ja aktsionärid.....	21
Hea ühingujuhtimise tava aruanne	23
Tasustamisaruanne.....	27
Tegevjuhi kinnitus tegevusaruandele.....	28
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	29
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	29
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	30
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	31
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne.....	32
Lisad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	33
1. Üldine informatsioon	33
2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused	33
3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis	34
4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest.....	34
5. Tütarettevõtete soetused ja müügid	43
6. Segmendiaruandlus.....	43
7. Müügitulu	44
8. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu	44
9. Turustuskulud	45
10. Üldhalduskulud	46
11. Finantstulud- ja kulud.....	46
12. Puhaskasum aktsia kohta.....	47
13. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	47
14. Varud	48
15. Kinnisvarainvesteeringud.....	49
16. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	50
17. Intressi kandvad kohustused	52
18. Võlad ja saadud ettemaksed.....	55
19. Aktsiakapital	56
20. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine.....	56
21. Panditud varad	61
22. Tingimuslikud kohustused	61
23. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	61
24. Arco Vara grupi struktuur.....	63
25. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	64
26. Aruandepäeva järgsed sündmused	68
Tegevjuhi deklaratsioon konsolideeritud majandusaasta aruandele	69

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

Tegevjuhi aruanne

2025. aasta oli Eesti kinnisvaraturul stabiliseerumise ja mõõduka taastumise aasta. Kinnisvara hinnad kasvasid aeglaselt ning tehinguaktiivsus paranes, eriti pärast 2023.–2024. aasta langust. Euribori langus ja stabiliseerumine parandasid laenuitingimusi ning tõid ostjaid turule tagasi. Selle tulemusena suurenes Tallinnas uusarenduste tehingute arv, kuid jäi siiski prognoosidele alla. Majandus kasvas aeglaselt, mis hoidis turu ettevaatlikuna, kuid üldpilt paranes võrreldes eelnevate aastate langusperioodiga. Kui makromajanduslik keskkond püsib stabiilne ning intressimäärad hakkavad alanema, on 2026. aastal oodata turu mõõdukat elavnemist, eriti uusarenduste segmendis.

Möödunud aasta kujunes Arco Vara jaoks aktiivse arengu ja strateegiliste otsuste aastaks, mille jooksul keskendusime nii uute projektide käivitamisele, olemasolevate arenduste edasiviimisele kui ka ettevõtte finants- ja tugistruktuuride tugevdamisele. Muutlikust majanduskeskkonnast hoolimata jätkasime järjekindlalt oma strateegia elluviimist, et tagada ettevõtte jätkusuutlik kasv ja konkurentsivõime ka pikas plaanis.

Aasta jooksul laiendasime oma arendusportfelli, omandades Spordi ja Lutheri projektid, mis aitasid suurendada ettevõtte arendusmahtu kuni 157 318 m² (+ 72 590 m²). Spordi tänava projektis alustasime ka ehitustöödega, Lutheri kvartalis keskendusime kontseptsiooni väljatöötamisele ning eelarve ajakohastamisele, et tagada projekti optimaalne teostus tulevikus. Samuti liikus järgmisesse etappi Kodulahe kvartalis asuv Soodi arendus, kus saime ehitusloa ning alustasime ehitustöödega. Olulise osa aastast moodustasid olemasolevate projektidega seotud tegevused. Bulgaaria arendusprojektikeskendusime ostjate ja partnerite otsimisele.

Viisime edukalt läbi aktsiate emissiooni ning ettevõtte esimese avaliku võlakirjapakkumise, mille käigus kaasasime 15 miljonit eurot.

Organisatsiooni arendamine oli samuti oluline fookus. Aasta jooksul värbasime uusi meeskonnaliikmeid, kes aitavad ellu viia Arco Vara projekte. Tugevdasime finants-, arendus- ning müügi- ja turundusmeeskonda, et toetada ettevõtte kasvavaid arendusmahte.

Esimesed kolm kvartalit olid ettevõtte jaoks väikese kasumiga, kuid neljanda kvartali oodatust väiksem müügimaht, mida mõjutas ka piiratud vabade ühikute arv, viis aasta kokkuvõttes kahjumisse.

Rannakalda arendus: Aasta jooksul müüdi 18 kodu. 2025. aasta lõpuks oli projektis müüdnud 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. aasta lõpuks oli võlaõiguslike lepingutega müüdnud 22 korterit ja äripinda 66-st. Projekt on atraktiivne nii noortele peredele, investoritele kui ka nõudlikumale kliendile tänu arenduse heale asukohale ja läbimõeldud planeeringutele.

Spordi arendus: Ehitusega alustati samuti juunis. 2025. aasta lõpuks oli võlaõiguslike lepingutega müüdnud 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: Pärast aruandeperioodi lõppu, 19. jaanuaril 2026 toimus avalik arutelu ning protsess on jõudnud detailplaneeringu kehtestamise viimastesse etappidesse. Tegemist on strateegiliselt olulise projektiga, mis loob eeldused edasisteks investeeringuteks uutesse linnasisestesse arendustesse.

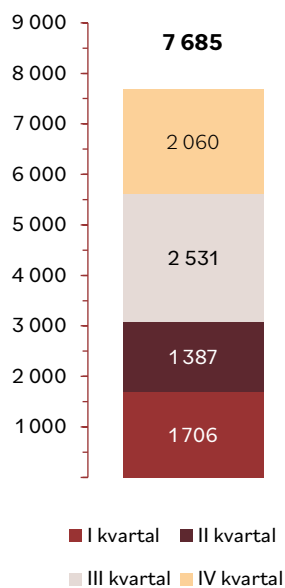
Bulgaaria arendus: Bulgaaria tütaretevõtte osas jätkuvad läbirääkimised ning vastavad otsused on plaanis teha lähiajal.

Kuldlehe arendus: Aasta jooksul müüdi viis kodust kaks. Projektis on alles viimane korter, mille eksklusiivne iseloom ja piiratud saadavus hoiavad arenduse tugeval positsioonil Tallinna premium-segmendis.

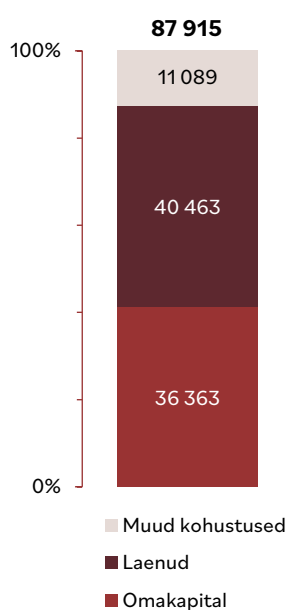
Lutheri arendus: Detsembris algas esimese etapi eelmüük. Jätkub projekteerimine ja ettevalmistus ehitustööde alustamiseks.

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. 2025. aasta oli intensiivse töö ja mitmete oluliste otsuste aasta. Oleme kindlad, et tehtud sammud loovad tugeva aluse järgmisteks arenguetappideks ning toetavad Arco Vara pikaajalist ja jätkusuutlikku kasvu.

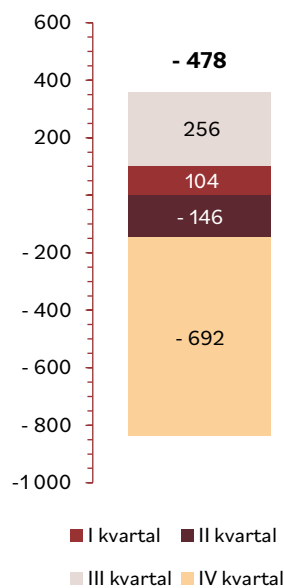
Müügitulu 2025



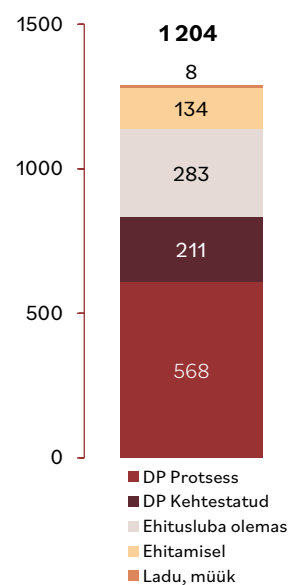
Bilanss 31.12.2025



Puhaskasum 2025

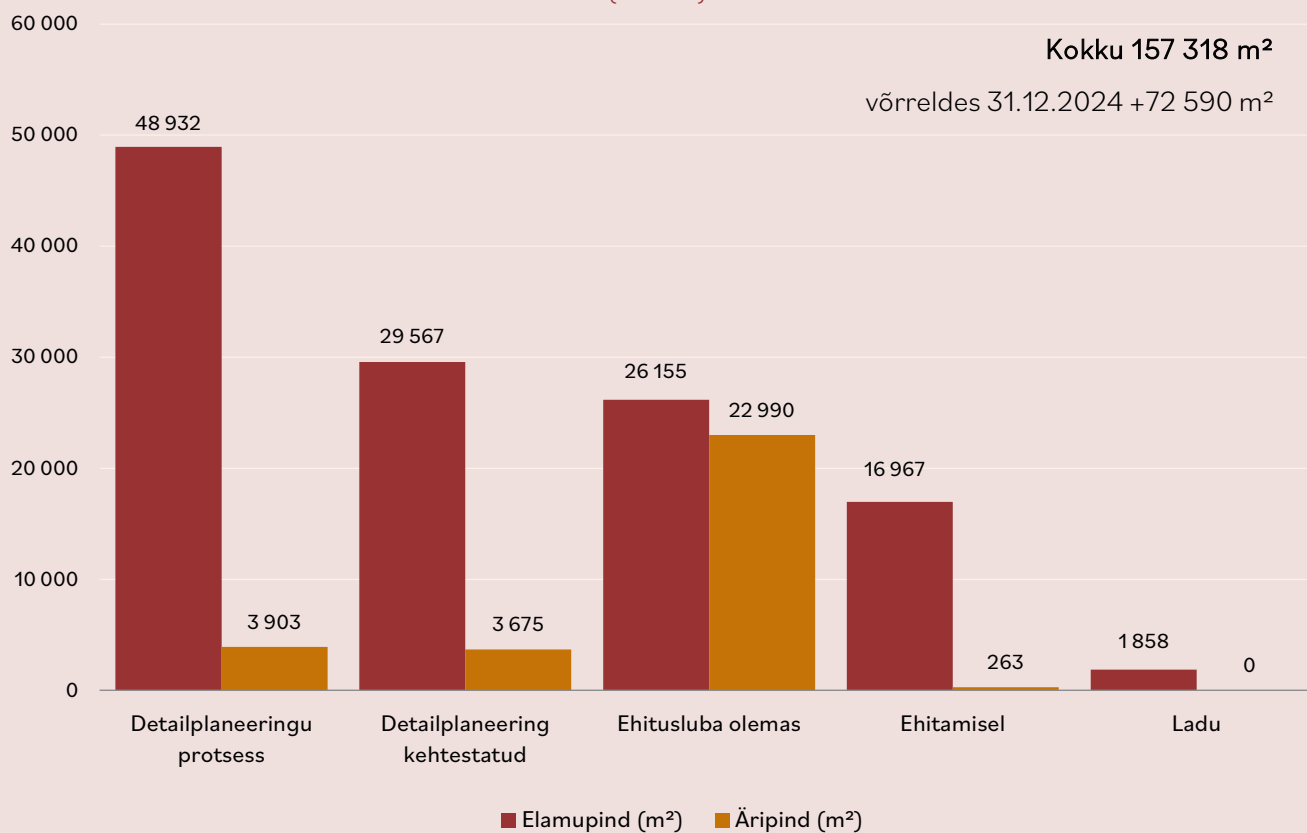


Arenduses elamuühikud

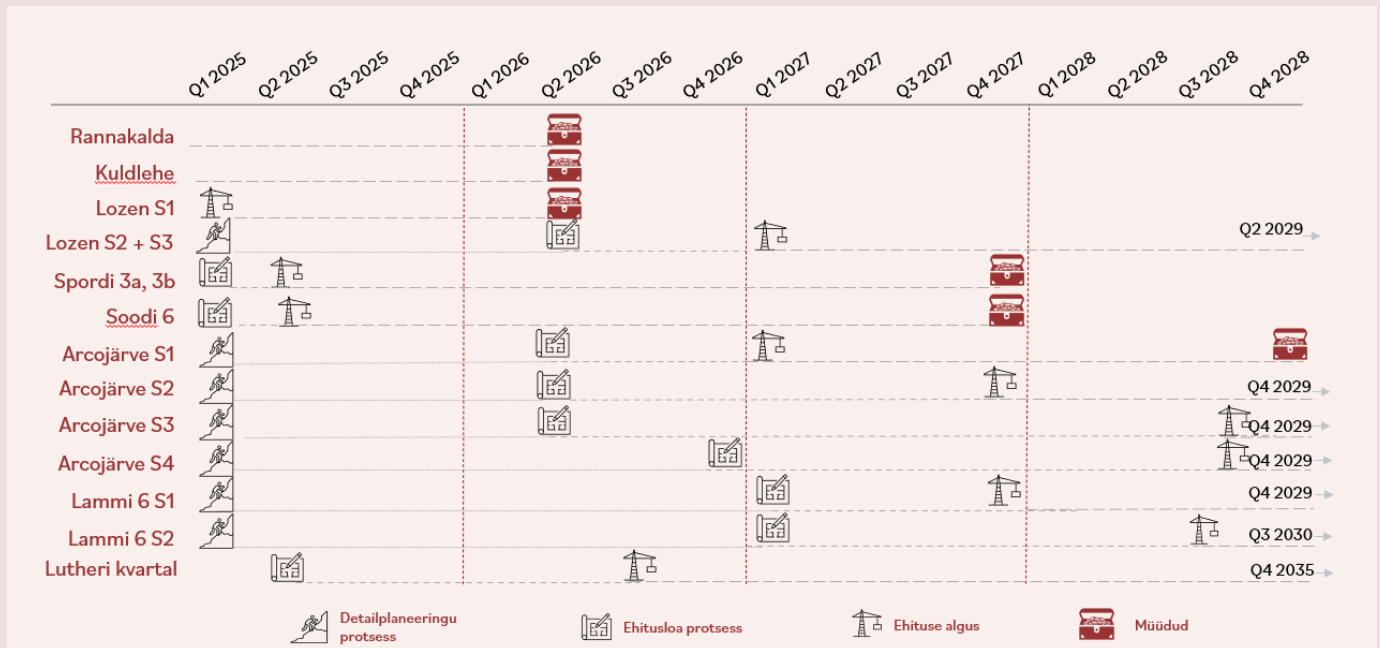


Arendusmahud

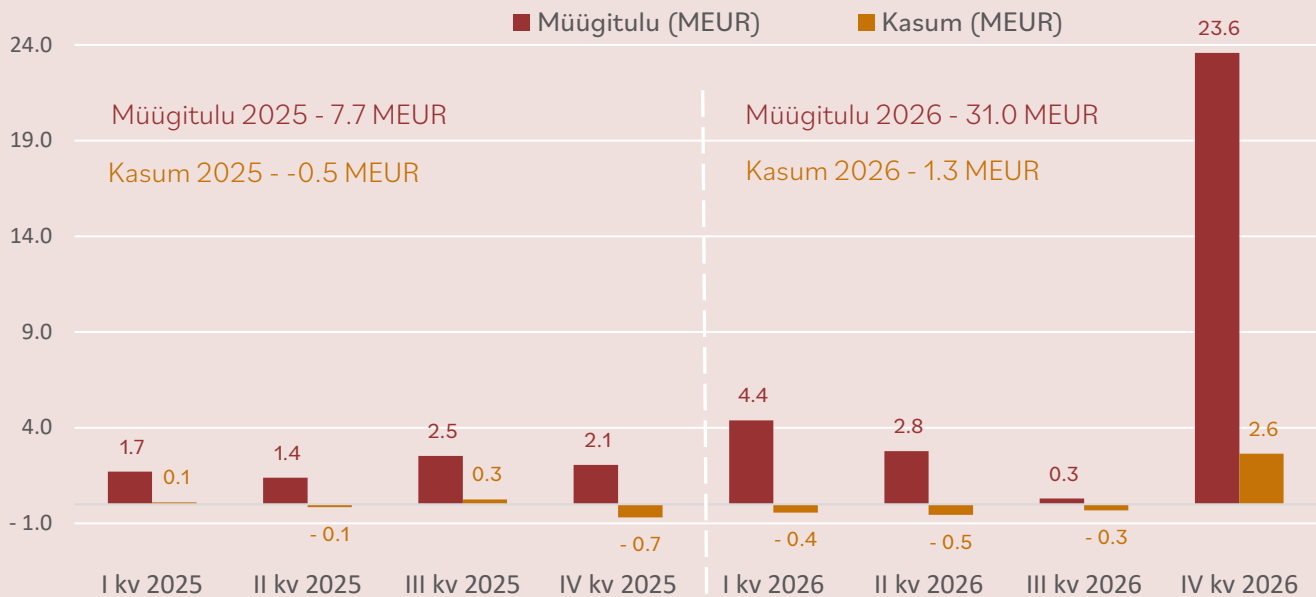
(bruto m²)



Arendusgraafik 2025 - 2028



Arco Vara Grupi müügitulu ja kasumi ülevaade 2025 ja prognoos 2026



Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2025



Projekti nimi

Kodulahe Rannakalda

Address

Lammi 8, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Müük

Kinnistu suurus m²

9 525

Maapealne müüdav pind

1960

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

113/8



Projekti nimi

Botanica Lozen I etapp

Address

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

Address

Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Müük

Kinnistu suurus m²

5 219

Maapealne müüdav pind

558

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

5/1



Projekti nimi

Kodulahe VI etapp

Address

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

Address

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

Address

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

Address

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

Address

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

<40>



Projekti nimi

Padelihall

Address

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

Address

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

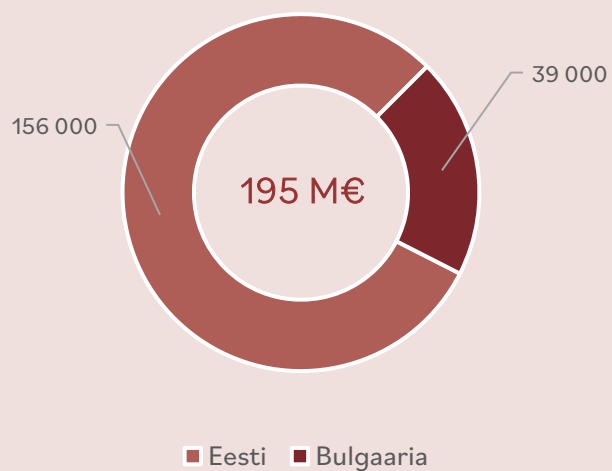
<51 388>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

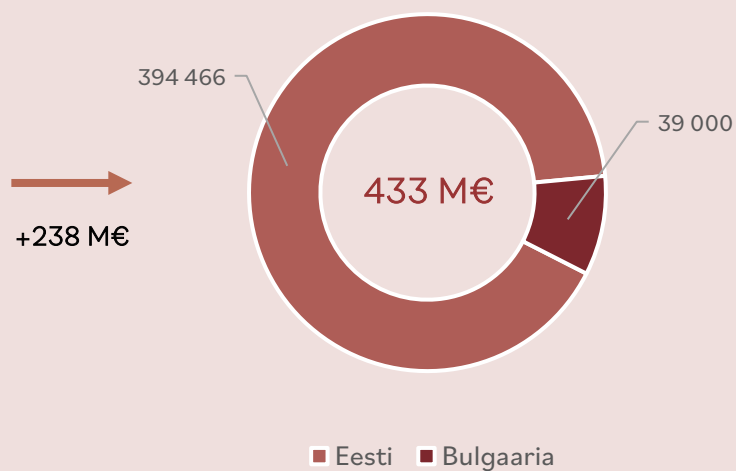
<513>

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.

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



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



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	Aksia- või osakapital	Omakapital	Grupi osalus
		(nominaalväärtuses)	31.12.2025	
		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%
Arco Spordi OÜ	Eesti	3	473	100%

2

riiki

30+

aastat kogemust

2800+

uut kodu

380 000+

arendatud m²

Arco Vara AS tütarettevõtted



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 jooksul on müüdud 48 korterit, millest 28 võlaõiguslepinguga ja 20 asjaõiguslepinguga. 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 (netolaenud) 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%

Olulisemad 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
Tulumaksudulu	-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	86 236	38 960
Investeeritud kapital, perioodi lõpus	76 825	35 341
Netolaenud, 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)	-0.03	-0.06
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0.03	-0.06
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	0.42	0.50
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6.37	7.55
Likviidsuskordaja	0.70	1.53
Finantsvõimendus	2.37	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

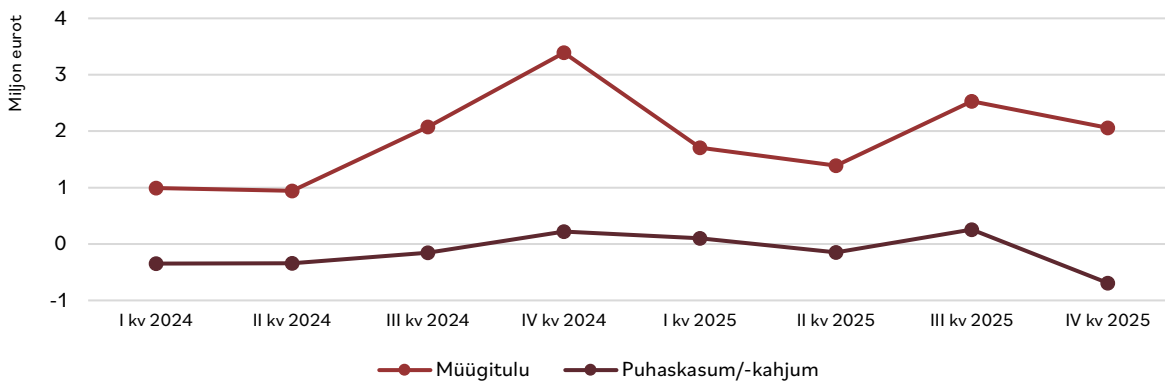
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

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
Miljonites eurodes										
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. aastal 7 685 tuhat eurot (2024: 7 477 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas 2025. aastal 7 195 tuhat eurot (2024. aastal 7 145 eurot).

Muu müügitulu hõlmab peamiselt tulu kinnisvarabüroode frantsiisitasudest Eestist, Lätist ja Bulgaariast. 2025. aasta frantsiisitasud olid 298 tuhat eurot, 2024. aasta frantsiisitulud olid 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. Aastaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 8 vabad.

Kuldlehe projektis Pirital on 5 avara koduga eksklusiivne kobarelamu, kus aastaruande 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. Aastaruande 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 tasuta 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 tütaretevõttes 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 elamispinde 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 tütaretevõtte 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. aastal viis Arco Vara Grupp läbi aktiivse värbamisperioodi, mille tulemusel liitusid ettevõttega uus finantsjuht, grupi müügijuht ning Lutheri arendusprojekti juht. Käesoleval hetkel on Grupi võtmerollid täidetud ning aktiivset värbamist ei toimu.

2025. aasta tööjõukulu oli 1 431 tuhat eurot, 2024. aasta tööjõukulu oli 1 465 tuhat eurot. Nimetatud tööjõukulud sisaldavad ka ehitusmeeskonna töötasusid, mis

kapitaliseeritakse ehitatavate arenduste maksumusse ning mis jõuavad kuludesse läbi müüdüd korterite omahinna.

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte tegevjuhile arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2025. aastal 235 tuhat eurot, 2024. aastal 244 tuhat eurot.

2025. aasta jooksul maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu kokku 75 tuhat eurot. 2024. aastal arvestati nõukogule tasu kokku 36 tuhat eurot.

Juhatus

Arco Vara AS-i juhatus on tavapäraselt üheliikmeline. Alates 15.07.2024 on Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige Kristina Mustonen, kelle volitused kehtivad neli aastat.

Pärast aruandeperioodi lõppu esitas Kristina Mustonen avalduse juhatuse liikme ja tegevjuhi ametikohalt tagasiastumiseks omal soovil. Vastavalt juhatuse liikme

lepingule lõpevad tema volitused pärast etteteatamistähtaja möödumist.

Arco Vara AS-i nõukogu otsustas nimetada ettevõtte uueks juhatuse liikmeks ja tegevjuhiks Rait Riimi, kelle volitused algavad 01.04.2026 ning kehtivad kolm aastat. Vastavalt nõukogu otsusele kutsutakse Kristina Mustonen Arco Vara AS-i juhatusest tagasi 22.04.2026.



Kristina Mustonenil on ärijuhtimise magistrikraad Estonian Business School'ist ning mitmekülgne juhtimiskogemus jaekaubanduse ja toidutööstuse sektoris. Aastatel 2007–

2020 töötas ta Vilniaus Prekyba kontsernis, kus alustas Maxima Eesti OÜ ostujuhina ning liikus seejärel mitmete osakondade juhi rollidesse. Viimased viis aastat töötas ta kontserni kommertsosakonna juhina ja juhatuse liikmena.

Seejärel tegutses Kristina Mustonen Bauhof Group AS-is kommertsosakonna juhina ning aastatel 2020–2023 HKScan Estonia AS-i juhatuse liikme ja Baltikumi äridirektorina. 2023. aasta veebruaris asus ta taas Maxima Eesti OÜ tegevjuhiks, kus töötas kuni 2024. aasta märtsini.

Seisuga 31.12.2025 omas Kristina Mustonen eraisikuna 7 885 Arco Vara AS-i aktsiat, mis moodustab ligikaudu 0,05% ettevõtte aktsiakapitalist.



Rait Riimil on ettevõtlike magistrikraad Estonian Business School'ist ning rakendusgeodeesia diplom Tallinna Tehnikaülikoolist. Tal on pikaajaline kogemus kinnisvarasektoris, hõlmates nii

kinnisvara hindamist, arendusprojektide juhtimist kui ka kinnisvarainvesteeringute juhtimist.

Aastatel 2006–2010 töötas ta 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ-s kinnisvara hindajana ning seejärel Swedbanki

tütarettevõttes Ektornet Management Estonia OÜ kinnisvaraportfelli juhtimisega seotud rollides. Seejärel töötas ta Kapitel AS-is arendusprojektide juhina.

Alates 2019. aastast töötas Rait Riim LHV Varahaldus AS-is pensionifondide kinnisvarainvesteeringute juhina. Aastatel 2020–2021 oli ta Arco Vara AS-i nõukogu liige, esindades seal LHV pensionifonde. Seisuga 31.12.2025 Rait Riim Arco Vara AS-i aktsiaid ei omanud.

Nõukogu

Arco Vara AS-i nõukogu on viieliikmeline. Alates 12. jaanuarist 2021 kuuluvad nõukogusse järgmised liikmed: Kert Keskaik (nõukogu esimees alates 08.07.2025), Tarmo Sild, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Steven Yaroslav Gorelik.

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



Kert Keskaik on lõpetanud 2007. aastal Tallinna Tehnikaülikooli ärijuhtimise erialal. Tal on pikaajaline kogemus ettevõtluse ja investeerimise valdkonnas. Kert Keskaik on OÜ K Vara juhatuse liige ning OÜ A&K Vara asutaja. Temaga seotud äriühingud on alates 2000. aastast olnud aktiivsed investorid Tallinna Börsil.

Lisaks ettevõtlustegevusele on Kert Keskaik aktiivselt seotud spordivaldkonnaga. 2001. aastal asutas ta uisutajate spordiklubi Albe Team, kus tegutseb juhatuse liikmena. Ta on võitnud mitmel korral Eesti meistrititleid nii kiirusutamises kui ka rulluisutamises.



Tarmo Sild on lõpetanud 1998. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna bakalaureuseõppe. Aastatel 1997–1998 täiendas ta end Helsingi Ülikooli õigusteaduskonnas ning omandas 1999. aastal Vrije Universiteit Brussel'is (PILC) õigusteaduse magistrikraadi (LL.M).

Tarmo Sild oli Arco Vara AS-i juhatuse liige ja tegevjuht aastatel 2012–2020. Enne Arco Varaga liitumist töötas ta aastatel 1998–2003 Advokaadibüroos HETA vandeadvokaadi ja juhatuse liikmena ning aastatel 2003–2012 Advokaadibüroos LEXTAL, kus ta oli büroo asutaja, vandeadvokaat, juhatuse liige ja nõunik. Alates 2008. aastast on ta AS luteCredit Europe'i asutaja ja juhatuse liige.



Steven Yaroslav Gorelik on lõpetanud Columbia Ülikooli ja Carnegie Mellon Ülikooli. 2005. aastal liitus ta Firebird Private Equity Advisors LLC-ga, kus töötab käesoleval ajal uurimistöö juhi ja portfelli haldurina. Steven Yaroslav Gorelikul on Chartered Financial Analyst (CFA) kvalifikatsioon.

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.

Kert Keskaik on mitmete äriühingute ja mittetulundusühingute juhatuse liige, sealhulgas Mittetulundusühing Rulluisufestival, Uisuklubi Albe, Allokatsioon OÜ, Boost Yourself SPV1 OÜ, K24 Invest OÜ, Kolde Invest OÜ, Kusjuures OÜ, Lead Invest OÜ, Merimetsa Invest OÜ, One Eleven OÜ, Sporditurg OÜ, Silverticket SPV1 OÜ, Tagakarman OÜ ja Tripalium OÜ.

Seisuga 31.12.2025 omas Kert Keskaik eraisikuna ning temaga seotud äriühingute kaudu kokku 208 088 Arco Vara AS-i aktsiat, mis moodustab ligikaudu 1,20% ettevõtte aktsiakapitalist

Lisaks kuulub Tarmo Sild mitmete Arco Vara gruppi mittekuuluvate äri- ja mittetulundusühingute juhatustesse, sealhulgas Aia Tänav OÜ, OÜ Alarmo Kapital, OÜ Catsus, Eesti Kaugpüüdjate Liit, Eesti Porsche Klubi ja AS luteCredit Europe.

Seisuga 31.12.2025 omas Tarmo Sild Arco Vara AS-i aktsiaid nii otseselt kui ka kaudselt. Talle kuulub eraisikuna ning Aia Tänav OÜ kaudu 229 000 Arco Vara AS-i aktsiat. Lisaks omab ta 50% osalust OÜ-s Alarmo Kapital, mille kaudu omatakse kokku 8 685 031 Arco Vara AS-i aktsiat. Tarmo Sildi otsene ja kaudne osalus Arco Vara AS-is moodustab kokku ligikaudu 21,1% ettevõtte aktsiakapitalist.

Lisaks kuulub Steven Yaroslav Gorelik mitmete äriühingute juhtorganitesse, olles Baltijas Apdrošināšanas Namsi (Läti) ja Georgian Beverages Holdingsi (Gruusia) nõukogu liige ning EPHaG AS-i juhatuse liige.

Seisuga 31.12.2025 ei omanud Steven Yaroslav Gorelik otsest osalust Arco Vara AS-is. Küll aga on ta fondijuhina seotud Arco

Vara AS-i aktsiaid omavate investeerimisfondidega Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P..



Hillar-Peeter Luitsalu on lõpetanud 1994. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna. 1993. aastal liitus ta Arco Varaga ning on sellest ajast alates olnud tegev erinevate Arco Vara grupi äriühingute juhtorganites. Aastatel 1999–2004 oli ta Arco Vara AS-i juhatuse liige.

Alates 2005. aastast on Hillar-Peeter Luitsalu Arco Vara AS-i nõukogu liige ning alates 2012. aastast nõukogu esimees.

Lisaks kuulub Hillar-Peeter Luitsalu mitmete Arco Vara grupi mittekuuluvate äriühingute ja mittetulundusühingute juhatustesse, sealhulgas OÜ HM Investeeringud, Loodusvarade Halduse Mittetulundusühing, Noah Villas OÜ, TIK Spordimaja OÜ ja OÜ Silverpool. Samuti on ta Inglise Kolledži Sihtasutuse nõukogu liige.

Seisuga 31.12.2025 omas Hillar-Peeter Luitsalu eraisikuna ning temaga seotud äriühingute kaudu kokku 134 259 Arco Vara AS-i aktsiat, mis moodustab ligikaudu 0,77% ettevõtte aktsiakapitalist.



Allar Niinepuu on lõpetanud 1992. aastal Eesti Merehariduskeskuse laevajuhi erialal. Pärast kaheaastast töökogemust Eesti Merelaevanduses asutas ta oma esimese äriühingu AS Kavass, mis algselt tegeles laevade varustamisega ning hiljem Tallinna selvehallide omamise ja opereerimisega.

Allar Niinepuu on Arco Vara AS-i nõukogu liige alates 2013. aastast. Lisaks on ta OÜ Alarmo Kapital ja OÜ Kavass

juhatuse liige ning AS luteCredit Europe nõukogu esimees.

Seisuga 31.12.2025 omas Allar Niinepuu Arco Vara AS-i aktsiaid nii otseselt kui ka kaudselt. Talle kuulub OÜ Kavass kaudu 29 308 Arco Vara AS-i aktsiat. Lisaks omab ta 50% osalust OÜ-s Alarmo Kapital, mille kaudu omatakse kokku 8 685 031 Arco Vara AS-i aktsiat. Allar Niinepuu otsene ja kaudne osalus Arco Vara AS-is moodustab kokku ligikaudu 25,2% ettevõtte aktsiakapitalist.

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 (lõpptoote 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 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 kannu 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 4 180 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. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt 2 701 tuhat eurot intresse (2024. aastal 1 311 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.

Jätkusuutlikkuse põhimõtted

Arco Vara põhitegevusala on kinnisvaraarendus ning ettevõtte tegevus on olemuslikult pikaajalise mõjuga. Arvestades, et ehitus- ja hoonestussektor moodustab hinnanguliselt ligikaudu 40% maailma kasvuhoonegaaside heitkogustest, on kinnisvaraarendajatel oluline roll kestlike elukeskkondade kujundamisel. Sellest lähtuvalt käsitleb Arco Vara oma tegevust süstemaatiliselt keskkonna (Environmental), sotsiaalse vastutuse (Social) ja juhtimise (Governance) vaates.

Elamukinnisvara arendamine mõjutab aastakümneteks hoonete energiakasutust, avaliku ruumi kvaliteeti, linnaruumilist sidusust ning kogukondade toimimist. Arco Vara eesmärk on luua terviklikke ja ajas kestvaid elukeskkondi, kus tehnilised lahendused, asukoht ja ruumiline planeerimine toetavad nii elanike heaolu kui ka vara pikaajalist väärtuse säilimist. ESG põhimõtted on integreeritud ettevõtte strateegiasse, riskijuhtimisse ja igapäevasesse juhtimispraktikasse ning neid käsitletakse osana ettevõtte tavapärasest juhtimisloogikast.

Olulisuse hindamine ja huvigrupid

Arco Vara läheneb ESG teemadele lähtudes oma tegevuse ulatusest ja iseloomust. Olulisemate jätkusuutlikkuse teemade määramisel on arvesse võetud ettevõtte peamiste huvigrupide ootusi ning tegevuse tegelikku mõju. Huvigruppideks on eeskätt töötajad, juhatus ja nõukogu, aktsionärid ja investorid, finantseerivad pangad, kliendid, koostööpartnerid ning avalik sektor.

Olulisuse hindamise tulemusel keskendub Arco Vara eelkõige töötervishoiule ja tööohutusele, vastutustundlikule ja kliendikesksele arendustegevusele, elukeskkonna ja kogukondade kvaliteedile, eetilisele ja läbipaistvale juhtimisele ning energiatõhususele. Valitud fookusteemad kajastavad nii ettevõtte strateegilisi prioriteete kui ka valdkondi, kus ettevõtte mõju on kõige suurem.

Keskkond (Environmental)

Energia ja energiatõhusus

Energiatõhusus on Arco Vara arendustes üks keskseid projekteerimispõhimõtteid. Juba planeerimise etapis hinnatakse hoonete asukohta, ilmakaari ja ruumilist lahendust, et vähendada hoonete energiavajadust kogu elutsükli jooksul. Uute arenduste kavandamisel lähtutakse kehtivatest energiatõhususnõuetest ning eesmärgiks on madalamad kasutuskulud ja parem sisekliima.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Arco Vara grupil arenduses 157 318 m² (31.12.2024: 84 728 m²)

kinnisvarapinda. Sellise mastaabi juures omavad projekteerimisotsused ja tehnosüsteemide valik olulist mõju nii energiatarbimisele kui ka hoonete pikaajalisele keskkonnamõjule.

Arendustes kasutatakse energiatõhusaid tehnosüsteeme, LED-valgustust ning taastuvenergia kasutamise tehnilist valmidust. Ettevõtte praktika on suunatud sellele, et uued arendused vastaksid kõrgele energiatõhususe tasemele ning toetaksid pikaajalist majanduslikku ja keskkonnaalast kestlikkust.

Materjalid, jäätmed ja ehituspraktikad

Lisaks energiatõhususe fookusele arvestab Arco Vara arenduste kavandamisel ja elluviimisel ehitustegevusega kaasneva keskkonnamõjuga ka jäätmete kontekstis. Ehitusfaasis pööratakse tähelepanu jäätmete liigiti kogumisele ning koostöös partneritega rakendatakse praktikaid, mis aitavad vähendada jäätmete hulka ja tõhustada materjalikasutust. Võimalusel kasutatakse sertifitseeritud ja kestlikke materjale, arvestades nii kvaliteeti kui ka hoonete pikaajalist vastupidavust.

Sotsiaalne vastutus (Social)

Töötajad ja töökeskkond

Arco Vara peab oma suurimaks väärtuseks inimesi. Seisuga 31.12.2025 töötas grupis kokku 15 töötajat, kellest 5 olid naised (33%) ja 10 mehed (67%) (2024. aastal kokku 14 töötajat).

Töötajate vanuseline jaotus jääb vahemikku 22–48 aastat, töötajate keskmine vanus oli 37 aastat, mis viitab tasakaalustatud meeskonnale, kus on esindatud nii pikaajaline kogemus kui ka uuemad vaated ja oskused.

Sooline ja vanuseline koosseis loob eeldused mitmekülgseks vaatenurkade ja teadmiste kombinatsiooniks. Organisatsioon on teadlikult hoitud väike ja paindlik, võimaldades vahetut suhtlust, selget vastutuse jaotust ning kiiret otsustusprotsessi.

Aruandeperioodil toimusid tavapärasel personalimuudatustel, mille käigus liitus ettevõttega 11 uut töötajat, toetades organisatsiooni kompetentside järjepidevat täiendamist. Uute töötajate sisseelamist toetatakse vahetu juhendamise ning meeskonnasisese koostöö kaudu, mis aitab kiiresti kohaneda ettevõtte tööprotsesside ja väärtustega. Töötajate professionaalset arengut toetatakse igapäevase koostöö, teadmiste jagamise ning shipäraste koolituste kaudu. 2025. aastal osalesid Arco Vara töötajad kokku 20 koolitusel.

Töötervishoid ja tööohutus

Töötajate tervis, ohutus ja heaolu on Arco Vara juhtimispraktikate keskmeks. Ettevõtte järgib kehtivaid töötervishoiu ja tööohutuse nõudeid ning seab samad ootused ka oma koostööpartneritele ja alltöövõtjatele.

Aruandeperioodil pöörati erilist tähelepanu tööohutuse ja tervisega seotud teadlikkuse tõstmisele. 3 töötajat läbisid esmaabi koolituse ning ehitusprojektidega seotud töötajad osalesid ehitusplatsi töötervishoiu ja tööohutuse koordinaatori väljaõppes. Lisaks toimusid koolitused, mis käsitlesid akustiliste nõuete mõju ehituslahendustele ning ehitusplatside riskide maandamist.

Aruandeperioodil ega eelmisel perioodil ei juhtunud Arco Vara grupis mitte ühtegi tööõnnetust. Ettevõtte lähenemine tööohutusele on ennetav ning põhineb riskide varajasel tuvastamisel, juhendamisel ja vastutustundlikul käitumisel nii kontoritöös kui ka arendusprojektidega seotud tegevustes.

Kliendikeskne ja vastutustundlik arendustegevus

Arco Vara arendustegevus lähtub kliendikesksuse ja kvaliteedi põhimõtetest. Projekte kavandades pööratakse tähelepanu eluruumide funktsionaalsusele ja arhitektuursele sobivusele ning arenduste sidususele ümbritseva keskkonnaga. Kliendisuhetus toimub tihedas koostöös klientide, müügimeeskonna ja arendusüksuse vahel kogu müügiprotsessi vältel ning eesmärgiks on usalduslik ja läbipaistev suhtlus ettevõtte ja klientide vahel. Müügimeeskonnale antud tagasiside on olnud valdavalt positiivne ning klientide hinnangul on teeninduse keskmine rahulolu olnud 4,42 punkti 5-st. 2025. aastal müüdi Arco Vara poolt arendatavates projektides 48 korterit, millest 28 võlaõiguslepinguga ja 20 asjaõiguslepinguga. Müük toimus vastavalt projektide valmimisgraafikule ja turu nõudlusele.

Kogukond ja elukeskkond

Arco Vara eesmärk on terviklike ja toimivate elukeskkondade loomine. Planeerimis- ja projekteerimisprotsessis arvestatakse arenduste mõju linnaruumile, avalikule ruumile, liikuvusele ja piirkonna arengule laiemalt. Koostöös kohalike omavalitsuste ja kogukondadega otsitakse lahendusi, mis toetavad piirkondade pikaajalist elujõulisust ja tasakaalustatud arengut.

Juhtimine (Governance)

Juhtimisstruktuur ja vastutustundlik juhtimine

Arco Vara juhtimismudel on lihtne ja läbipaistev. Ettevõttel on üheliikmeline juhatuse liikmena ja

tegevjuhina tegutses Kristina Mustonen. Selline juhtimisstruktuur toetab selget vastutust, kiiret otsustusprotsessi.

Ettevõtte juhtimiskultuur põhineb ettevõtte väärtustel - aususel läbipaistvusel ja seaduskuulekusel. Arco Varal on nulltolerants korruptiivse käitumise suhtes ning korrektne aruandlus ja vastutustundlik finantsjuhtimine on lahutamatu osa ettevõtte tegevusest. Ettevõtte ootab eetilist ja vastutustundlikku käitumist ka oma koostööpartneritelt ning on valmis vajadusel sekkuma või koostöö peatama, kui ilmnevad olulised rikkumised.

Arco Vara börsiettevõtte, mille aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil, mistõttu tegutseb ettevõtte reguleeritud keskkonnas ning järgib avaliku ettevõtte jaoks kehtivaid nõudeid. Ettevõtte tegevus on Finantsinspektsiooni järelevalve all ning aruandlus, teabe avalikustamine ja juhtimispraktikad lähtuvad kehtivatest seadustest, börsireeglitest ning hea ühingujuhtimise tavast. Regulaatiivne raamistik toetab läbipaistvust, investorite võrdset kohtlemist ja vastutustundlikku juhtimist ning on Arco Vara juhtimiskultuuri loomulik osa.

Panus kestlikku arengusse

Arco Vara panustab kestlikku arengusse eelkõige läbi vastutustundliku kinnisvaraarenduse Eestis. Otsused, mis tehakse maa soetamise, planeerimise ja projekteerimise etapis, määravad suurel määral hoonete keskkonnamõju, energiakasutuse ja elukeskkonna kvaliteedi kogu elutsükli jooksul.

Ettevõtte eesmärk on, et Arco Vara arendused oleksid kasutatavad mitme põlvkonna vältel ning looksid pikaajalist väärtust nii elanikele, kogukondadele kui ka aktsionäridele.

Arco Vara panus ÜRO säästva arengu eesmärkidesse

Ühiskondliku ja keskkondliku kestliku arengu toetamine on Arco Vara äritegevuse lahutamatu osa. Oma igapäevase tegevuse kaudu panustab ettevõtte ÜRO säästva arengu eesmärkide elluviimisse eelkõige Eestis ja Bulgaarias, kus paiknevad Arco Vara peamised arendusprojektid. Ettevõtte mõju avaldub kogu kinnisvaraarenduse väärtusahelas – alates maa soetamisest ja planeerimisest kuni hoonete valmimise ja pikaajalise kasutuseni.

Arco Vara tegevus panustab enim ÜRO säästva arengu eesmärkidesse, mis on seotud kestlike linnade ja kogukondade arendamisega, vastutustundliku tootmise ja tarbimise edendamisega, energiatõhususe ja kliimameetmetega, inimväärse ja ohutu töökeskkonna tagamisega ning koostööga erinevate sidusrühmade vahel.



Arco Vara suurim mõju säästvale arengule tekib arenduste planeerimise ja projekteerimise etapis. Just selles faasis tehakse otsuseid, mis määravad hoonete ja elukeskkondade energiavajaduse, materjalikasutuse, ruumilise kvaliteedi ning vastupidavuse aastakümneteks. Uute projektide kavandamisel arvestatakse kinnistute looduslike eripärade ja olemasolevate looduskoosluste säilitamise võimalustega ning hinnatakse lahendusi, mis aitavad vähendada hoonete keskkonnamõju kogu elutsükli jooksul.

Arendaja rollis peab Arco Vara oluliseks ka vastutustundlikku tarneahelat ja koostööd partneritega. Ettevõtte ootab oma alltöövõtjatelt ja koostööpartneritelt ohutute ja eetiliste tööpraktikate järgimist ning seab töötervishoiu ja tööohutuse ehitusobjektidel selgeks prioriteediks. Turvaline töökeskkond on eelduseks nii töötajate heolule kui ka kvaliteetse ja kestva lõpptulemuse saavutamisele.

Lisaks jälgib Arco Vara uute ehitusmaterjalide ja tehniliste lahenduste arengut ning pakub klientidele võimalusel kaasaegseid ja keskkonnateadlikumaid valikuid, sealhulgas väiksema keskkonnajalajäljega või taaskasutusmaterjalidel põhinevaid viimistluslahendusi. Ettevõtte näeb, et kestlikumate valikute laiem kasutuselevõtt eeldab turu ja

tarbijate teadlikkuse kasvu ning peab seda kinnisvarasektori üheks oluliseks arengukohaks.

Arco Vara eesmärk on luua elukeskkondi, mis oleksid kasutatavad mitme põlvkonna vältel ning pakuksid lisaks funktsionaalsusele ka sotsiaalselt ja emotsionaalselt väärtust. Elamukvartalite kavandamisel pööratakse tähelepanu avaliku ruumi kvaliteedile, ligipääsule igapäevastele teenustele ning võimalustele liikumiseks, puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks. Projekteerimise käigus püütakse ühendada looduskeskkonna väärtused, hoonete praktiline kasutus ja elanike heaolu terviklikuks ja kestlikuks elukeskkonnaks.

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 12% kõrgem kui 2024. aasta aktsia sulgemishind 1.435 eurot. 2025. aasta jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1.866 eurot ja madalaim hind 1.401 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.



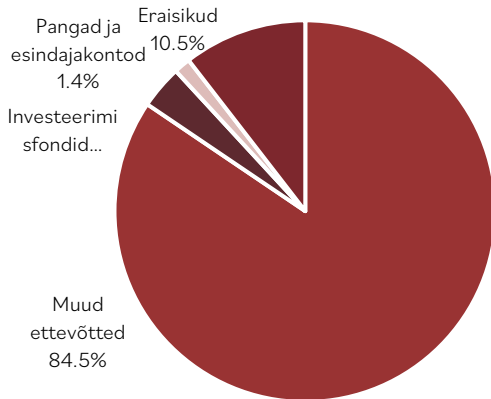
Allikas: <https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 1.01.2026

Aksionäride struktuur

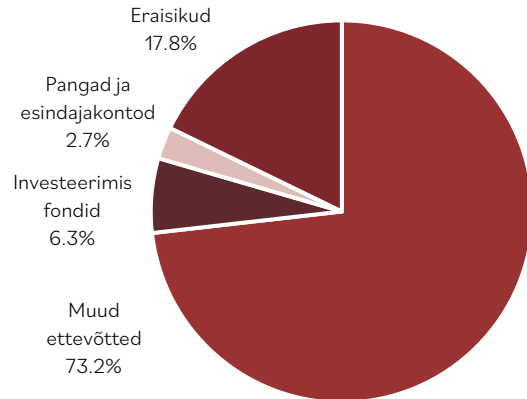
Arco Varal oli 31.12.2025 seisuga kokku 7 239 aktsionäri (31.12.2024 seisuga 7 891), sealhulgas 6 660 eraisikust aktsionäri (31.12.2024 seisuga: 7 255), kes omasid kokku

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)	8 685 031	50.00%
Tarmo Sild (eraisikuna ja läbi Aia Tänav OÜ)	229 000	1.32%
Kert Keskaik (eraisikuna, läbi K Vara OÜ, Kolde Invest OÜ ja K24 Invest OÜ)	208 088	1.20%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	134 259	0.77%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	29 308	0.17%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	0	0.00%
Kristina Mustonen	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.

Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Arco Vara AS-i aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. juunil 2007. Börsiettevõtteks lähtub Arco Vara AS oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, NASDAQ OMX Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest.

Koos majandusaasta aruandega esitab ettevõtte ka Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) aruande, milles ettevõtte

juhtkond kinnitab HÜT nõuete järgimist. Osas, milles HÜT nõudeid järgitud ei ole, on see eraldi välja toodud ning selgitatud mittejärgimise põhjuseid. Majandusaasta aruande koostamisel on järgitud HÜT juhiseid. Käesolev HÜT aruanne on majandusaasta aruande osaks oleva tegevusaruande eraldiseisev peatükk.

Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek. Üldkoosoleku pädevus, koosolekute kokkukutsumise kord ja otsuste vastuvõtmine on

reguleeritud ettevõtte põhikirja ja äriseadustiku regulatsioonidega.

2025. aastal toimus üks korraline üldkoosolek.

Korraline üldkoosolek

Korralise aktsionäride üldkoosoleku kutse avaldati 12.05.2025 börsi infosüsteemis ja ettevõtte veebilehel. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 13.05.2025. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega ning kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Kokku kutsutud korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 05.06.2025 ajavahemikul kell 17.15 kuni 18.20 Tallinnas, Lammi 8 Kodulahe paviljonis.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses.

Üldkoosoleku päevakorras oli:

- 2024. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- Kasumi jaotamine ja dividendi maksmine
- Juhatus tasustamis põhimõtete kinnitamine
- Nõukogu volituste pikendamine
- Nõukogu töötasu kinnitamine
- Põhikirja muutmine
- Aktsiakapitali suurendamine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- Kinnitada Arco Vara AS-i 2024. aasta majandusaasta aruanne,
- katta 31.12.2024 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 624 tuhat eurot jaotamata kasumi arvelt,
- maksta dividendi 0,02 eurot aktsia kohta. Dividend makstakse välja 0,02 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 12.11.2025 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Aktsionäride, kellel on õigus saada vastavat dividendi, nimekiri (record date) fikseeritakse seisuga 05.11.2025.

Koosolekut juhatas Kristina Mustonen. Koosolekul osales volitustega ja otse kokku 25 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 74.61% kõigist häältest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Samuti osales üldkoosolekul nõukogu liikmed Allar Niinepuu, Kert Keskaik ja Hillar- Peeter Luutsalu. Audiitor koosolekul ei osalenud.

Hääletamine toimus elektrooniliselt hääletuspultide abil.

Juhatus

Alates 15.07.2024 on ettevõtte tegevjuht ja juhatuse liige Kristina Mustonen. Pärast aruandeperioodi lõppu esitas Kristina Mustonen avalduse juhatuse liikme ja tegevjuhi ametikohalt tagasiastumiseks ning vastavalt nõukogu otsusele kutsutakse ta Arco Vara AS-i juhatusest tagasi 22.04.2026. Nõukogu otsustas nimetada ettevõtte uueks juhatuse liikmeks ja tegevjuhiks Rait Riimi, kelle volitused algavad 01.04.2026 ning kehtivad kolm aastat.

Juhatusel on sõlmitud ametileping. Juhatusel liige Kristina Mustonen ei kuulu kontrolliva omaniku või juhatuse liikmena äri- ja mittetulundusühingutesse, mis ei kuulu gruppi.

Juhatusel liigmega sõlmitud juhatuse liikme ametilepingus täpsustatakse juhatuse liikme õigusi, kohustusi ning

Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on ettevõtte tegevuse planeerimine ning korraldamine ja juhatuse tegevuse kontrollimine. Ettevõtte nõukogu liikmed valib aktsionäride üldkoosolek.

HÜT kohaselt peavad pooled ettevõtte nõukogu liikmetest olema sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem. Ettevõtte täidab HÜT nõudeid sõltumatute nõukogu liikmete punkti osas. 2025. aastal olid Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskspaik sõltumatud nõukogu liikmed.

Alates 2021. aasta jaanuarist on nõukogu liikmed Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik, Hillar-Peeter Luutsalu ja Allar Niinepuu.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe. Alates 08.07.2025 on nõukogu esimees Kert Keskspaik.

Nõukogu liikmetele makstakse tasu osaletud koosoleku kohta 500 eurot (netosumma). Tasu väljamaksmine on

Juhatus ja nõukogu koostöö

Lähtudes ettevõtte põhikirjast ning väljakujunenud töökorraldusest, teevad tegevjuht ja nõukogu tihedalt koostööd. Tegevjuht ja nõukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates küsimustes ühiseid koosolekuid ning ettevõtte strateegilise arengu osas vahetatakse pidevalt infot. Samuti annab juhatuse nõukogule koosolekul teavet ettevõtte plaanidest ja eesmärkidest kõrvalekaldumisest ning nende põhjustest. Tegevjuht on osalenud kõigil nõukogu koosolekul.

Nõukogu liikmed ei osale ettevõtte igapäevases juhtimises, aga tegevjuht hoiab nõukogu jooksvalt kursis

vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku, arvestades juhatuse liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Tegevjuhi lahkumishüvitise suurus on vastavalt juhatuse liikme ametilepingule kuni nelja kuu juhatuse liikme põhitasu.

Tegevjuhi preemiasüsteemi kohta saab täpsemat infot tasustamisaruandest.

Juhatusel liige on ametilepinguga võtnud kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Juhatusel liikme poolt teatatud osaluste omamist ja juhtimisorganites osalemist ei käsitleta konkurentsikeeldu rikkumisena.

sõltuvuses nõukogu koosolekute protokollide allkirjastamisest. Nõukogu esimees saab täiendavat tasu 5 000 eurot (netosumma) kuus. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul füüsilise osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses.

2025. aastal toimus kokku 6 nõukogu koosolekut, millest võtsid osa kõik nõukogu liikmed: Tarmo Sild, Hillar-Peeter Luutsalu, Kert Keskspaik, Allar Niinepuu ja Steven Yaroslav.

Lisaks nõukogu liikmete ülesannetele täidavad 2025. aastast Tarmo Sild ja Hillar-Peeter Luutsalu auditikomitee liikmete ülesandeid.

2025. ega 2024. majandusaastal ei toimunud ühtegi turutingimustest erinevat tehingut juhatuse liikme, tema lähedase ega temaga seotud isiku ja ettevõtte vahel, mida nõukogu peaks eraldi heaks kiitma.

oluliste asjaoludega, mis puudutavad ettevõtte tegevuse planeerimist ja äritegevust. Lisaks on nõukogul igal ajal võimalus pöörduda tegevjuhi poole täiendavate küsimuste ja/või infopäringutega. Informatsiooni vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud siseteabe hoidmise, avaldamise ja ettevõtte aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid, samuti juhatuse ja nõukogu lahususe põhimõtteid. Välja on kujunenud tava, et nõukogu koosolekul annab tegevjuht nõukogu liikmetele ülevaate ettevõtet puudutavatest olulistest küsimustest ja arengutes.

Dividendipoliitika

Dividendipoliitika muutmise õigus on üldkoosolekul. 05.06.2025 toimunud üldkoosolekul vastu võetud dividendipoliitika kohaselt makstakse aktsionäridele järgneva kolme aasta jooksul dividendi vähemalt 0,02

Teabe avalikustamine

Alates Tallinna Börsil noteerimisest lähtub ettevõtte teabe avalikustamisel Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõuetest, Eesti Vabariigi seadusandlusest ja asjakohastest Euroopa Liidu regulatsioonidest ning eesmärgist kohelda kõiki aktsionäre võrdselt.

Arco Vara avalikustab teavet Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu ja kodulehel www.arcovara.com eesti ning inglise keeles. Aktsionäridele suunatud info on kodulehel alajaotises „Investorile“. Ettevõtte avaldab oma veebilehel kõik ettevõttega seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid.

Muuhulgas on avaldatud aktsionäride üldkoosolekuga seonduv informatsioon, ettevõtte üldine informatsioon jms. Kogu ettevõtet üldisemalt ning detailsemalt puudutav informatsioon on veebilehel jaotatud

eurot aktsia kohta aastas ning dividendi täpne suurus makstakse välja tuginedes eelmise majandusaasta auditeeritud puhaskasumile.

erinevatesse rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel on avaldatud eesti ja inglise keeles finantskalender kuni 2026. aasta oktoobrini, st kuni 2026. aasta III kvartali auditeerimata vahearuande avaldamiseni.

Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäride vahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist, sest ühegi sellise kokkulepe olemasolust ettevõtte teadlik ei ole.

Ettevõtte ei ole korraldanud investoritele ega analüütikutele esitlusi vahetult enne finantsaruandluse avaldamise kuupäeva ega ole kunagi avalikustanud kohtumistel analüütikute või investoritega ettevõtte siseinfot või veel avaldamata finantsandmeid.

Finantsaruandlus ja auditeerimine

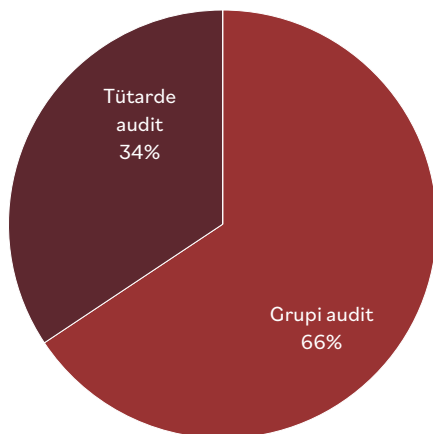
Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kvartaalsed vahearauanded on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearauandlus” ning on mõeldud lugemiseks koos vahearuandele eelneva majandusaasta konsolideeritud aastaaruandega. Kvartaalseid vahearuandeid ei auditeerita.

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse. Iga-aastaselt aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitatakse audiitor järgmisteks majandusaastateks. 09.05.2024 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati kolmeks aastaks grupi majandusaasta audiitoriks KPMG Baltics OÜ. Audiitori valimisel peab ettevõtte oluliseks audititeenuse hinna ja kvaliteedi suhet ning professionaalsust.

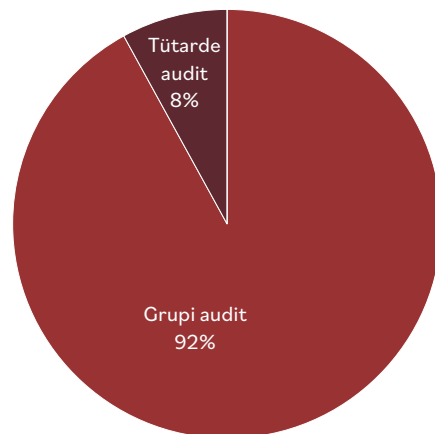
2025. aastal tasuti Grupi audiitorile, KPMG Baltics OÜ-le, konsolideeritud aruande auditeerimise eest 29 tuhat eurot ning tütarettevõtete auditeerimise ning ülevaatuse eest 15 tuhat eurot.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostavad aktiivset majandustegevust omavad grupi ettevõtted järgneva majandusaastaks eelarve. Grupi konsolideeritud eelarve kinnitab ettevõtte nõukogu. Kinnitatud eelarvete jooksvat täitmist jälgib ettevõttes finantsjuht. Kvaliteetse finantsaruandluse tagamise eest vastutab ettevõttes finantsjuht. Konsolideeritud aruanded tuginevad ühtsel piiriülesel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral. Konsolideerimine on suures osas automaatne ja toimub igakuiselt. Igakuiselt koostatakse aruandlust erinevate tütarettevõtete ja tulemusüksuste kaupa ning esitatakse vastavate üksuste juhtidele.

2025. aasta audiitoritele makstud tasud



2024. aasta audiitoritele makstud tasud

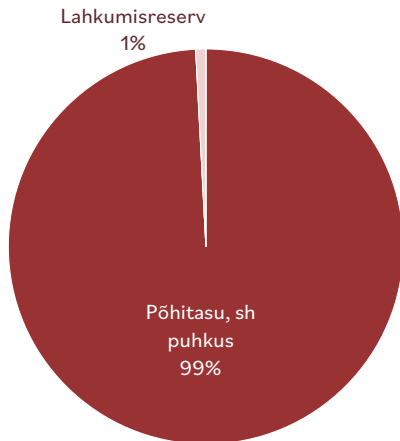


Tasustamisaruanne

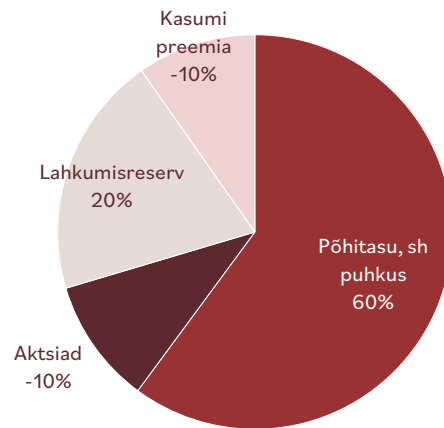
Arco Vara AS-i juhatuse liikmetele arvestati 2025. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 235 tuhat eurot (2024. aastal 244 tuhat eurot). 2024. aastal alustanud juhi tegevjuhi optsooniprogrammi kuni 240 000 aktsiat on kinnitatud 2025. aasta üldkoosolekul.

Tegevjuhile makstud põhitasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara AS-i 2024. aasta juulist 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.

Juhatuse 2025. aasta tasu osakaalud



Juhatuse 2024. aasta tasu osakaalud



Kinnisvara arendusprotsess on pikema kestvuse vältega kui 1 aasta, mistõttu töömaht ning tulemused kasumi näol ei kajastu samal aastal.

	2 025	2 024	2 023	2 022	2 021
<i>EUR tuhandetes</i>					
Tegevjuhi arvestatud tasud (bruto)	173	169	232	120	223
Keskmine töötajate arv (ilma tegevjuhita)	10	16	18	17	11
Töötaja keskmine tasu (bruto, ilma tegevjuhita)	57	53	84	33	43
Puhaskasum (-kahjum)	-479	-624	3 550	695	2 071
Puhaskasum inimese kohta (koos tegevjuhiga)	-52	-37	187	39	173

Muutused ei ole stabiilsed, sest arenduse kasum kajastub korterite asjaõiguslepingu kuupäeval, mitte jooksvalt eelmüükide või ehitusprotsessi jooksul.

Näitajate muutus võrreldes eelmise aastaga on järgmine:

	2 025	2 024	2 023	2 022	2 021
Tegevjuhi arvestatud tasud (bruto)	2%	-27%	93%	-46%	233%
Keskmine töötajate arv (ilma tegevjuhita)	-37%	-11%	6%	55%	-15%
Töötaja keskmine tasu (bruto, ilma tegevjuhita)	7%	-37%	155%	-23%	39%
Puhaskasum (-kahjum)	-23%	-118%	411%	-66%	105%
Puhaskasum inimese kohta (koos tegevjuhiga)	41%	-120%	379%	-77%	140%

Tegevjuhi kinnitus tegevusaruandele

Tegevjuht ja juhatuse liige kinnitab, et Arco Vara AS-i 2025. aasta 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.

/kinnitatud digitaalselt/

Kristina Mustonen
Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige

16. aprill 2026

Konsolideeritud raamatupidamise aastaruanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		7 195	7 145
Müügitulu teenuste müügist		489	332
Müügitulu kokku	6,7	7 685	7 477
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	8	-5 727	-5 707
Brutokasum		1 957	1 770
Muud äritulud		5	7
Turustuskulud	9	-447	-551
Üldhalduskulud	10	-1 122	-1 127
Muud äriksulud		-197	-31
Äriksum (-kahjum)		195	69
Finantstulud- ja kulud	11	-563	-640
Kasum enne tulumaksu		-368	-572
Tulumaksukulu		-111	-52
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		-479	-624
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)		-479	-624
Aktsia puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	12		
- tava		-0.03	-0.06
- lahustatud		-0.03	-0.06

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		2 784	1 720
Nõuded ja ettemaksud	13	6 420	5 690
Varud	14	74 127	29 170
Käibevara kokku		83 331	36 580
Nõuded ja ettemaksud	13	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	15	2 296	2 296
Materiaalne põhivara	16	551	622
Immateriaalne põhivara	16	41	52
Põhivara kokku		2 905	2 988
VARAD KOKKU		86 236	39 568
Laenukohustused	17	4 180	234
Võlad ja saadud ettemaksud	18	8 560	4 487
Garantiireserv		347	127
Lühiajalised kohustused kokku		13 087	4 848
Laenukohustused	17	36 283	14 981
Võlad ja saadud ettemaksud		503	0
Pikaajalised kohustused kokku		36 786	14 981
KOHUSTUSED KOKKU		49 873	19 829
Aktsiakapital	19	12 158	7 272
Ülekurss	19	16 399	3 835
Kohustuslik reservkapital	19	2 011	2 011
Muud reservid		28	28
Jaotamata kasum		5 767	6 593
Emajärgelise 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	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>			
Laekumised klientidelt		8 087	5 203
Tasumised tarnijatele		-49 457	-8 425
Maksude tasumine		-1 376	-3 155
Maksutagastused		234	1 020
Väljamaksed töötajatele		-774	-1 205
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		231	-27
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-43 055	-6 588
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-2	-7
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	15	0	-2 276
Tasumised tütarettevõtte asutamisel		-10	0
Saadud intressid		4	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEgevusest KOKKU		-8	-2 283
Saadud laenud	17	55 516	13 246
Laenukohustuste tagasimaksed	17	-25 576	-2 193
Makstud intressid		-2 701	-1 311
Makstud dividendid		-451	-623
Makstud dividendide tulumaks		-12	0
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud	19	17 460	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-110	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		44 127	9 120
RAHAVOOD KOKKU		1 064	248
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 720	1 472
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 064	248
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 784	1 720



Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aksia- 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 väljakuulutamise	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 väljakuulutamise	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

Aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta vaata täiendavat infot lisast 19.

Lisad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande

1. Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud tegevjuhi poolt 16.04.2026. Eesti Vabariigi ärieadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumijaotuse otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud

majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

Arco Vara AS on Eestis registreeritud ja Eestis asukohaga Rotermanni tänav 10 Tallinn tegutsev äriühing. 2025. aasta lõpu seisuga osutas grupile oma teenuseid töö- või käsunduslepingu alusel kokku 15 inimest (31.12.2024: 13 inimest). Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Bulgaarias.

Grupi struktuur 31.12.2025 seisuga on esitatud lisas 24.

2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards - IFRS*), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi

raamatupidamise seaduses ning ärieadustikus sätestatud nõuete kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui lisas 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest” ei ole öeldud teisiti.

Juhtkonna olulised hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust aruandepäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende

realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulused ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsamad hinnangud, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Aruandepäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht,

et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkond, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Grupil varudes kajastuvad arendustega seotud kinnisvaraobjektid. Seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 on hinnatud kõigi olulisemate varudena kajastatud kinnisvaraobjektide neto realiseerimisväärtust:

- 1) võimalikku vara neto realiseerimisväärtuse langust alla vara raamatupidamisliku väärtuse;
- 2) vajadust varasemate perioodide allahindluse tühistamise järele.

Varude hindamine toimub individuaalselt projektide (kinnistu või ehitise) kaupa. Iga objektile koostatakse äriplaani ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Arenduses objektide puhul lähtutakse lõppmaksumuse hindamisel eelarvestatud kuludest, mis on vajalikud kuni projekti valmimiseni;

valmisobjektide puhul lähtutakse tegelikest tehtud kuludest. Müügihinna määramisel on kasutatud võrdlusmeetodit ning vara müügiks sõlmitud kokkulepete hindamist. Neto realiseerimisväärtuse arvutamisel on võetud arvesse müügikulud.

Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu muutlikust likviidsusest sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Vajadusel kaasatakse hindamisprotsessi väliseksperthe. Hindamismeetodeid on täiendavalt kirjeldatud lisades 4 ja 14.

Saadud vara õiglase väärtuse hindamine aktsiapõhiste maksete puhul

2025. aastal soetas kontsern kinnisvaraobjekte, mille eest tasuti osaliselt omakapitaliinstrumentidega. Selliste tehingute puhul on tehingu hinnaks saadud vara õiglase väärtus, mille määramine eeldab juhtkonna hinnanguid.

Juhtkond tugineb õiglase väärtuse määramisel sõltumatute väliseksperthe hinnangutele ning kasutab turupõhiseid hindamismeetodeid. Hindamismeetodeid on täiendavalt kirjeldatud varude lisas.

3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et grupp järgib alati samu arvestuspõhimõtteid ja esitusviisi. Arvestuspõhimõtteid ja esitusviisi muudetakse üksnes juhul, kui seda nõutakse uute või muudetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja nende tõlgenduste alusel või kui uus arvestuspõhimõte

õi esitusviis annab objektiivsema ülevaate grupi finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest.

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati grupi 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes. Mitmetel uutel jõustunud standarditel ei olnud olulist mõju grupi finantsaruannetele seisuga 1. jaanuar 2026 (vt lisa 4).

4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused alates 01.01.2026

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2025 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid

käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Grupp kavatseb neid rakendada siis, kui need jõustuvad.

„Finantsaruannete esitamine ja avalikustamine“ (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2027 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

Standardiga IFRS 18 asendatakse standard IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“. Peamised muutused nõuetes on esitatud kokkuvõtlikult allpool.

Struktureeritum kasumiaruanne

Standardiga IFRS 18 kehtestatakse uute määratlustega vahesummad – „ärikasum“ ja „kasum (kahjum)“ enne finantseerimist ja tulumaksu“ ning nõue, et kõik tulud ja kulud tuleb jaotada kolme uue eraldiseisva kategooria vahel, lähtudes ettevõtte peamistest tegevustest: äritegevus, investeerimine ja finantseerimine. IFRS 18 kohaselt ei ole ettevõtetal enam lubatud avalikustada tegevuskulusid ainult lisades. Ettevõtte peab esitama

Juhtkonna määratletud tulemuslikkuse näitajad, mida tuleb avalikustada ja auditeerida

IFRS 18 kohaselt tuleb raamatupidamise aruandes avalikustada ka mõned näitajad, mida nn hea raamatupidamistava ette ei näe. Standardiga kehtestatakse juhtkonna määratletud tulemuslikkuse mõõdikute kitsas määratlus, mille kohaselt:

- need on tulude ja kulude vahesumma;
- neid kasutatakse avalikus kommunikatsioonis väljaspool finantsaruandeid ja

Andmete suurem eristamine

Selleks et tagada investoritele parem ülevaade finantstulemustest, antakse uue standardiga täpsemaid juhiseid teabe rühmitamise kohta raamatupidamise aruandes. See hõlmab juhiseid selle kohta, kas teave tuleb esitada põhjaruannetes või esitada detailsemalt lisades. Ettevõtetal ei soovitata kasutada rida „Muud“ ja kui nad seda edaspidi siiski teevad, tuleb neil esitada täiendavat teavet.

Üleminek Raamatupidamise aastaaruandes, mis on koostatud perioodi kohta, mil uut standardit esmakordselt rakendatakse, peab (majandus)üksus esitama sellele perioodile vahetult eelnenud võrdlusperioodi kasumiaruande iga kirje võrdluse, avalikustades:

Äriühendused ja konsolideerimise alused

Grupi kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga. Ettevõtted kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid või on need vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

Konsolideeritud aruannete koostamisel on grupi sisesed tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest grupi ettevõtete vahel, elimineeritud. Samuti on elimineeritud realiseerimata kahjumid, välja arvatud juhul, kui nende tekkimise

tegevuskulud viisil, mis annab kõige kasulikuma struktureeritud kokkuvõtte tema kuludest, tehes seda:

- olemuse,
- funktsiooni või
- kombineeritud esitusviisi kaudu.

Kui tegevuskulud esitatakse funktsiooni alusel, siis rakenduvad uued avalikustamisnõuded.

- need peegeldavad juhtkonna hinnangut finantstulemustele.

Iga esitatud juhtkonna määratletud tulemuslikkuse mõõdiku kohta peab ettevõtte ühes raamatupidamise aruande lisas selgitama, miks selle mõõdikuga esitatav teave on kasulik, kuidas see on arvatud, ja võrdlema seda IFRS standardite kohaselt arvestatud näitajaga.

- IFRS 18 nõuete kohaselt esitatud korrigeeritud summad ja
- IAS 1 kohaselt eelnevalt esitatud summad.

Grupp kavatseb uut standardit rakendada alates 1. jaanuarist 2027. Grupi hinnangul võib uus standard esmakordsel rakendamisel avaldada tema raamatupidamise aruandele olulist mõju. Grupp hindab parajasti IFRS 18 rakendamisest tulenevat võimalikku mõju tema raamatupidamise aruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Grupile.

sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus. Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes alates valitseva mõju tekkimisest kuni selle lõppemiseni.

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse omandamise meetodil, mille korral võetakse omandatavad varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) arvele nende õiglases väärtuses. Iga äriühenduse puhul teeb grupp valiku, kas kajastada mittekontrolliv osalus

omandatavas ettevõttes õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab grupi osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglase väärtus,

Aruandlus segmentide lõikes

Segmentide kohta avalikustatav informatsioon on kooskõlas grupi olulisemate äriotsuste langetajatele esitatava sisemise aruandlusega. Grupi olulisemate äriotsuste langetaja on grupi emaettevõtte Arco Vara AS tegevjuht. Tegevjuht jälgib äritegevust äritegevuse liikide lõikes, kusjuures iseseisvaks ärisegmentiks on loetud oma toodangu või teenuse poolest selgesti eristuvat ja iseseisva tulemusüksusena funktsioneerivat tegevusvaldkonda.

Segmenti tuludeks on tulud, mille ärisegment saab müügist grupivälisetele klientidele ja teistele segmentidele. Segmenti kulud on segmenti põhitegevusest tulenevad otseselt segmentile omistatavad kulud tehingutest grupiväliste tarnijate ja teiste segmentidega. Segmenti kulude hulka ei kuulu finants- ja investeerimistegevuse kulud, grupi üldhalduskulud ning muud grupi kui tervikuga seotud kulud. Segmentile on jaotatud grupi tasandil tekkinud kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmenti põhitegevusega ja neid saab põhjendatult omistada konkreetsele segmentile.

Realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad grupis ühe segmenti tehingutest teise segmentiga, ei jagata ühelegi segmentile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need

Välisvaluuta tehingud

Kui tütarettevõtete arvestusvaluuta on erinev emaettevõtte arvestusvaluutast, siis on tütarettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete (Bulgaarias) konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud nende valuutade keskkursse euro suhtes,

Tulu kajastamine

Müügitulu on tulu, mis tekib Grupi tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse

kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna.

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud allahindlused. Kui selgub, et investeeringute tütarettevõtjatesse kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse investeeringute bilansilist jääkmaksumust.

realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehingutest emaettevõtte ja segmentide vahel ning mille puhul on olemas põhjendatud alus segmentidele jaotamiseks, näidatakse segmenti ärikasumis.

Segmenti vara on segmenti põhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmenti omaks pidada. Segmenti vara on näiteks segmenti põhitegevuses kasutatav käibevara, kinnisvarainvesteering ning materiaalne ja immateriaalne põhivara. Segmenti vara hulka ei kuulu vara, mida kasutatakse grupi üldvajadusteks või mida ei saa otseselt segmentile jagada.

Segmenti kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmentile omistada. Segmenti kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksud, garantiieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmenti kohustuse hulka kuuluvad ka finantseerimistegevusest tekkinud laenuid ja kapitaliseeritud rendi kohustused.

Grupi jagamatute tuludena ja kuludena ning varadena ja kohustustena on esitatud tulud ja kulud ning varad ja kohustused, mis ei ole eeltoodud põhimõtete kohaselt segmentidele jaotatud.

mistõttu olulisi valuutakursi erinevusi ümberarvestamisest ei teki. Bulgaaria on oma valuuta sidunud euroga ning alates 01.01.2026 üle läinud eurole.

tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Grupil on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile

üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Grupp kajastab

müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Tulu kinnisvara müügist

Grupp arendab ja müüb kinnisvara (peamiselt korterid). Müügitulu kajastatakse, kui kontroll vara üle on kliendile üle antud. Grupi jaoks puudub varal üldjuhul alternatiivne kasutus tulenevalt

lepingutingimustest. Samas, õigus saada tasu tekib, kui omandiõigus on kliendile üle läinud. Sellest tulenevalt kajastatakse müügitulu kindlal ajahetkel, kui omandiõigus on kliendile üle läinud.

Frantsiisitulu

Grupp müüb kaubamärgi frantsiisi kinnisvarabüroodele Eestis, Lätis, Bulgaarias. Tulu kajastatakse igakuiselt teenuse osutamise perioodis.

Tulu suurus sõltub kinnisvarabüroode käibest, kes raporteerivad tulemusi igakuiselt.

Tulu kinnisvara üürimisest ning muudest teenustest

Grupp üüris grupile kuuluvaid äripindasid. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil, kui teenuseid osutatakse ning tulu kasutusrendi

tingimustel üüritud äripindadest lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Finantseerimise komponent

Grupil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest

tulenevalt ei korrigeeri Grupp tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Raha ja raha ekvivalendid, rahavoogude aruanne

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida on koheselt võimalik muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad

on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Rahavoogude aruandes on rahavood esitatud otsemeetodil.

Finantsvarad

Klassifitseerimine

Grupp klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)

- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub grupi ärimudelitest finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal grupp võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine

lõpetatakse, kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvele võtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja

arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande

kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Grupi kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse

Omakapitaliinstrumendid

Grupp kajastab omakapitaliinstrumendid õiglasel väärtuses. Kui grupp on võtnud vastu pöördumatu otsuse kajastada mitte-kauplemise eesmärgil hoitavate omakapitaliinstrumentide õiglase väärtuse muutused läbi koondkasumiaruande, siis ei ole võimalik omakapitali instrumendi kajastamise lõpetamisel õiglase väärtuse muutuseid ümber klassifitseerida ning kajastada läbi kasumiaruande. Selliste investeeringutelt saadud dividendid kajastatakse jätkuvalt kasumiaruandes real muud tulud, kui Grupil on tekkinud dividendide saamise õigus.

Väärtuse langus

Grupp hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Grupp mõõdab väärtuse langust individuaalhindamise meetodil järgmiselt:

Varud

Varuna kajastatakse grupis eelkõige elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja hooned.

korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes. Valuutakursi kasumid ja kahjumid ning krediidikahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande mõõdetud omakapitaliinstrumentist saadud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes real muu tulu/kulu. Õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumiaruande kajastatud omakapitaliinstrumentide allahindluseid (ning allahindluse tühistamisi) ei kajastata eraldi õiglase väärtuse muutusest.

- nõudeid ostjate vastu summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega;
- sularaha ja raha ekvivalente, mille krediidiriski aruandeperioodil on hinnatud madalaks (juhtkond peab madalaks krediidiriskiks vähemalt ühe suurema reitinguagentuuri investeerimisjärgu krediidi-reitingut) summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega;
- kõigi muude finantsvarade puhul 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumite summas, kui krediidirisk (st finantsvara eeldatava eluea jooksul esinev maksejõuetuse risk) ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud; kui risk on märkimisväärselt suurenenud, mõõdetakse krediidikahjumit summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad sellised otsesed

ja kaudsed ehitamise ning varude valmistamisega seotud väljaminekud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud ning arendusjuhtide töötasud.

Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis (reeglina seotud ehitisele kasutusloa

andmisega) või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud.

Varude arvestamisel kasutatakse kontsernis kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud kajastatakse soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Varude allahindlus neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna koondkasumiaruande eraldi real kasum (kahjum) varude allahindlusest. Juhul kui varem allahinnatud neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Arendatud kinnisvara kantakse kuluks müüdü ruutmeetrite mahus müügi kajastamise kuul.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumiaruande real Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringutest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- Tulumeetod (diskonteeritud rahavoogude analüüs või tulu kapitaliseerimine). Tulumeetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei kajasta õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Tulumeetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks rendivoogu genereeriva

kinnisvaraobjekti puhul tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulust (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäära leidmisel võetakse aluseks konkreetset turul keskmine investorite oodatav tootlikkus sarnast tüüpi varade osas.

- Võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased

hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamismeetodit (näiteks tulumeetod), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.

- Jääkväärtuse meetod. Meetodit kasutatakse arendamist või ümberehitamist vajava vara hindamisel juhtudel, kui võrdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi puudumise tõttu. Meetodi kasutamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega miinus arendus- või rekonstrueerimiskulud ja arendusprojekti mõistlik kasum.

- Aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on aruandepäeva seisuga müüdud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinda kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui grupil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on aruandepäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale aruandepäeva, kuid enne raamatupidamise aastaaruande koostamist juhatuse poolt).

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana kajastamise piir on 1000 eurot. Erandiks on rendivara: rendivarana kapitaliseeritakse rendileping, mille maksumus kapitaliseerituna ületab 5000 eurot ning periood on pikem kui 1 aasta. Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume. Rendilepingutega ei kaasne ettevõttele olulisi lisatingimusi ega piiranguid. Ettevõtte on kajastab lühemaajalisi ning väheväärtuslikke kasutusõiguse

alusel kasutatavaid varasid kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

Hooned	2 - 18%
Masinad ja seadmed	8 - 20%
Rendivara	20%
Muu inventar, sisseseade	20 - 40%.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivarana on grupis kasutusel ainult määratud kasuliku elueaga varad. Immateriaalse põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

Äritarkvara	20 - 33%
Koduleht	10 - 33%.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtuses miinus soetamisega otseselt kaasnevad kulutused. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt koondkasumiaruandes finantskuluna. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressikulud on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse kui laenukasutuse kulutused.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandepäevast või kui grupil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandepäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Aktsiakapital ja aktsiapõhised maksed

Aktsiakapital kajastatakse nimiväärtuses. Aktsiakapitali suurendamisel kajastatakse emiteeritud aktsiad nende nimiväärtuses omakapitali kirjel „Aktsiakapital“ ning nimiväärtust ületav osa kajastatakse omakapitalis kirjel „Ülekurs“. Aktsiate eest saadud tasu võib olla rahaline või mitterahaline ning kajastatakse omakapitalis vastavalt tehingu sisule. Aktsiakapitali suurendamine kajastatakse omakapitalis pärast seda, kui vastav muudatus on kantud äriregistrisse. Aktsiate emiteerimisega otseselt seotud kulud kajastatakse omakapitali vähendusena, vähendades ülekurssi.

Aktsiapõhised maksed töötajatega

Grupi tegevjuhi ja võtmetöötajatega sõlmitud optioonilepinguid kajastatakse kui tasu omakapitaliinstrumentide näol grupile osutatud teenuste eest. Kuna osutatud teenuste õiglast väärtust ei ole üldjuhul võimalik usaldusväärselt otseselt mõõta, mõõdetakse see omakapitaliinstrumentide õiglasest väärtuses nende andmise kuupäeval.

Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute kulu kajastatakse perioodis, mille jooksul töötajad osutavad teenuseid kuni omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäevani, ning samas summas kajastatakse omakapitali suurenemine.

Igal bilansipäeval korrigeerib grupp kajastatud kulu vastavalt hinnangule lõplikult üleantavate omakapitaliinstrumentide arvu kohta. Muutused kumulatiivselt arvestatud tasus kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna või tuluna.

Aktsioptsioonide võimaldamine on tingimuslik, lähtudes töösuhte kehtimisest optsoonide andmise kuupäeva ja nende üleandmise kuupäeva vahel. Õiglasest

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised vaid siis, kui grupil oli aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas. Eraldisena kajastatakse näiteks garantiireservi. Garantiireservi moodustatakse protsendina ehitusmahust Ettevõtte eelneva kogemuse baasil: protsent on sõltuvalt objektist 0,2%-0,5%. Lisaks ettevõtte garantiieraldisele, annavad ehitusele garantii

väärtuse hindamisel ei võeta arvesse teenuse- ja muid mitte-turutingimusi; need kajastatakse hinnangus üleantavate instrumentide arvu kohta. Seetõttu ei kajastata kulu nende optsoonide eest, mille üleandmine ebaõnnestub tingimuste mittetäitmise tõttu.

Aktsioptsioonide realiseerimisel emiteerib grupp uusi aktsiaid, mille eest töötajad tasuvad kokkulepitud hinna. Omakapitalis kajastatud aktsiapõhiste maksete reserv kantakse optsoonide realiseerimisel jaotamata kasumisse.

Aktsiapõhised maksed mitte-töötajatega

Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute puhul mitte-töötajatega kajastatakse saadud kaubad hetkel, mil need on omandatud, ning teenused perioodis, mil need on saadud. Kui saadud kaubad või teenused ei vasta varana kajastamise kriteeriumidele, kajastatakse need kuluna.

Selliste tehingute puhul mõõdetakse saadud kaubad või teenused nende õiglasest väärtuses (otsene mõõtmine). Vastavalt sellele kajastatakse omakapitaliinstrumentide eest saadud kaupade või teenuste väärtus ning samaaegselt omakapitali suurenemine samas summas.

Juhul kui saadud kaupade või teenuste õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt mõõta, lähtutakse tehingu kajastamisel nende väärtusest ning väljaantud omakapitaliinstrumentide väärtus ei mõjuta tehingu mõõtmist.

Eelkõige tähendab see, et kaupade eest tehtavate aktsiapõhiste maksete puhul määratakse tehingu hind saadud vara õiglasest väärtuse alusel, mitte väljaantud aktsiate väärtuse põhjal.

ehituse allhankijad, kelle tasust peetakse vastav osa kinni garantiiperioodi lõpuni.

Muud kohustused, mis võivad teatud (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena. Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Tulumaks

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud rühmitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks.

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis edasilükkunud tulumaksukohustusena planeeritava dividendi väljamakse ulatuses. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Edasilükkunud tulumaksukohustust kajastatakse seoses tütarettevõttesse tehtud investeeringutega, v.a juhul, kui kontsern saab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistamise ajastust ja on tõenäoline, et tagasipööramist lähitulevikus ei toimu. Kuna emaettevõtte kontrollib dividendide maksmist, investeeringu müümist või likvideerimist ning muid tehinguid tütarettevõttes, saab ta kontrollida nende investeeringutega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste tühistamise ajastust. Seega, kui emaettevõtte on otsustanud, et teenitud kasumit lähitulevikus ei jaotata, ei kajasta emaettevõtte edasilükkunud tulumaksu kohustust. Kui emaettevõtte hindab, et dividendid makstakse välja lähitulevikus,

Bulgaaria tütarettevõtted

Bulgaarias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Bulgaarias on tulumaksumääraks 10% maksustatavast tulust. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi

Investeeringud tütarettevõttesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 25) esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need põhjaruanded ei ole emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustust kavandatud dividendimakse ulatuses tingimusel, et aruande kuupäeva seisuga on dividendide ja omakapitali maksmiseks piisavalt vahendeid, mille arvelt lähitulevikus kasumit jaotada.

2024. aastal oli kehtiv tulumaksumäär 20% (20/80 makstavatest netodividendidest) ning kehtis erikord, mis nägi ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Alates 1. jaanuarist 2025 on dividendide tulumaksumäär 22% (22/78 makstavatest netodividendidest). Regulaarsetele kasumijaotistele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) on kaotatud ning kõigile dividendidele rakendub ühtne maksustamine. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui kogu jaotamata kasumit makstakse välja dividende. Emaettevõtte maksimaalne tulumaksukohustus kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel omanikele on toodud lisa 22.

aruandepäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse finantsseisundi aruandes vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütarettevõttesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglaselt väärtuses ning hiljem korrigeeritakse

vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel viib grupp läbi investeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Allahindlused kajastatakse koondkasumiaruandes muudes ärikulude

real või eraldi real, kui summa on oluline. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel tuluna.

5. Tütarettevõtete soetused ja müügid

Konsolideerimise ulatus

31.12.2025 seisuga kuulus grupp 18 ettevõtet, 5 ettevõtet rohkem kui 31.12.2024. 2025. aastal loodi 4 ettevõtet seoses Lutheri kvartali soetusega. 2024. aastal likvideeriti tütarettevõtte Lätis. Grupi struktuur on esitatud lisa 25.

Tütarettevõtete likvideerimine 2024. aastal

16.01.2024 likvideeriti Marsili II SIA. Sellega lõppes grupi arendustegevus Läti Vabariigis.

6. 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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	7 192	7 204	-1	0	493	273	-	-	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	7 204	6 104	2 255	1 634	1 163	-7 238	-3 146	7 685	7 477

Müügitulu kohta vaata lisa 7.

Grupivälise müügitulu ja kasumi/kahjumi jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	7 192	7 204	-1	0	493	273	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

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	15	464	475	0	1	119	183	591	674
Kohustused	7 114	3 549	34 638	11 595	1 953	279	6 169	4 406	49 873	19 829

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kohta vaata lisa 16.

7. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	2025	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

Kinnisvara rent, haldusteenus ning frantsiisitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodi jooksul, kuid enda kinnisvara müügitulu kajastatakse asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel.

8. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 14, 15)	-5 301	-5 500
Vahendustasud	-79	-96
Haldustegevuse kulud	-135	-166
Tööjõukulud	-45	-131
Kasum (kahjum) varude allahindlusest (lisa 14)	-100	486
Muud kulud	-64	-300
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-5 723	-5 707

2023. aastal hinnati Botanica Lozeni arendus neto realiseerimisväärtuseni alla 528 tuhande euro võrra. Muutunud turuolukorra tõttu tühistati 2024. aastal nimetatud allahindlus (vt lisa 14). 2025. aastal hinnati Kuldlehe arendus alla 100 tuhande euro võrra.

9. Turustuskulud

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Reklaamikulud	-163	-255
Tööjõukulud	-128	-99
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 16)	-10	-3
Muud turunduskulud	-146	-194
Turunduskulud kokku	-447	-551

10. Üldhalduskulud

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tööjõukulud	-622	-678
Büroo tegevuskulud	-74	-88
IT kulud	-51	-36
Sisseostetud teenused	-219	-201
Põhivara kulum ja väärtuse muutus (lisa 16)	-93	-81
Juriidiline teenindus	-44	-17
Muud kulud	-19	-27
Üldhalduskulud kokku	-1 122	-1 127

Grupi tööjõukulud olid 2025. aastal 1 431 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 622 tuhat, otse müüüd kinnisvara ja teenuste kulus 45 tuhat (vt lisa 8), turustuskuludes 128 tuhat eurot (vt lisa 9) ning kapitaliseeritud aasta jooksul varude maksumusse 705 tuhat eurot.

Grupi tööjõukulud olid 2024. aastal 1465 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 678 tuhat, otse müüüd

kinnisvara ja teenuste kulus 131 tuhat (vt lisa 8), turustuskuludes 99 tuhat eurot (vt lisa 9) ning kapitaliseeritud aasta jooksul varude maksumusse 557 tuhat eurot.

31.12.2025 seisuga töötas grupi heaks 13 inimest töölepinguga ja 2 juhatuse liikme lepinguga (31.12.2024 seisuga töötas grupi heaks 10 inimest töölepinguga ja 3 juhatuse liikme lepinguga).

11. Finantstulud- ja kulud

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Intressikulud	-565	-652
Intressitulud	31	18
Muud finantstulud ja -kulud	-29	-6
Finantstulud ja -kulud kokku	-563	-640

Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleliolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on 100% kapitaliseeritud varudesse ja kinnisvarainvesteeringutesse. Arendusprojekti ehituse

lõppemisel intresside kapitaliseerimine lõpetatakse ning edasine intressikulu kajastatakse jooksvalt perioodikuluna. Kapitaliseeritud intresside summa moodustas 2025. aastal 3 200 tuhat eurot ja 2024. aastal 669 tuhat eurot (vt lisa 14).

12. 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.

	2025	2024
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	17 368 367	10 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	0	290 000
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 optioonidele on moodustatud omakapitalis reserv 27 tuhat eurot.

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

13. 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

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete saldo koosneb korterelamute ehitamisel tekkivast sisendkäibemaksu nõudest.

Grupp on tasunud Harku järve äärse kinnistu eest ettemaksu 4 977 tuhat eurot. Botanica Lozeni projektis

on 31.12.2025 seisuga hankijatele tehtud ettemakse summas 145 tuhat eurot (31.12.2024 106 tuhat eurot).

2025. ega 2024. aastal nõudeid ostjatele alla ei hinnatud. Enam kui 30 päeva üle maksetähtaja arveid bilansipäevadel ei olnud.

14. 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 15)	0	-88
Ümberklassifitseerimine põhivarasse (lisa 16)	0	-474
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 8)	-5 463	-5 500
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	74 127	29 170

2023. aastal hinnati Botanica Lozeni arendust neto realiseerimisväärtuseni alla 528 tuhat eurot, kuid muutnud hinnangu tõttu 2024. aastal allahindlus tühistati (vaata lisa 8). Hinnangu muutuse põhjustas asjaolu, et projekti lisandus uusi müüke ning kõrgema hinna põhjendatus sai kindlust.

Grupi juhtkond hindab, et 31.12.2025 seisuga on grupil ühe aasta jooksul realiseeritavaid varusid kokku summas 11 882 tuhat eurot ja 62 245 tuhat eurot on selliseid varusid, mille realiseerimine võtab aega rohkem kui üks aasta.

Laenu tagatiseks panditud varude kohta vaata lisa 21.

Varudes kajastatud arendamisel olevaid projekte on neto realiseerimisväärtuse tuvastamiseks hinnatud võrdlusmeetodil ja neto realiseerimisväärtust allahindluse vajaduse tuvastamiseks võrreldud nende tegeliku soetusmaksumusega. Grupi varud hinnati 2025. aastal 47% sisemiste ja 53% väliste ekspertide poolt. Hindamistel kasutatud eeldused põhinevad

tegelikel turuhindadel ja grupi enda lähimineviku kogemusel sarnaste varadega.

2025. aastal soetas grupp Lutheri kvartali arendusprojekti, mille eest tasuti osaliselt aktsiatega. Kuna tehingu üheks komponendiks oli aktsiapõhine makse, määrati tehingu hind ehk omandatud vara õiglase väärtus sõltumatu välise hindaja poolt. Hindamisel kasutati võrreldavate tehingute meetodit, mille käigus võrreldi hinnatavat vara sarnaste turul toimunud tehingutega. Võrreldavate objektide valikul arvestati eelkõige vara asukohta, arenduspotentsiaali, sihtotstarvet, mahte ning turutingimusi tehingu toimumise hetkel. Hindaja poolt kasutatud hinnangu täpsusvahemik oli ligikaudu $\pm 15\%$.

	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Soetusmaksumuses kajastatavad varud	73 417	27 057
Neto realiseerimismaksumusele hinnatud varud	710	2 113
Varud kokku	74 127	29 170

Varude tundlikkuse risk tuleneb enim korterite tuleviku müügihindadest: juhtkonna hinnangul sisaldavad osa arendusi ebakindlust ning eksisteerib oht, et valminud kinnisvara müügihindasid peab tulevastel aruandeperioodidel korrigeerima alla varude neto realiseerimisväärtuse. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et juhtkonna poolt varude neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 5% võrra, oleks

vaja teha täiendavat allahindlust 31.12.2025 seisuga Kuldlehes 100 tuhat eurot (31.12.2024 seisuga Kuldlehes 106 tuhat eurot). Teiste arenduste kasumimarginaal on kõrgem ning juhtkond allahindluse riski ei näe.

Varudesse kapitaliseeriti 2025. aastal seotud osapooltelt ostetud arendusjuhtimise teenuseid 377 tuhande euro väärtuses (vaata lisa 23).

15. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab grupp järgmiseid varasid:

- 1) renditulu teenivat spordihalli Tallinnas (31.12.2025 ja 31.12.2024 seisuga bilansiline väärtus 2 276 tuhat eurot);
- 2) arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel (bilansiline väärtus 31.12.2025 ja 31.12.2024 seisuga 20 tuhat eurot). Juhul kui arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei olnud algselt veel kindel, otsustatakse müümise asemel ise arendama hakata, klassifitseeritakse vara ümber varudesse.

Kinnisvarainvesteeringud põhivaras

	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

2024. aastal ehitati Tallinna padelihall, mis teenib grupile renditulu. Panditud varade kohta vaata lisa 21.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused

Maa hindamine

Kinnisvarainvesteeringutena finantsseisundi aruandes kajastatud maatükkide hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit: turuhindu arvesse võttes on spetsialist hinnanud, millise hinna eest on neid võimalik ühe aasta jooksul realiseerida. Grupi

kinnisvarainvesteeringuid maasse hinnati 2025. ja 2024. aastal sisemiste ekspertide poolt;

Spordikeskuse hindamine

Tallinna padelihall hinnati 2024. ja 2025. aastal väliste ekspertide poolt; hindamiseks kasutati tulumeetodit.

	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Hinnatud võrdlusmeetodil	20	20
Hinnatud tulumeetodil	2 276	2 276
Kinnisvarainvesteeringud kokku	2 296	2 296

Kasutusrent: grupp kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringuna kajastuvalt padelihallilt teeniti 2025. aastal renditulu 175 tuhat eurot (2024. aastal 51 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2025. aastal 17 tuhat eurot (2024. aastal 22 tuhat eurot), sealhulgas 3 tuhat eurot (2024. aastal 2 tuhat eurot) olid kulud kinnisvarainvesteeringutele, millelt grupp tulu ei teeni.

16. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Kontori inventar	Materiaalne põhivara kokku
<i>EUR tuhandetes</i>			
Jääkväärtus 31.12.2023	185	36	221
sh soetusmaksumus	286	200	486
sh akumuleerunud kulum	-101	-164	-265
Soetused	0	6	6
Müük	0	-1	-1
Maha kandmine	0	-4	-4
Ümberklassifitseerimine varudest (lisa 14)	474	0	474
Amortisatsioonikulu (lisa 9,10)	-62	-13	-75
Jääkväärtus 31.12.2024	597	25	622
sh soetusmaksumus	474	340	814
sh akumuleerunud kulum	-3	-189	-192
Soetused	0	10	10
Amortisatsioonikulu (lisa 9,10)	-10	-71	-81
Jääkväärtus 31.12.2025	587	-37	551
sh soetusmaksumus	474	350	824
sh akumuleerunud kulum	-13	-260	-273

Materiaalse põhivara amortisatsioon on kajastatud 2025. aastal, turustuskulus 10 tuhat eurot (vt lisa 9) ja üldhalduskulus 70 tuhat eurot (vt lisa 10), 2024. aastal

turustuskulus kolm tuhat eurot (vt lisa 9) ja üldhalduskulus 71 tuhat eurot (vt lisa 10). 31.12.2025 seisuga täielikult amortiseeritud, kuid kasutusel

materiaalse põhivara soetusmaksumus oli 3 tuhat eurot (31.12.2024: 0 tuhat eurot).

Immateriaalne põhivara

	Immateriaalne põhivara kokku
<i>EUR tuhandetes</i>	
Jääkväärtus 31.12.2023	24
sh soetusmaksumus	488
sh akumulatsioonid kulum	-464
Soetused	38
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-10
Maha kandmine	0
Jääkväärtus 31.12.2024	52
sh soetusmaksumus	526
sh akumulatsioonid kulum	-474
Soetused	11
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-22
Maha kandmine	0
Jääkväärtus 31.12.2025	41
sh soetusmaksumus	532
sh akumulatsioonid kulum	-491

Immateriaalse põhivara amortisatsioon on kajastatud 2025. aastal üldhalduskulus 22 tuhat eurot (vt lisa 10), 2024. aastal 10 tuhat eurot (vt lisa 10). Grupi immateriaalne põhivara koosneb suures osas Arco Vara arendatud äritarkvarast AVIS, soetusmaksumuses

kokku 407 tuhat eurot. AVISEle 2025. ja 2024. aastal arendustöid ei tehtud.

31.12.2025 seisuga täielikult amortiseeritud, kuid kasutusel immateriaalse põhivara soetusmaksumus oli 410 tuhat eurot (31.12.2024: 410 tuhat eurot).

17. Intressi kandvad kohustused

Netolaenude muutuste ülevaade on järgmine:

	Raha ja raha ekvivalendid	Pangalaenu	Võlakirjad	Muud laenukohustused	Kokku
<i>EUR tuhandetes</i>					
Netolaenu 31.12.2023	1 472	-6 624	-2 120	-1 336	-8 608
Muutus	248	-4 410	-1 880	1 155	-4 887
Netolaenu 31.12.2024	1 720	-11 034	-4 000	-181	-13 495
Muutus	1 064	-10 495	-14 866	113	-24 184
Netolaenu 31.12.2025	2 784	-21 529	-18 866	-68	-37 679

	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	4 000	14 866	4 000	0	4 000
Kapitalirendikohustused	68	58	10	126	58	68
Muud laenukohustused	0	0	0	55	55	0
Kokku	40 463	4 180	36 283	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 pangalaenu on aruandeperioodi jooksul täielikult tasunud klientidelt otse laekunud maksete arvelt;
- ▣ 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 58 tuhat eurot.
- ▣ Arco L Torni arendusprojektiga seotud laenu tagastus summas 6 774 tuhat eurot;
- ▣ Väikelaenu 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 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.
- ▣ Emitteeris 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 pank 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.

Intressi kandvate kohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad

Kohustuse kirjeldus	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Kohustuse summa, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	Intressitüüp
Pangalaen, refinantseering	09.2029	1 306	1 346	4.8%	5.8%	6 kuu EURIBOR
Pangalaen, arendus	11.2028	1 203	-	7.4%	-	6 kuu EURIBOR
Pangalaen, maa soetus	05.2028	3 202	-	10.6%	-	6 kuu EURIBOR
Pangalaen, maa soetus	05.2028	2 088	-	10.6%	-	6 kuu EURIBOR
Pangalaen, maa soetus	05.2028	5 636	-	10.6%	-	6 kuu EURIBOR
Pangalaen, maa soetus	11.2027	3 299	3 373	8.1%	8.8%	6 kuu EURIBOR
Pangalaen, arendus	04.2027	1 593	-	4.2%	-	1 kuu EURIBOR
Pangalaen, arendus	03.2027	2 690	-	7.6%	-	6 kuu EURIBOR
Pangalaen, arendus	12.2025	0	944	0.0%	9.1%	6 kuu EURIBOR
Pangalaen, arendus	03.2026	512	5 371	7.7%	8.5%	6 kuu EURIBOR
Võlakirjad	09.2028	14 866	-	8.8%	-	Fikseeritud
Võlakirjad	12.2026	4 000	4 000	10.0%	10.0%	Fikseeritud
Kapitaliseeritud rent	08.2026	68	126	2.5%	2.5%	Fikseeritud
Muu laen, arveldused	12.2025	0	55	0.0%	7.0%	Fikseeritud
Kokku		40 463	15 215			

Intressi kandvate võlakohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2025 seisuga oli 8,9% (31.12.2024: 8,7%).

Grupi juhtkonna hinnangul ei erine grupi laenukohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest, sest lepingute kehtivad intressimäärad vastavad turuintressimääradele. Juhtkonna hinnangul ei ole grupi riskimarginaalid

oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga. Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 21.

2025. aastal osales Ettevõtte tegevjuht võlakirjade märkimises 29,9 tuhande euroga ning nõukogu liikmega seotud ettevõtte 200 tuhande euroga. Vaata tehingute kohta seotud osapooltega ka lisast 23.

18. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	3 217	1 625
Muud võlad	809	244
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	8 560	4 487

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.

Pikaajalised võlad

	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud pikaajalised võlad	503	0
Pikaajalised võlad kokku	503	0

Pikaajaliste kohustuste koosseisus kajastatakse ka seotud osapoollega sõlmitud kokkuleppes tulenevat vahendustasu kohustust. Täpsem informatsioon

seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta on esitatud lisan 23.

19. Aktsiakapital

	31.12.2025	31.12.2024
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	17 368 367	10 388 367
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	12 158	7 272
Ülekurs (EUR tuhandetes)	16 399	3 835
Kohustuslik reservkapital (EUR tuhandetes)	2 011	2 011

Arco Vara AS-i aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas. Vastavalt põhikirjale on ettevõtte aktsiakapitali miinimumsuurus 5 000 tuhat eurot ja maksimaalne suurus 20 000 tuhat eurot. Ettevõtetel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti, millest igaüks annab aktsionärile ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel aktsiaseltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab aktsiaselts iga-aastase kasumi summast eraldama vähemalt 5% kohustuslikku reservkapitali kuni kohustuslik reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiaseltsi aktsiakapitalist. Ettevõtte kohustuslik reservkapital on selle nõudega kooskõlas, 31.12.2025 seisuga moodustas reservkapital 17% aktsiakapitalist.

2025. aasta II kvartalis viis Arco Vara AS läbi suunatud aktsiaemissiooni seoses Lutheri kvartali arendusprojekti finantseerimisega. Emissiooni käigus anti välja 6 980 000 uut aktsiat väljalaskehinnaga 2,50 eurot aktsia kohta, millest 0,70 eurot moodustas nimiväärtus ja 1,80 eurot ülekurs.

Emissiooni tulemusena suurenes Arco Vara AS-i aktsiakapital 12 157 856,90 euroni. Uued aktsiad märgiti täielikult ja tasuti rahas investorite poolt järgmiselt:

- Alarmo Kapital OÜ märkis 2 100 000 aktsiat summas 5 250 000 eurot,
- Luther Factory OÜ märkis 3 309 999 aktsiat summas 8 274 997,50 eurot,
- Luther Factory Holding OÜ märkis 1 570 001 aktsiat summas 3 925 002,50 eurot.

Aktsiakapitali suurendamine kanti äriregistrisse 2025. aasta juunis ning uued aktsiad noteeriti ja võeti kauplemisele Nasdaq Tallinna Balti põhinimekirjas. Emissiooni eesmärk oli kaasata täiendavat omakapitali Lutheri kvartali arendusprojekti elluviimiseks.

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. Omandamishind määrati omandatud vara õiglase väärtuse alusel, mille hindamine eeldas juhtkonna hinnanguid ning tugines sõltumatute ekspertide hinnangutele. Täpsem teave kasutatud hindamismeetodite kohta on avalikustatud varude lisas.

20. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Grupi tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururisk.

Grupi riskijuhtimine keskendub finantsturgude prognoosimatusest tulenevate ebasoodsate mõjude minimeerimisele grupi finantstegevusele. Grupp ei ole viimastel aastatel näinud vajadust kasutada tuletisinstrumente teatud riskipositsioonide maandamiseks.

Grupi riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et grupi edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Finantsriskide tsentraliseeritud juhtimine on grupi

finantsteenistuse ülesandeks. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Arco Vara grupi omakapitali ning tegevuse jätkuvuse. Riskide maandamiseks töötatakse välja poliitikaid ning rakendatakse tegevusi, mille eesmärgiks on riskide määratlemine ja hindamine, hajutamine ajaliselt, tegevusvaldkonnade lõikes ning geograafiliselt. Riskide maandamiseks välja töötatud ja vajalikke tegevusi viivad ellu grupi kuuluvate ettevõtete juhid.

Grupi finantsriskide juhtimise protsessis on oluline jälgida riskile avatust eelkõige arendustegevuses, kuna enamus grupi likviidsus- ja intressiriskist on

kontsentreerunud Eestis ja Bulgaarias asutavatesse arendustesse.

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi grupi ees. Krediidiriskile on avatud raha pangadeposiitidel, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad nõudmiseni hoiustest kommertspankades.

	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoiused	2 784	1 720
Raha ja raha ekvivalendid kokku	2 784	1 720

Grupi raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. Kolme panga, mille teenuseid grupp kõige

rohkem kasutab ja kus on 31.12.2025 seisuga hoiustatud pea kõik grupi rahalised vahendid, krediidireitingud on toodud järgnevas tabelis:

Pank või pangagrupp	Panga osakaal grupi raha saldoses	Moody's	Fitch
United Bulgarian Bank	3.76%	pole reitingut	A
LHV Pank AS	90.34%	Baa2	pole reitingut
Coop Pank AS	5.93%	Baa2	pole reitingut

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et grupil ei tekiks olulisi akumulereerunud krediidiriski kontsentratsioone. Grupi tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist, samuti toimub müügi- ning ehitustegevuse finantseerimine osaliselt ostjate või tellijate ettemaksetega. Sellest tulenevalt hindab grupp klientide maksevõimetusest tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Krediidiriskile on avatud ka muud finantsvarad: nõuded ostjatele ja muud lühiajalised nõuded, kokku summas 803 tuhat eurot seisuga 31.12.2025. Grupi ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt krediidikõlblikuks tunnistatud osapooltega ning tehingud toimuvad

reeglina osalise ettemaksega. Krediidi saamiseks nõutakse vastaspoolelt riski katvaid täiendavaid tagatisi. Sellest lähtuvalt on juhtkonna hinnangul krediidiriski täiendava maandamise vajadus minimaalne. Lisaks, tulenevalt grupi müügi spetsiifikast, st oma kinnistute müügil ja rendil laekuvad nõuded üldjuhul väga lühikese ajaperioodi jooksul, on ülevalpool kirjeldatud põhimõtete alusel nõuete allahindlus 31. detsembri 2025 ja võrdlusperioodi seisuga ebaoluline.

Kõik krediidiriskile avatud finantsvarad on kajastatud amortiseeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2025 seisuga 3 587 tuhat eurot (31.12.2024: 2 237 tuhat eurot).

Finantsvarad realiseerumise tähtaja järgi

31.12.2025				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
<i>EUR tuhandetes</i>				
Raha ja raha ekvivalendid	2 784	0	0	2 784
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 13)	803	0	0	803
Kokku	3 587	0	0	3 587
31.12.2024				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
<i>EUR tuhandetes</i>				
Raha ja raha ekvivalendid	1 720	0	0	1 720
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 13)	516	0	0	516
Kokku	2 237	0	0	2 237

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsetest finantsseisundi muutustest, mis vähendavad grupi võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Samuti seisneb likviidsusrisk grupi suutmatuses realiseerida vara turuhinnaga ja kiiresti. Grupi likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- grupi ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse positiivseid netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige grupi pidevalt jälgitavast igakuisest rahavoo prognoosist. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite (so raha ja raha ekvivalendid ning kiiresti

realiseeritavad paigutused finantsinstrumentidesse) olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine Eestis ja väljaspool Eestit asuvates ettevõtetes toimub peamiselt läbi grupisisesse laenamise emaettevõttelt.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeringute eesmärgiks on ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu grupi väljaminekud finantseerimisest. Seega pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvara (investeeringute) portfelli piisava likviidsuse tagamine, investeerimis- ja finantseerimisrahavoogude tekkimise aja ühtlustamine ning optimaalse finantseerimisstruktuuri kasutamine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude tähtajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest.

Finantskohustuste realiseerumise tähtajalisus

31.12.2025				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikandvad kohustused	43	4 136	36 283	40 461
Intressimaksud	900	2 695	8 075	11 885
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)	4 338	0	0	4 338
Kokku	5 335	6 922	44 357	56 684

Realiseerumise tähtaja alusel	31.12.2024			
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikandvad kohustused	43	191	14 981	15 215
Intressimaksud	331	991	1 361	2 683
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)	2 187	0	0	2 187
Kokku	2 561	1 182	16 342	20 085

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2025 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 2.23 aastat (31.12.2024 oli antud näitaja 2.12 aastat). Laenude kohta vaata ka lisa 17.

Intressikandvad kohustused ja muud finantskohustused on diskonteerimata. Grupi juhtkonna hinnangul ei erine grupi finantskohustuste

bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Kohustuste refinantseerimisega seotud riski juhitakse grupis igapäevase likviidsuspositsiooni jälgimisega ning erinevate finantseerimisvõimaluste järjepideva analüüsimisega, kaasates juba algusjärgus protsessi partnerpangad erinevates riikides.

Tururisk

Intressirisk

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada grupi tegevuse tulemuslikkust. Grupp on avatud intressiriskile:

- ujuva intressimääraga laenude kasutamisel;
- kohustuse refinantseerimisel lõpptähtaja saabumisel;
- uute laenude kaasamisel investeerimisplaani elluviimiseks olukorras, kus volatiilsus finantsurgudel kasvab ning majanduskeskkond on muutumises.

Grupi 31.12.2025 laenukohustuse saldodest 53%-l on 6-kuu euribori komponent intressi osa, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsurgudel toimuvatest arengutest. Grupi intressiriski juhtimisel on oluliseks tegevuseks jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata euro intressimäärade kujunemise trendi.

Valuutarisk

Et grupi ainsa olulise valuuta euro kõrval, Bulgaaria levi, kurss on euro suhtes fikseeritud, siis tuleneb grupi peamine valuutarisk Bulgaaria levi devalveerimise ohust. Grupi valuutariski vähendab ka asjaolu, et

Grupi puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2025 näitab, et ujuva intressimääraga laenude intressimäära muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 215 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2024: 110 tuhat eurot).

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb grupp regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Lühiajalise intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega tehinguid senini sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid.

Fikseeritud intressimääraga kohustuste intressimäär vastab juhtkonna hinnangul sarnase riskitasemega grupile ligipäasetavate võlainstrumentide intressimääradele.

enamus tehinguid tehakse ja kõik olulised lepingud, kaasaarvatud laenulepingud, sõlmitakse eurodes. Nimetatud asjaoludest tulenevalt peab grupi juhatuse valuutariski ebaoluliseks.

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse hinnang

Juhtkonna hinnangul ei erine grupi finantsvarade ja -kohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende bilansiline väärtus lähedane nende õiglasele väärtusele. Suurem osa grupi pikaajalistest võlakohustustest baseeruvad ujuval intressimääral, mis muutub vastavalt turu intressimääradele. Juhtkonna hinnangul ei ole grupi riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude

saamise ajaga ja grupi võlakohustuste intressimäärade vastavalt turutingimustele. Eelnevalt tulenevalt hindab juhtkond, et kohustuste ja nõuete õiglased väärtused on ligilähedased nende bilansilistele väärtustele. Õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi, diskonteerides lepingulisi tuleviku rahavooge kehtivate turuintressimääradega, mis on grupile kättesaadavad sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel.

Finantsinstrumentide õiglase väärtus on tase 3.

Kapitali juhtimine

Eesti Vabariigis kehtiv äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 25 tuhat eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus ning selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt 1/4 maksimumkapitalist. 31.12.2025 seisuga koosneb Arco Vara AS-i aktsiakapital 17 368 367 lihtaktsiast (nominaalväärtusega 70 euro senti üks aktsia), mille eest on täielikult tasutud. Vastavalt Arco Vara AS-i kehtivale põhikirjale võib põhikirja muutmata Ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 5 000 – 20 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2025 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 12 158 tuhat eurot ja netovara 36 421 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisaks seadustest tulenevatele omakapitali nõuetele on grupi tütar-ettevõtete omakapitalidele seatud eritingimusi krediitiasutuste laenulepingutes, millele mittevastavuse korral võib laenuandja rakendada kõrgemaid intressimäärasid senistele laenukohustustele. Need viitavad seadusest

tulenevatele nõuetele äriühingu kapitali osas ja piirduvad tingimustega saada krediitiasutustelt kirjalik nõusolek, näiteks soovile muuta laenu võtva ettevõtte aktsia- või osakapitali suurus. 31.12.2025 ja 31.12.2024 olid laenu võtnud grupi ettevõtete omakapitalid positiivsed.

Kogukapitaliks loeb Arco Vara intressikandvate lühi- ja pikaajaliste laenukohustuste ning omakapitali summat, millest on maha arvestatud raha ja raha ekvivalendid. 31.12.2025 seisuga oli kogu kapitali suurus 74 098 tuhat eurot (31.12.2024: 33 234 tuhat eurot).

Kapitali juhtimisel juhitudakse printsibist tagada ettevõtte usaldusväärsus ja jätkusuutlik areng. Grupp kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võõrkapitali kui ka omakapitali. Kuna kinnisvaraarendustegevus on väga kapitalimahukas valdkond, lähtutakse investeerimistegevuse finantseerimisel põhimõttest, mille kohaselt paigutatakse omakapitali projektidesse üldreeglina vähemalt 30% ulatuses investeringu kogumaksumusest.

Grupp jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2025 moodustab grupi omakapital 41,4% (31.12.2024: 49,9%) varade mahust.

21. Panditud varad

Grupp on oma laenu- ja garantiikohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Varud	68 765	17 001
Kinnisvarainvesteeringud	2 276	2 276
Materiaalne põhivara	471	471
Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus	71 512	19 748

22. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum seisuga 31.12.2025 moodustas 5 826 tuhat eurot (31.12.2024 seisuga: 6 594 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb alates 01.01.2025 tavapäraselt tulumaksukulu 22/78 netodividendidena väljamakstavalt summalt, aga Bulgaaria tütarettevõtetelt saadud dividendide võib maksuvabalt edasi maksta. 2025. aastal sellist võimalust ka kasutati, kui omanikele maksti dividendide

summas 347 tuhat eurot aastas (0,02 eurot ühe aktsia kohta) ning tulumaksu ei olnud vaja täismahus tasuda.

Ettevõtte kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2025. aastal tekiks tulumaksu kohustus 1 269 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks sellisel juhul 4 499 tuhat eurot.

Tingimuslikud kohustused seoses Harku järve äärse maa ostuga

Arco Vara tütarettevõtte Arcojärve OÜ sõlmis lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn ning maksis 4 978 tuhat eurot. Arendada plaanitakse enam kui 30 000 m² elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht).

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.

23. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

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

Tehingud seotud osapooltega

	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	500	0
Muud seotud osapooled		
Ostetud teenused	105	54
Intresside tasumine	36	12

Vaata täiendavat infot lisast 17.

Saldod seotud osapooltega

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Pikaajalised kohustused	450	0
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	540	310

Võtmeisikutele makstud tasud ja nende arvestamise alused

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 protokolliga 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.

Kõik tehingud seotud osapooltega on 2025. ja 2024. aastal tehtud turutingimustel ja nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole allahindlusi tehtud.

24. Arco Vara grupi struktuur

Ettevõte	Asukohamaa	Grupi osalus, %	
		31.12.2025	31.12.2024
Arenduse segment			
Tütarettevõtte			
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	100	100
Kerberon OÜ	Eesti	100	100
Arcojärve OÜ	Eesti	100	100
Kodukalda OÜ	Eesti	100	100
Arco Spordi OÜ	Eesti	100	100
Arco L Torn OÜ	Eesti	100	0
Grupi Halduse OÜ	Eesti	100	0
Arco L Torn II OÜ	Eesti	100	0
Arco L Factory OÜ	Eesti	100	0
Arco L Factory II OÜ	Eesti	100	0
Grupi Teenused OÜ	Eesti	100	0
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Riverside EOOD	Bulgaaria	100	100
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Vara Bulgaria EOOD	Bulgaaria	100	100
Ehituse segment			
Tütarettevõtte			
Arco Tarc OÜ	Eesti	100	100

25. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on konsolideeritud majandusaastaruande lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud, kasutades samu

arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütaretevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes soetusmaksumuse meetodil.

KONSOLIDEERIMATA KOONDKASUMIARUANNE

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müügitulu teenuste müügist	1 433	1 163
Müügitulu kokku	1 433	1 163
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	-11	-8
Brutokasum	1 422	1 155
Turustuskulud	-204	-228
Üldhalduskulud	-1 195	-941
Muud ärikulud	-6	-8
Ärikasum (-kahjum)	17	-22
Kasum investeeringutelt tütaretevõtetesse	220	87
Intressitulud	2 729	1 276
Intressikulud	-897	-526
Kasum enne tulumaksu	2 070	815
Tulumaksukulu	-110	-52
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	1 960	763

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	1 226	815
Nõuded ja ettemaksed	2 975	1 027
Käibevara kokku	4 201	1 843
Finantsinvesteeringud tütarettevõtetesse	11 471	13 659
Nõuded ja ettemaksed	49 266	17 623
Materiaalne põhivara	85	143
Immateriaalne põhivara	34	39
Põhivara kokku	60 856	31 464
VARAD KOKKU	65 057	33 307
Laenukohustused	100	154
Võlad ja saadud ettemaksed	2 152	629
Lühiajalised kohustused kokku	2 252	783
Laenukohustused	19 691	8 473
Pikaajalised kohustused kokku	19 691	8 473
KOHUSTUSED KOKKU	21 944	9 256
Aktsiakapital	12 158	7 272
Ülekurss	16 399	3 835
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	28	28
Jaotamata kasum	12 518	10 906
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	43 114	24 051
OMAKAPITAL KOKKU	43 114	24 051
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	65 057	33 307

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE
(otsemeetod)

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Raha laekumine ostjatelt	1 227	1 305
Tasumised tarnijatele	-932	-545
Maksude tasumine	-932	-4 085
Makсутagastused	60	3 325
Väljamaksud töötajatele	-472	-446
Muud laekumised ja tasumised äritegevusest (neto)	19	10
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-1 030	-436
Materiaalse põhivara soetamisel tasutud	-2	-1
Antud laenud	-32 916	-7 476
Antud laenude tagasimaksud	4 061	7 645
Saadud intressid	4	0
Muud laekumised inventeerimistegevusest	-10	4
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-28 863	172
Saadud laenud	30 999	3 754
Laenukohustuste tagasimaksud	-16 913	-2 736
Makstud dividendid	-451	-624
Makstus ettevõtte tulumaks	-12	0
Makstud intressid	-770	-326
Aktsiate/osade emiteerimisel laekunud	17 450	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	30 303	68
RAHAVOOD KOKKU	411	-196
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	815	1 011
Raha ja raha ekvivalentide muutus	411	-196
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 226	815

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksia- 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	10 767	23 941
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	-624	-624
Muude reservide moodustamine	0	0	0	-29	0	-29
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	763	763
Saldo 31.12.2024	7 272	3 835	2 011	28	10 906	24 051
Saldo 31.12.2024						
Saldo 31.12.2024	7 272	3 835	2 011	28	10 906	24 051
Aktsiakapitali suurendamine	4 886	12 564	0	0	0	17 450
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	-347	-347
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	1960	1960
Saldo 31.12.2025	12 158	16 399	2 011	28	12 518	43 114

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

	31.12.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	43 114	24 051
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-11 471	-13 659
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	4 720	9 347
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	36 363	19 739

26. Aruandepäeva järgsed sündmused

Pärast aruandeperioodi lõppu toimusid muudatused Arco Vara AS-i juhtimises, aktsionäride struktuuris ning kontserni investeeeringutes.

2026. aasta alguses esitas Arco Vara AS-i juhatuse liige ja tegevjuht Kristina Mustonen avalduse juhatuse liikme ja tegevjuhi ametikohalt tagasiastumiseks isiklikel põhjustel. Nõukogu alustas seejärel uue juhi leidmise protsessi ning tegevjuhi kohustuste sujuva üleandmise ettevalmistamist. Nõukogu otsustas nimetada ettevõtte uueks juhatuse liikmeks ja tegevjuhiks Rait Riimi, kelle volitused algavad 1. aprillil 2026 ning kestavad kolm aastat. Vastavalt nõukogu otsusele kutsutakse Kristina Mustonen Arco Vara AS-i juhatusest tagasi 22. aprillil 2026.

Mustonen jätkab üleminekuperioodil ettevõtte toetamist juhtimise üleandmisel ning 2025. majandusaasta auditeeritud aruande koostamise protsessi lõpuleviimisel koostöös finantsjuhiga. Ettevõtte hinnangul ei mõjuta juhtkonna vahetus Arco Vara strateegiat ega tegevussuundi ning ettevõtte jätkab senise kasvustrateegia elluviimist.

Samuti toimusid aruandeperioodi järgselt muudatused olulist osalust omavate aktsionäride struktuuris. 14. jaanuaril 2026 teavitas Peeda OÜ, et on omandanud 1 215 000 Arco Vara AS-i aktsiat, mis moodustab ligikaudu 7,0% ettevõtte aktsiakapitalist. Aktsiad omandati Luther Factory OÜ-lt. Lisaks teavitas Luther Factory OÜ, et 18. detsembril 2025 on võõrandatud täiendavalt 348 000 aktsiat, mis moodustab ligikaudu 2,0% Arco Vara AS-i aktsiakapitalist, ning nimetatud aktsiate uueks omanikuks on Temm Capital OÜ.

Enne nimetatud tehinguid kuulus Luther Factory OÜ-le ja Luther Factory Holding OÜ-le kokku 4 880 000 Arco Vara AS-i aktsiat, mis moodustas 28,10% ettevõtte aktsiakapitalist. Pärast tehingute teostamist kuulub neile kokku 19,10% aktsiakapitalist. Tehingud olid börsivälised ning tehingute osapooled ei avaldanud tehinguhinda.

Lisaks sõlmis Arco Vara AS pärast aruandeperioodi lõppu osahinguga Kamaleo Invest OOD osade müügilepingu, mille kohaselt müüakse 25% osalus Bulgaaria ettevõttes Botanica Lozen EOOD, mis arendab Sofias asuvat elamuarendusprojekti Botanica Lozen. Tehingu kohaselt omandab Kamaleo Invest OOD 25% Botanica Lozen EOOD osakapitalist koguhinnaga 2 200 000 eurot. Vastavalt lepingule tasutakse 1 000 000 eurot ettemaksuna kolme tööpäeva jooksul pärast lepingu allkirjastamist ning ülejäänud summa tasutakse tehingu lõpuleviimisel. Tehingu lõpuleviimine sõltub tavapärase eeltingimuste täitmisest, sealhulgas Arco Vara AS-i poolt Botanica Lozen EOOD-le antud laenude konverteerimisest omakapitaliks ettevõtte osakapitali suurendamise kaudu, ning on kavandatud hiljemalt 29. maiks 2026. Tehingu lõpuleviimisel sõlmivad pooled ka osanike lepingu ning projektijuhtimise lepingu, mille alusel Kamaleo Invest OOD hakkab Botanica Lozen EOOD-le osutama projektijuhtimise teenuseid. Tehing on osa Arco Vara strateegiast vähendada järk-järgult oma tegevust Bulgaaria turul ning keskenduda eelkõige Eesti kinnisvaraarendusprojektidele.

Juhtkond hindab, et nimetatud sündmused ei avalda olulist negatiivset mõju kontserni finantsseisundile ega majandustegevusele.

Tegevjuhi deklaratsioon konsolideeritud majandusaasta aruandele

Tegevjuht kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2025. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate Arco Vara AS-i ja grupi kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist.

Samuti kinnitab tegevjuht, et Arco Vara grupp on jätkuvalt tegutsev.

/kinnitatud digitaalselt/

Kristina Mustonen
Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige

16. aprill 2026

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Arco Vara AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud Arco Vara AS-i ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud *kontsern*) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2025, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamus kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Varude allahindlusvajaduse hindamine

Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 2, 4 ja 14.

Peamine auditi asjaolu

Kontserni finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2025 on kajastatud müügiks rendatavate kinnisvaraobjektidega seotud varud summas 74 127 tuhat eurot, mida on täpsemalt kirjeldatud lisas 14. Varud moodustavad olulise osa varadest (31.12.2025 seisuga 86% kontserni varadest). Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite kohaselt tuleb varusid kajastada kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. 2025. aastal on kontsern kajastanud varudele allahindlusi summas 100 tuhat eurot.

Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:

- hindasime varude kajastamise põhimõtteid ning veendusime, et need on kooskõlas rakendatud rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud;
- testisime varude olemasolu ning kapitaliseeritud kulude põhjendatust, täpsust ja kõikehõlmavust;

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalst, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

<p>Allahindlusvajaduse hindamine nõuab oluliste hinnangute tegemist iga kinnisvaraarenduse kohta. Varude hindamine kontsernis toimub individuaalselt projektide (kinnistu või ehitis) kaupa. Igale objektile koostatakse äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Arenduses objektide puhul lähtub kontsern lõppmaksumuse hindamisel eelarvestatud kuludest, mis on vajalikud kuni projekti valmimiseni; valmisobjektide puhul lähtutakse tegelikest tehtud kuludest. Müügihinna määramisel on kontsern kasutanud võrdlusmeetodit ning vara müügiks sõlmitud kokkulepete hindamist. Vajadusel kaasab juhtkond hindamisse väliseid eksperte. Neto realiseerimisväärtuse arvutamisel on võetud arvesse müügikulusid.</p> <p>Hinnangu andmine selle kohta, kas kontserni varude allahindlusvajaduse tuvastamisel kasutatud eeldused põhinevad mõistlikel ja asjakohastel hinnangutel, nõudis auditi ajal kõrgendatud tähelepanu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • hindasime olulisi eelduseid, mida juhtkond kasutas rahavoogude prognoosimisel, nagu planeeritud müügitulud ja kulud, lähtudes meie arusaamast kontserni äritegevusest ja kinnisvaraturust; • hindasime välise eksperthinnangute usaldusväärsust, hindaja kompetentsi ja kasutatud võrdlustehinguid; • hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb juhtkonna varude allahindlusvajaduse hinnangut) on piisav ja asjakohane.
--	---

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, sealhulgas hea ühingujuhtimise tava ja tasustamisaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Vastavalt väärtpaberituru seadusele on meie kohustus kontrollida tasustamisaruande vastavust § 135³ lõikes 3 kehtestatud nõuetele.

Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Meie hinnangul on tasustamisaruanne koostatud vastavalt väärtpaberituru seaduse § 135³ lõikele 3.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas kontsern suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätku oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanoõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalst, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandevormingu regulatiivsete tehniliste standardite (ESEF RTS) nõuetele

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Arco Vara AS-i koostatud digitaalsetes andmefailides nimega 097900BHCB0000066171-2025-12-31-1-et.zip.

Juhatus kohustused seoses digitaalsete andmefailide koostamisega vastavalt ESEF RTS-i nõuetele

Juhatus vastutab digitaalsete andmefailide koostamise eest vastavalt ESEF RTS-i nõuetele. See vastutus hõlmab:

- asjakohaste iXBRL-märgendite valimist ja rakendamist, kasutades vajadusel otsustust;
- digitaalse teabe ja inimloetavas vormingus esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande vastavuse tagamist;
- ESEF RTS-i kohaldamisega seotud sisekontrollide kavandamist, rakendamist ja alalhoidmist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kogutud tõendusmaterjali põhjal arvamust selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektrooniline märgistamine vastab olulises osas ESEF-i regulatiivsetele tehnilistele standarditele (ESEF RTS).

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt oleme kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme Arco Vara AS-st sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

Viisime läbi põhjendatud kindlust andva töövõtu vastavalt rahvusvahelisele kindlustandvate teenuste standardile (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad teenused, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE (EE) 3000 (muudetud)).

Standardi ISAE (EE) 3000 (muudetud) kohane põhjendatud kindlust andev töövõtt hõlmab protseduuride läbiviimist, et koguda tõendusmaterjali vastavuse kohta ESEF RTS-iga. Protseuuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeauditori otsustest, sealhulgas hinnangust ESEF RTS-i nõuetest pettuse või vea tõttu olulise kõrvalekaldumise riski kohta. Põhjendatud kindlust andev töövõtt sisaldab:

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2025
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

Usume, et meie hangitud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Meie arvates on Arco Vara AS-i 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande andmekogumis nimega 097900BHCB0000066171-2025-12-31-1-et.zip märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

Meie sõltumatu vandeauditori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalst, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

Muud audiitori aruande nõuded tulenevalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusest (EL) nr 537/2014

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid esmakordselt 9. mail 2024 auditeerima Arco Vara AS seisuga 31. detsember 2024 kuni 31. detsember 2026 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult 2 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2024 kuni 31. detsember 2025.

Me kinnitame, et:

- meie auditiarvamus on kooskõlas kontserni auditikomitee esitatud täiendava aruandega;
- me ei ole osutanud kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

Tallinn, 15. aprill 2026

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Alliksaar

Vandeauditori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Ahtri 4

Tallinn 10151

Estonia

Tel +372 626 8700

www.kpmg.ee

Meie sõltumatu vandeauditori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.