

Arco Vara AS

2021. AASTA I KVARTALI JA 3 KUU LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)



2021. AASTA I KVARTALI
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Maakri 19/1, 10145 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

E-mail: info@arcovara.com

Kodulehekülg: www.arcovara.com

Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus (EMTAK 41201)
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
(EMTAK 6820)
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2021 – 31. detsember 2021

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2021 – 31. märts 2021

Nõukogu: Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik,
Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu

Juhataja: Miko-Ove Niinemäe

SISUKORD

2021. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE.....	3
JUHATAJA KOMMENTAARID	3
ÜLDINFO	4
Grupi tegevused.....	4
Grupi struktuur	4
PÕHILISED NÄITAJAD	6
Tegevuste aruanne	7
INIMESED.....	8
Tasud	8
Juhatus ja nõukogu.....	8
PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS.....	8
Strateegiline risk	8
Krediidirisk	9
Likviidsus- ja intressirisk	9
Valuutarisk	9
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID	9
Aktsiate hind	9
Aktsionäride struktuur	11
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE.....	12
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	14
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	16
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	17
1. Arvestuspõhimõtted	17
2. Segmendiaruandlus	17
3. Müügitulu	18
4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	18
5. Turustuskulud	18
6. Üldhalduskulud	18
7. Finantstulud ja -kulud.....	19
8. Puhaskasum aktsia kohta	19
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	19
10. Varud.....	20
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	20
12. Intressi kandvad kohustused	20
13. Võlad ja saadud ettemaksed	21
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	21
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	23

2021. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE

JUHATAJA KOMMENTAARID

Arco Vara jaoks jääb esimest kvartalit iseloomustama fraas, et soovist arendusmahte kasvatada ei pea ainult unistama. Alustasime detailplaneeringu ettevalmistamist Tallinnas ligikaudu 75 000 ruutmeetril, millest 69 500 m² asub Harku järve ääres ning 5 500 m² Kodulahe piirkonnas. Mõlemast täpsemalt allpool.

2021. aasta kolmel esimesel kuul teenis Arco Vara kasumit Iztok Parkside, Kodulahe III etapi ja Kodukalda lõpumüükide vormistamisel. Loetelus esimese kahe puhul on kõik korterid aruande esitamise hetkeks müüdnud, Kodukalda arenduses on veel saadaval 3 korterit.

Arco Vara brändi litsentsitasusid teeniti esimeses kvartalis oodatust enam, kuid üüritulu Bulgaaria Madrid BLVD hoonest saadi planeeritust ligi 9% vähem - seoses seni kestvate Covid-19 piirangutega ja lühiajalise vakantsusega poepinnal. Tänapäevaks on taas saavutatud 100% rentnikega täituvus, mis annab kindlust järgmiste perioodide üüritulu osas.

Oleme Tallinnas tegutsedes ootamatult ajas, kus elamukinnisvara nõudlus ületab pakkumist, kuid samal ajal on pikenenud ehitusmaterjalide tarneajad ning kallinenud ehitusmaterjalide hinnad. Kodulahe IV ja V on eellepingutega kaetud juba ligi 75% korteritest ehk ligikaudu 9 miljonit eurot müügitulu 2022. aastaks. Kodulahe IV ja V etapi edukas ehitusprotsess võib aga kujuneda lühiajaliselt väljakutseks. Samuti võib kujuneda väljakutseks Kodulahe VI etapi ehituse alustamine õigel hetkel, kuna ehitusluba on oodata 2021. aasta juunis ja soodne protsess võimaldaks 2023. aastal 24 miljonit eurot müügitulu.

2021. aasta I kvartalis alustasime Tallinnas uute detailplaneeringute ettevalmistamisega, millest esimene asub juba Arco Vara tuntud Kodulahe piirkonnas, aadressil Soodi 6. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule hindame arenduse brutomahuks 6 500 m² ning ootame müügitulu 14 miljonit eurot aastal 2024.

Uutest detailplaneeringutest pikaajalisem, aadressil Paldiski mnt 124b, hõlmab ligikaudu 7 hektari suurust ala, kuhu planeerime arendada enam kui 450 kodu. Projekti esimese etapi oodatav ehituse algus on 2023. aastal ja kogu projekti valmimine 2027. aastal ning kogu projekti müügitulu hindame tänasel hetkel 70 miljonile eurole.

Bulgaaria kinnisvaraturg on oluliselt rahulikum: seda mõjutavad ettevaatlikkus tervishoiu keeruliste aegade ja riiklikud valimistega seoses. Peamised ülesanded Bulgaarias on Madrid BLVD hoone edukas majandamine ja uue elamuprojekti arenduse alustamine juba käesoleval aastal.

Kokkuvõtvalt oleme 2021. aasta alguses kindlustanud Eestis olulise arendusmahu järgmiseks 5 aastaks, kuid eesmärgiks on ka Bulgaarias regulaarse ja stabiilse elamute arenduse saavutamine.

ÜLDINFO

Grupi tegevused

Arco Vara AS ning tema gruppi kuuluvate ettevõtete (edaspidi „grupp“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Grupi aktiivseteks turgudeks on Eesti ja Bulgaaria.

Grupi põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel tegeleb grupp ka ärikinnisvara arendusega, kus eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Grupp juba omab lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

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

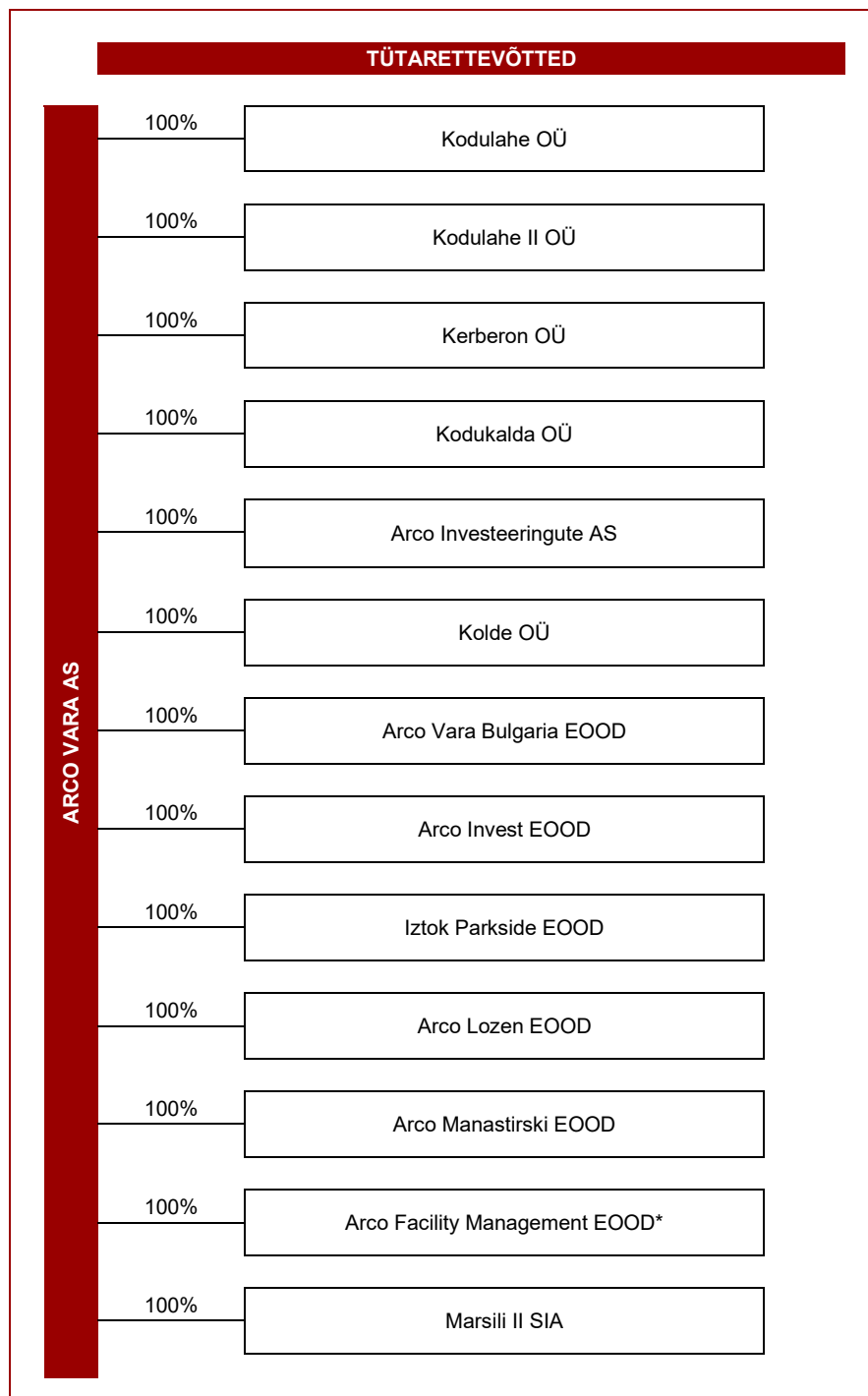
Grupi struktuur

31.03.2021 seisuga kuulus gruppi 14 ettevõtet, mis on kolm vähem kui 31.12.2020 seisuga.

Olulised tütaretevõtted 31.03.2021

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.03.2021	Grupi osalus
EUR tuhandetes				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	28 762	2 779	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	1 433	2 450	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	2 080	100%
Arco Investeeringute AS	Eesti	140	76	100%
Kodukalda OÜ	Eesti	3	509	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	3 432	100%

Grupi struktuur 31.03.2021



* Likvideeritud 27.04.2021

PÕHILISED NÄITAJAD

- Grupi 2021. aasta I kvartali müügitulu oli 9 166 tuhat eurot, mis on 4,1 korda rohkem kui 2020. aasta I kvartali müügitulu 2 238 tuhat eurot.
- 2021. aasta I kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 1 809 tuhat eurot ja puhaskasumiks 1 700 tuhat eurot. 2020. aasta I kvartalis sai grupp ärikasumit 133 tuhat eurot ja puhaskasumit 20 tuhat eurot.
- 2021. aasta I kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 58 korterit. 2020. aasta I kvartalis müüdi 10 korterit.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) langes 2021. aasta I kvartalis 6 687 tuhande euro võrra, tasemele 1 812 tuhat eurot 31.03.2021 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.03.2021 seisuga 5,2%, mis on 0,4% kõrgem kui 31.12.2020 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	I kvartal 2021	I kvartal 2020
EUR tuhandetes		
Müügitulu	9 166	2 238
Ärikasum	1 809	133
Finantstulud ja -kulud	-109	-113
Puhaskasum	1 700	20
Äritegevuse rahavood	6 005	-209
Investeeringutegevuse rahavood	0	-14
Finantseeringutegevuse rahavood	-2 333	534
Perioodi rahavood kokku	3 672	311
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 200	870
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 872	1 181
Varad kokku, perioodi lõpus	27 597	30 365
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	23 608	26 347
Netolaenud, perioodi lõpus	1 812	11 847
Omakapital, perioodi lõpus	15 924	13 319

Müügitulu ja puhaskasum läbi viimaste aastate

	I kv 2018	II kv 2018	III kv 2018	IV kv 2018	Kokku 2018	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019	IV kv 2019	Kokku 2019	I kv 2020	II kv 2020	III kv 2020	IV kv 2020	Kokku 2020	I kv 2021
EUR miljonites																
Müügitulu	2,1	1,1	2,1	1,3	6,6	1,1	0,7	0,4	10,9	13,1	2,1	1,0	0,6	10,3	14,0	9,2
Puhaskasum	-0,1	-0,3	0,1	-0,2	-0,5	-0,1	-0,2	-0,2	0,9	0,4	0,0	-0,1	-0,2	1,3	1,0	1,7

Peamised suhtarvud

	I kvartal 2021	I kvartal 2020
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,19	0,00
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,18	0,00
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,36	0,13
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	10,2%	1,8%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	19,3%	4,0%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	9,0%	1,6%
Omakapitali suhe varadesse	57,7%	43,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,92	1,72
Likviidsuskordaja	1,44	0,22
Finantsvõimendus	1,73	2,28
Laenude keskmine pikkus (aastates)	3,2	2,6
Laenude keskmine intress (aastas)	5,2%	4,6%
Töötajate arv perioodi lõpul	11	14
Müügitulu töötaja kohta (tuhandetes eurodes)	833	160

Kasutatud valemite kirjeldus:

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

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

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

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

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtpaperitesse (perioodi lõpus)

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

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

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

Omakapitali suhe varadesse = omakapital / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv taandatuna täistööajale

Müügitulu töötaja kohta = perioodi müügitulu / töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv taandatuna täistööajale

Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2021. aasta I kvartalis 9 166 tuhat eurot (I kvartal 2020: 2 238 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas I kvartalis 8 902 tuhat eurot (2020. aasta I kvartal: 1 995 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade rendi- ja haldustulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2021. aasta I kvartalis oli 194 tuhat eurot (2020. aasta I kvartalis 182 tuhat eurot). Käesoleva aruande ilmumise ajal olid kõik kontori- ja kaubanduspinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.

Kodulahe kvartali II etapis on müümata äripind. 2020. aastal sai Lahepea 9 maja kasutusloa.

2020. aasta IV kvartalis lõppesid ehitustööd Kodulahe kvartali III etapis, kus valmis 50 korteriga eluhoone aadressile Soodi 4 Merimetsas. Käesoleva aruande avaldamise päevaks on kõik korterid müüdnud ning majal on olemas kasutusloa.

2020. aasta lõpus alustati Kodulahe IV-V etapi hoonete ehitust. Valmimisel on kaks 36 korteriga eluhoonet aadressile Pagi 3 ja Pagi 5 Merimetsas. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad umbes pooleteise aastaga. Aastaruande avaldamise päevaks on 72 korterist 52 eelmüüdnud ja 13 broneeritud.

Kodulahe projekti VI etapp aadressil Paldiski mnt 74 ootab ehitusloa, projekteerimine on töös. Kodulahe VI etapi ehituse algus on kavandatud 2021. aastasse. Plaanis on ehitada paviljon ja 112 korterit, millest mitmed on merevaatega. Korterelemud saavad valmis umbes 2 aastat pärast ehituse algust.

2020. aasta IV kvartalis algasid lõppmüügid Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu rajati 4 väiksemat kortermaja Kodukalda projektinime all. Vahearuande avaldamise päevaks on 30 korterist müüdnud 27 korterit.

Izok Parkside projekti realiseerimine Sofias hoogustus 2020. aasta detsembris, mil hoone sai kasutusloa. Käesoleva kvartaliaruande avaldamise päevaks on kõik korterid müüdnud. Projekt koosnes kolmest kortermajast kokku 67 korteriga. Kuna korterid anti bürookraatlike takistuste tõttu kätte aasta hiljem kui lubatud, soovib 2 klienti hüvitist kokku summas 40 tuhat eurot. Kuna nimetatud korteriomanikud soovivad valuraha, aga mitte korteritest loobuda, ei ole hüvitise maksmise kohustus realistlik ja reservi selleks pole moodustatud.

Botanica Lozeni projekti oli kavandatud premiumklassi arendus, mis Covid-19 taandumiseni on otsustatud ajutiselt külmutada. Projekti raames on plaanis rajada 179 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed. Oodatav ehitusaeg on vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 31.03.2021 ja vahearuanne avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.03.2021

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m ²	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S6	-	7 350	22
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S5	2 470	75	1
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	6 153	-	4
Kodulahe II etapp	Lahepea 9, Tallinn	Äripind	S5	3 686	380	1
Kodulahe IV-V etapp	Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S4	7 383	4 774	72
Kodulahe VI etapp	Paldiski mnt 74, Tallinn	Korterid	S3	9 525	8 880	113
Kodukalda	Oa tn, Tartu	Korterid	S5	4 146	370	4
Harku järve arendus	Paldiski mnt 124b, Tallinn	Korterid, eramud	S2	69 506	<38 000>	<470>
Botanica Lozen, I etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, eramud	S3	47 450	<25 200>	<179>

Märkus: Tabelis toodud 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.

Projekti etappide kirjeldus

S1: Kinnistu soetatud

S2: Ehitusõiguse menetlus

S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd

S4: Ehitus

S5: Turundus ja müük

S6: Kinnisvara haldus, rent

INIMESED

Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 31.03.2021 seisuga 11 (31.12.2020 seisuga samuti 11). 2021. aasta I kvartali tööjõukulu oli 107 tuhat eurot (2020. aasta I kvartalis 168 tuhat eurot).

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2021. aasta I kvartalis 23 tuhat eurot (2020. aasta I kvartalis 21 tuhat eurot). 2021. aasta I kvartalis sai nõukogu tasu 4 tuhat eurot, 2020. aasta I kvartalis nõukogule tasu ei makstud.

Juhatus ja nõukogu

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 30. aprillist 2020 on Arco Vara AS-i juhataja Miko-Ove Niinemäe, kelle volitused kestavad kuni 30. aprillini 2023.

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 12. jaanuarist 2021 kuuluvad nõukogusse Tarmo Sild (nõukogu esimees), Kert Keskpai, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Steven Yaroslav Gorelik.

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

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Strateegiline risk

Enamus grupi omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on grupp keskendunud peamiselt elukondliku kinnisvara arendusele. Elukondliku kinnisvara arendustsükkel alates algusest (maa soetamine) kuni lõpuni (lõpptoodete müük tarbijani) kestab aastaid, hõlmates planeerimismenetlust, projekteerimist, ehitust ja müüki. Omakapital investeeritakse valdavalt tsükli algusetapis (maa soetamine) eeldusel, et teatud liiki arendustoote järele tekib tulevikus nõudlus. Kuivõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosidel, siis on grupi põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2021: 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.

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 1, 3 või 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Grupi intressikandvad kohustused on 2021. aasta I kvartaliga vähenenud 3 015 tuhande euro võrra. Seisuga 31.03.2021 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 7 684 tuhat eurot, millest 553 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.03.2021 seisuga on 5 872 tuhat eurot (31.12.2020 seisuga 2 020 tuhat). 2021. aasta I kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 109 tuhat eurot intresse (2020. aasta I kvartalis 113 tuhat eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.03.2021 seisuga 5,2%, see näitaja on kasvanud 0,4 protsendipunkti võrra võrreldes 2020. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära kasvamise põhjuseks on keskmisest madalama intressimääraga arenduslaenude vähenemine 2021. aastal.

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.

AKTSIAD JA AKTSIONÄRID

Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on 31.03.2021 seisuga emiteeritud kokku 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad (ARC1T, ISIN EE3100034653) on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.03.2021 seisuga tasemel 1,33 eurot, 2020. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,21 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,58 eurot ja madalaim hind 1,21 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 31.03.2021 seisuga 1,77 eurot, 31.12.2020 seisuga 1,58 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.03.2021 seisuga 11 968 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,75 (31.12.2020 seisuga vastavalt 10 888 tuhat eurot ning 0,77). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.03.2021 4,45, 31.12.2020 seisuga 10,76.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2021. aasta 3 kuu ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2021. aasta I kvartalis



11.01.2021 võõrandasid LHV Pensionifond L 869 587, LHV Pensionifond XL 365 619, LHV Pensionifond M 51 240 ning LHV Täiendav Pensionifond 10 391, kokku 1 296 837 neile kuuluvat Arco Vara AS-i aktsiat OÜ-le Alarmo Kapital. Võõrandatud aktsiate arv moodustas 14,41% kõikidest Arco Vara AS aktsiatest.

Arco Vara aktsia kauplemissstatistika perioodil 1.04.2018 kuni 31.03.2021



Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 14.04.2021

Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2021. aasta I kvartalis

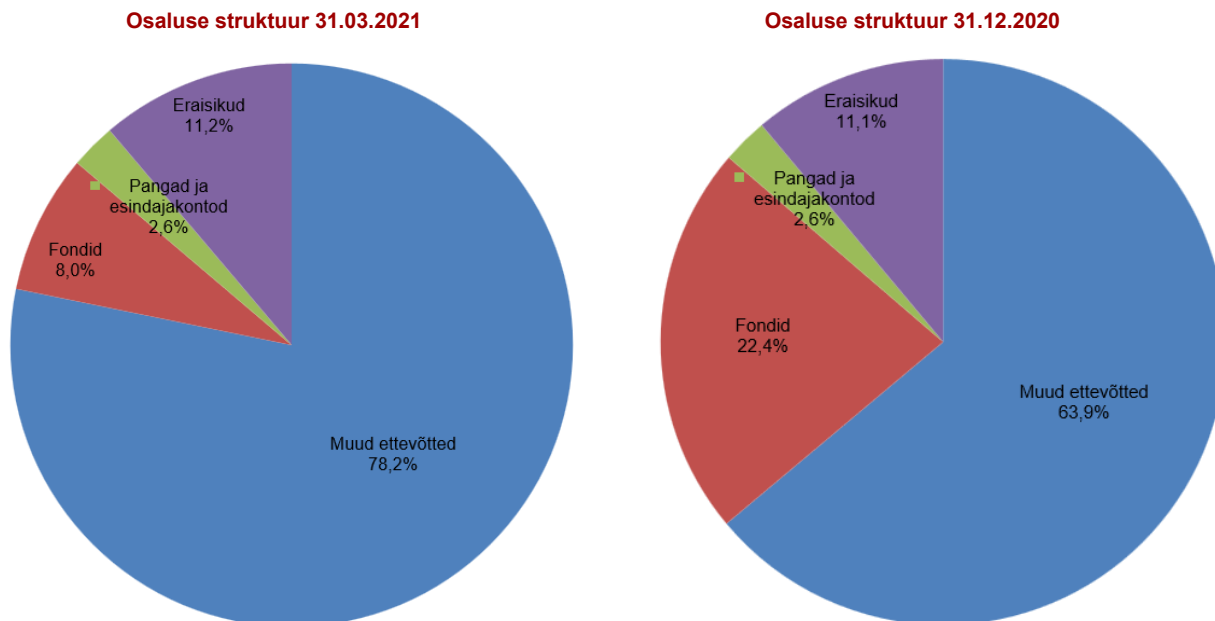


Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 14.04.2021

Indeks/aktsia	01.01.2021	31.03.2021	+/-%
OMX Tallinn G1	1 343,72 EUR	1 501,15 EUR	+11,72
ARC1T – Arco Vara	1,21 EUR	1,33 EUR	+9,92

Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 31.03.2021 seisuga kokku 1 644 aktsionäri (31.12.2020 seisuga 1 475), sealhulgas 1 481 eraisikust aktsionäri (31.12.2020 seisuga: 1 311), kes omasid kokku 11,2% osalust ettevõttes (31.12.2020 seisuga 11,1%). Kogu osaluse jaotus 31.03.2021 ja 31.12.2020 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.



Suuremad aktsionärid 31.03.2021

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	4 664 242	51,8%
Baltplast AS	837 498	9,3%
Gamma Holding Investment OÜ	550 000	6,1%
Firebird Republics Fund Ltd	356 428	4,0%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,7%
Firebird Avrora Fund, Ltd.	185 800	2,1%
Marko Teimann	174 370	1,9%
Firebird Fund L.P.	150 522	1,7%
K Vara OÜ	147 271	1,6%
Rafiko OÜ	143 063	1,6%
Teised aktsionärid	1 458 668	16,2%
Kokku	8 998 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.03.2021

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees/ liige	4 664 242	51,8%
Tarmo Sild (Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	19 880	0,2%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	369 259	4,1%
Kert Keskspaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	206 371	2,3%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhatuse esimees	722	0,0%
Kokku		5 260 474	58,4%

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), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 7,7% osalus).

JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2021. aasta I kvartali tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate grupi äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

29. aprill 2021

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	I kvartal 2021	I kvartal 2020
EUR tuhandetes			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		8 902	1 995
Müügitulu teenuste müügist		264	243
Müügitulu kokku	2,3	9 166	2 238
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-7 119	-1 827
Brutokasum		2 047	411
Muud äritulud		10	0
Turustuskulud	5	-35	-42
Üldhalduskulud	6	-184	-236
Muud ärikulud		-29	0
Ärikasum		1 809	133
Finantstulud- ja kulud	7	-109	-113
Kasum enne tulumaksu		1 700	20
Aruandeperioodi puhaskasum		1 700	20
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis		1 700	20
Aruandeperioodi koondkasum		1 700	20
Emaettevõtte omanike osa koondkasumis		1 700	20
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	8		
- tava-		0,19	0,00
- lahustatud		0,18	0,00

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	31.03.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		5 872	2 200
Nõuded ja ettemaksed	9	679	1 344
Varud	10	11 248	14 960
Käibevara kokku		17 799	18 504
Nõuded ja ettemaksed	9	104	5
Kinnisvarainvesteeringud	11	9 550	9 564
Materiaalne põhivara		20	22
Immateriaalne põhivara		124	136
Põhivara kokku		9 798	9 727
VARAD KOKKU		27 597	28 231
Laenukohustused	12	553	3 482
Võlad ja saadud ettemaksed	13	3 989	3 308
Lühiajalised kohustused kokku		4 542	6 790
Laenukohustused	12	7 131	7 217
Pikaajalised kohustused kokku		7 131	7 217
KOHUSTUSED KOKKU		11 673	14 007
Aktiivkapital		6 299	6 299
Registreerimata aktiivkapital	8	273	273
Ülekurs		2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		5 056	3 356
OMAKAPITAL KOKKU		15 924	14 224
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		27 597	28 231

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Lisa	I kvartal 2021	I kvartal 2020
EUR tuhandetes		
Laekumised klientidelt	11 485	2 372
Tasumised tarnijatele	-2 737	-2 309
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	-2 660	-158
Väljamaksed töötajatele	-80	-116
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest	-3	2
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	6 005	-209
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	11	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	0	-14
Saadud laenud	12	0
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-2 163
Makstud intressid		-170
Muud tasumised ja laekumised finantseerimistegevusest		0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	-2 333	534
RAHAVOOD KOKKU	3 672	311
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 200	870
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 672	311
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 872	1 181

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Aktiikapital	Registreerimata aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
EUR tuhandetes							
Saldo 31.12.2019	6 299	0	2 285	2 011	245	2 459	13 299
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	0	20	20
Saldo 31.03.2020	6 299	0	2 285	2 011	245	2 479	13 319
Saldo 31.12.2020	6 299	273	2 285	2 011	0	3 356	14 224
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	0	1 700	1 700
Saldo 31.03.2021	6 299	273	2 285	2 011	0	5 056	15 924

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2021. aasta I kvartali raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2020 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega, mis on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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

2. Segmendiaruandlus

Grupp eraldab geograafilisi segmente: Eesti, Bulgaaria, Läti, sealhulgas aktiivsed segmendid on Eesti ja Bulgaaria.

Grupiväline müügitulu asukohamaa lõikes

	I kvartal 2021	I kvartal 2020
EUR tuhandetes		
Eesti	4 647	434
Bulgaaria	4 519	1 804
Müügitulu kokku	9 166	2 238

Grupiväline ärikasum asukohamaa lõikes

	I kvartal 2021	I kvartal 2020
EUR tuhandetes		
Eesti	517	-74
Bulgaaria	1 296	208
Läti	-4	-1
Kokku ärikasum	1 809	133

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

	31.03.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Varad	27 597	28 231
Eesti	13 247	9 642
Bulgaaria	14 224	18 462
Läti	126	127
Kohustused	11 673	14 007
Eesti	5 464	4 938
Bulgaaria	6 209	9 069

Põhivara jaotus asukohamaa lõikes

	31.03.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Põhivarad kokku	144	158
Materiaalsed põhivarad	20	22
Eesti	6	6
Bulgaaria	14	16
Immateriaalsed põhivarad	124	136
Eesti	77	86
Bulgaaria	47	50

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	I kvartal 2021	I kvartal 2020	I kvartal 2021	I kvartal 2020	I kvartal 2021	I kvartal 2020	I kvartal 2021	I kvartal 2020
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	4 583	382	4 319	1 613	0	0	8 902	1 995
Kinnisvara rent	4	1	173	162	0	0	177	163
Haldusteenused	0	0	21	21	0	0	21	21
Frantsiisitulu	44	33	9	8	5	4	58	45
Muu müügitulu	2	5	6	9	0	0	8	14
Müügitulu kokku	4 633	421	4 528	1 813	5	4	9 166	2 238

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	I kvartal 2021	I kvartal 2020
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10, 11)	-6 820	-1 640
Vahendustasud	-161	-45
Käibemaksukulu	0	-38
Haldustegevuse kulud	-82	-71
Tööjõukulud	0	-8
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-10	-21
Muud kulud	-46	-4
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-7 119	-1 827

5. Turustuskulud

	I kvartal 2021	I kvartal 2020
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-32	-16
Muud turunduskulud	-3	-26
Turustuskulud kokku	-35	-42

6. Üldhalduskulud

	I kvartal 2021	I kvartal 2020
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-107	-160
Büroo tegevuskulud	-33	-22
IT kulud	-7	-8
Sisseostetud teenused	-34	-32
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-4	-8
Juriidiline teenindus	2	-4
Muud kulud	-1	-2
Üldhalduskulud kokku	-184	-236

7. Finantstulud ja -kulud

	I kvartal 2021	I kvartal 2020
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-114	-108
Muud finantstulud ja -kulud	5	-5
Finantstulud ja -kulud kokku	-109	-113

8. Puhaskasum aktsia kohta

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

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri andis grupi emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Juhataja antud õigust ka täies mahus kasutas. Juhatajale antud optiooni kalkuleeritud õiglase väärtus 0,63 eurot aktsia kohta kajastatakse 3 aasta jooksul proportsionaalselt kasumiaruandes tööjõukuluna ja omakapitali reservina. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses oli 31.12.2019 seisuga kajastatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses omakapitalis moodustatud reserv realiseerus 2020. aasta II kvartalis, mil optiooni eest kanti Arco Varale raha 273 tuhat eurot. Lisandunud 390 000 aktsiat ootavad registreerimist. Vaata ka lisa 14.

	I kvartal 2021	I kvartal 2020
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 998 367	8 998 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	390 000	390 000
Puhaskasum (tuhandetes eurodes)	1 700	20
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,19	0,00
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,18	0,00

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	220	1 283
Muud lühiajalised nõuded	7	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	353	19
Muud viitlaekumised	13	13
Tehtud ettemaksed	86	17
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	679	1 344

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	104	5
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	104	5

10. Varud

	31.03.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	11 228	14 943
Materjalid ja valmistoodang	20	17
Varud kokku	11 248	14 960

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	14 943	15 779
Arenduseks soetatud kinnistud	1 751	0
Kortermajade ehituskulu	994	2 123
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	9	27
Muud kapitaliseeritud kulud	337	70
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-6 806	-1 257
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	11 228	16 742

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	9 564	11 051
Kapitaliseeritud arenduskulud	0	14
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	0	7
Kinnistute müük (lisa 4)	-14	-383
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	9 550	10 689

12. Intressi kandvad kohustused

	31.03.2021			31.12.2020		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	5 634	283	5 351	8 649	3 212	5 437
Võlakirjad	1 780	0	1 780	1 780	0	1 780
Muud laenukohustused	270	270	0	270	270	0
Kokku	7 684	553	7 131	10 699	3 482	7 217

2021. aasta I kvartalis vähendas grupp laenukohustusi 3 015 tuhat eurot (I kvartal 2020: 805 tuhat eurot) ning uusi laene ei võetud (I kvartal 2020: 1 513 tuhat eurot). Tagastatud laenust 852 tuhat eurot tasusid ostjad 2021. aastal otse pangale.

2021. aasta 3 kuuga on vähendatud järgmisi kohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu 83 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 1 864 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 661 tuhat eurot; kõik otse klientide poolt;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 407 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 191 tuhat eurot.

2020. aasta 3 kuuga on vähendatud järgmisi kohustusi.

- Madrid Blvd projekti pangalaenu 68 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 736 tuhat eurot;
- Arco Vara vahetusvõlakirju 1 tuhat eurot.

2020. aasta 3 kuuga võttis grupp järgmisi uusi kohustusi:

- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 833 tuhat eurot;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 680 tuhat eurot.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed		
	31.03.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	2 298	811
Muud võlad	40	76
Maksuvõlad		
Käibemaks	656	1 431
Sotsiaalmaks	19	14
Üksikisiku tulumaks	17	17
Maamaks	9	0
Prügimaks	26	23
Muud maksuvõlad	2	1
Maksuvõlad kokku	729	1 486
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	15	17
Intressivõlad	7	44
Muud viitvõlad	26	100
Viitvõlad kokku	48	161
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	739	631
Tagatisdeposiidid	106	102
Ettemakstud tulud	29	41
Saadud ettemaksed kokku	874	774
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	3 989	3 308

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldod järgmiste seotud osapooltega:

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

Tehingud seotud osapooltega

	I kvartal 2021	I kvartal 2020
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	10	22
Muud seotud osapooled		
Müüdüd teenused	0	1

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2021. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 23 tuhat eurot, nõukogu liikmetele 4 tuhat (2020. aasta I kvartalis juhatajale 21 tuhat eurot, nõukogule tasu ei arvestatud).

Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. 30. aprillist 2020 Arco Vara AS-i juhtiva Miko-Ove Niinemäe juhatuse liikme ametilepingu alusel on nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu. Alates 1.05.2021 lahkumisel on

juhatajale ette nähtud lahkumishüvitis 5 kuupalga ulatuses. Juhataja 2021. aastast kehtiv preemiasüsteem koosneb kolmest osast:

- 1) 1% auditeeritud puhaskasumist,
- 2) lisatasu uute projektide detailplaneeringute ja ehituslubade kehtestamise puhul,
- 3) lisatasu ettevõtte turukapitalisatsiooni kasvu puhul.

Juhataja preemiasüsteemi eesmärk on motiveerida juhatajat ettevõtte arendustegevust laiendama, samal ajal tagades investoritele tegevuse kasumlikkuse.

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 500 eurot kuus (netosumma).

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri andis grupi emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta ja seda võimalust juhataja ka kasutas. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses omakapitalis moodustatud reserv summas 245 tuhat eurot realiseerus 2020. aasta II kvartalis, mil optiooni eest kanti Arco Varale raha 273 tuhat eurot. Lisandunud 390 000 aktsiat ootavad registreerimist. Vaata ka lisa 8.

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2021. aasta I kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

29. aprill 2021