



---

2022. aasta aastaaruande presentatsioon

# Juhataja kommentaarid

Kinnisvara turg kihutas möödunud aastal selgelt ameerika raudteel: aasta alguses oli kinnisvarasse suunduvat kapitali üle ootuste palju, aasta teine pool sellele selgelt vastandus. Kõigele lisaks viskas õli tulle ehitushindade volatiilsus, mis on tänaseks rahunenud. Nendest aspektidest ei jäänud puutumata ka Arco Vara.

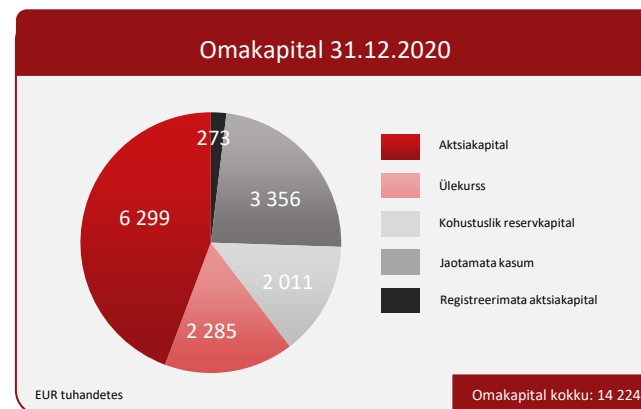
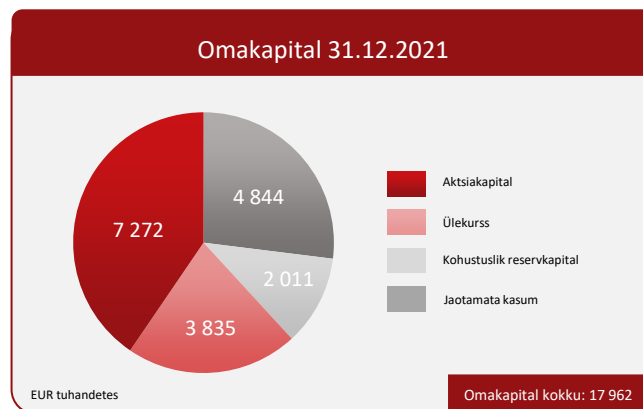
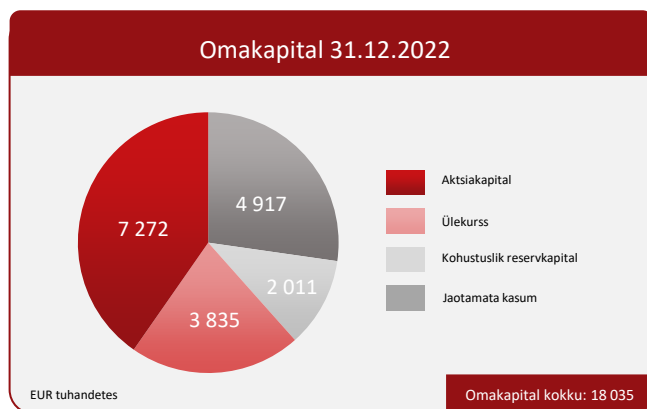
Kodulahe Kvartalis said 2022. aasta kliendid kätte 72 uut kodu Pagi 3 ja 5 majades, kus hoonete valmimise hetkeks olid kõik korterid eelmüüdud. Grupil ei olnud terve 2022. aasta jooksul laos ühtegi üleandmiseks valmis toodet, ilmestamaks 2022. aasta esimeses pooles turul toimunut. Kodulahe Rannakalda arenduses oli 2022. aasta kolmanda kvartali lõpuks eelmüügi lepinguid sõlmitud 11,0 miljoni euro ulatuses, kuid aruande ilmumise hetkeni on lisandunud poole aastaga vaid 1,7 miljoni euro eest lepinguid, mis on heaks näiteks illustreerimaks intressitõusude mõju alates 2022. aasta neljandast kvartalist. Taastuv päringute arv ja pankade kodulaenude taotluste arvu tõus siiski ilmutavad positiivseid märke, mis potentsiaalselt kajastub ka Arco Vara 2023. aasta eelmüükides.

Bulgaarias kõige olulisemaks 2022. aasta sündmuseks peame Madrid BLVD ärihoone müügiotsust. Kuna grupp ei olnud peale mitmeid jõupingutusi rahul hoone üüritootlusega, sõlmiti IV kvartalis eelmüügileping. Tehingu jõustumise hilisem tähtaeg on juunis 2023. Arco Vara eesmärk on suunata vabanev 4,1 miljonit eurot projektidesse, mille omakapitali tootlus on vähemalt 20% aastas.

Bulgaaria meeskond alustas eelmisel aastal Botanica Lozen Residences esimese etapi ehitust. 16-st kodust koosneva esimese etapi arendus jätkub vastavalt ootustele. Aruande ilmumise hetkeks on eelmüüdud üks maja. Botanica Lozen II ja III etapi osas koostatakse projekti, et järgneva etapi ehitusluba väljastatakse 2023. aasta III kvartalis.

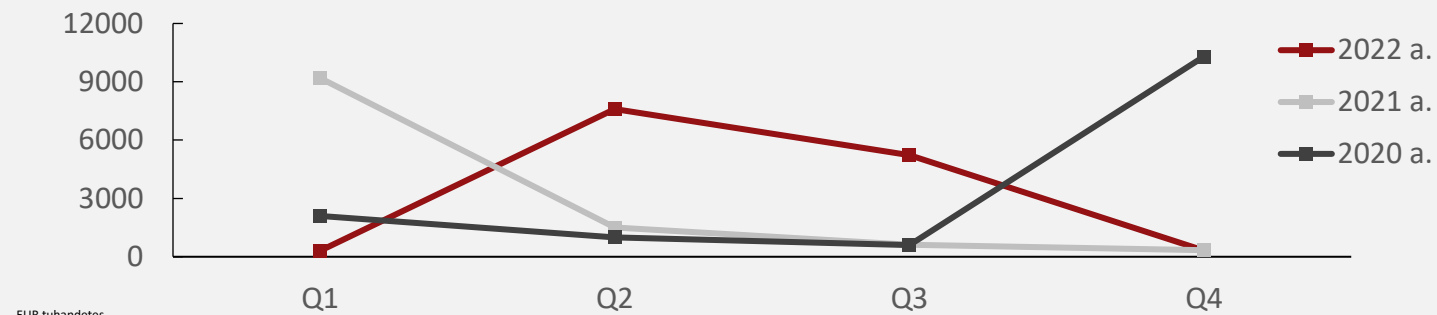
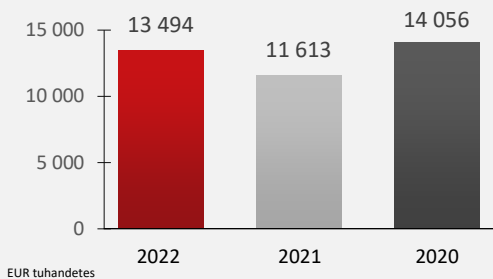
Sukeldudes finantsnäitajatesse, viimaste aastate kõrge omakapitali suhe varadesse on andnud grupile hea positsiooni aeglustunud perioodi sisenemiseks. Soetasime 2022. aasta lõpus uue Kodulahe Kvartalis asuva kinnistu. Samuti jätkab Arco Vara meeskond Kodulahe kõigi etappide, Botanica Lozeni ja Arcojärve arendustegevusega, eesmärgiga klientidele üle anda 200 kodu aastas.

2023. aastal on Arco Vara arendus- ja ehitusmeeskonnad silmitsi uute väljakutsetega, mida ei saa samastada 2021. ja 2022. aastal kogetuga. Sõja ning tervishoiu riskid on täna marginaalsed, kuid peab kuklas hoidma nende võimalikku ootamatut, kuid ulatuse mõttes ennustamatut mõju.

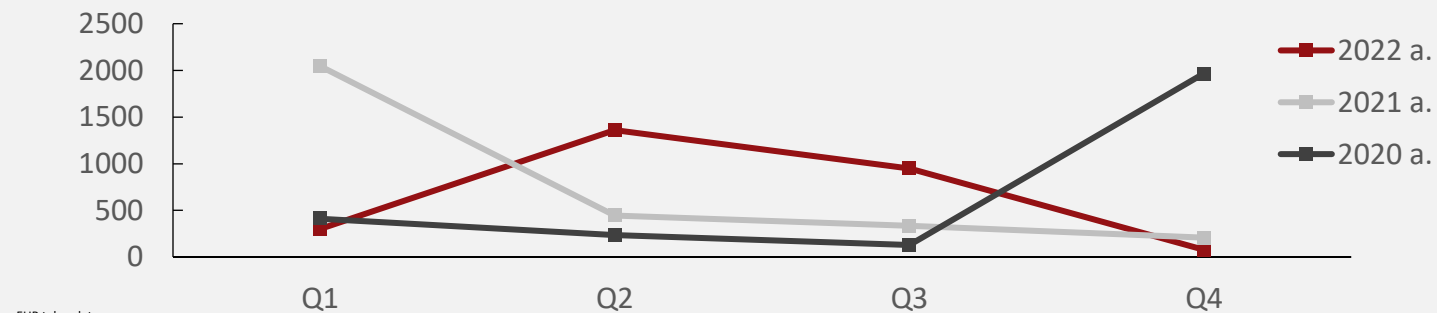
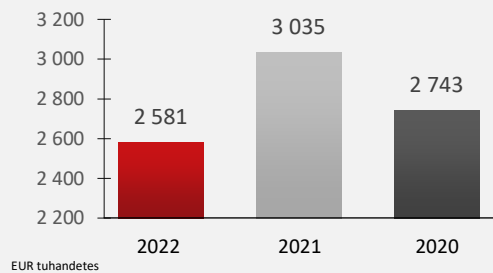


# Finantsnäitajad

## Müügitulu

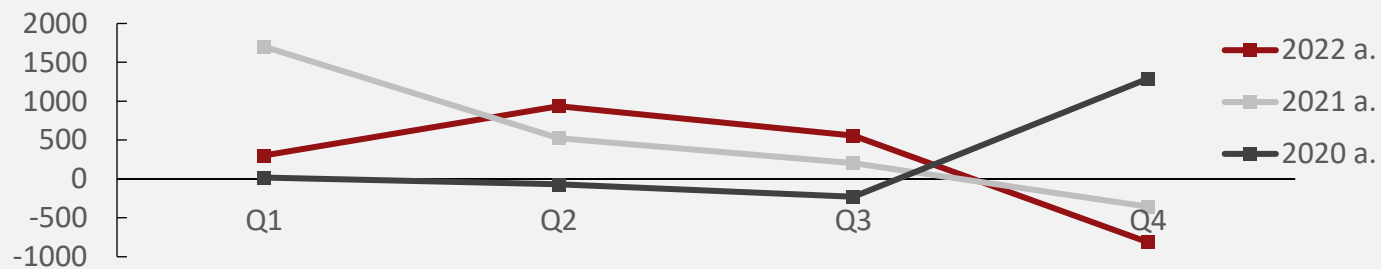
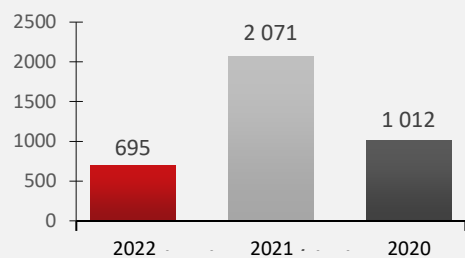


## Brutokasum



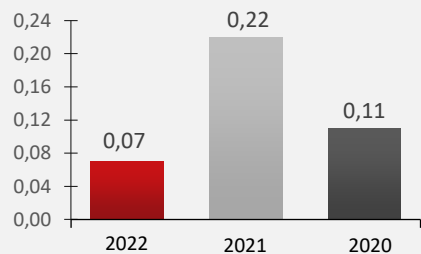
# Finantsnäitajad

### Puhaskasum/-kahjum

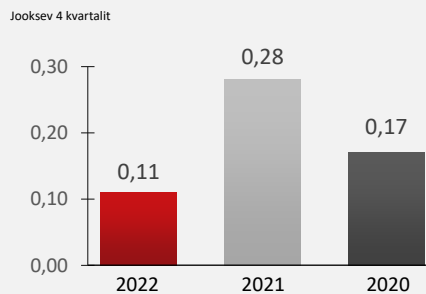


EUR tuhandetes

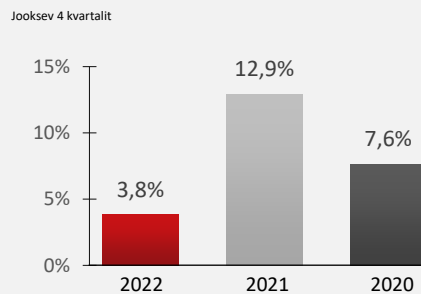
### Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta



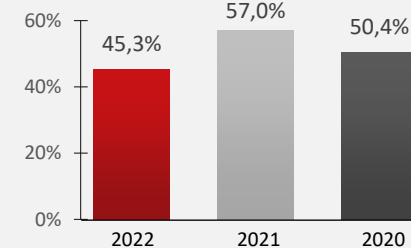
### EBITDA aktsia kohta



### ROE

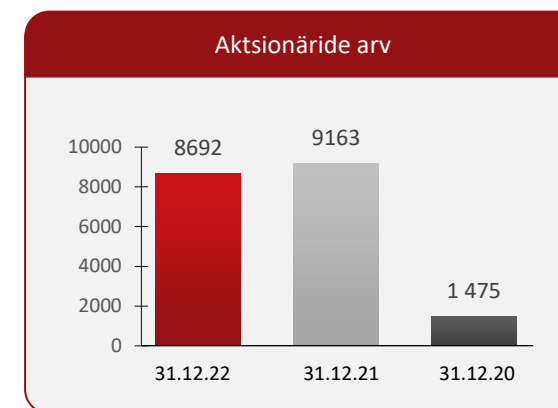
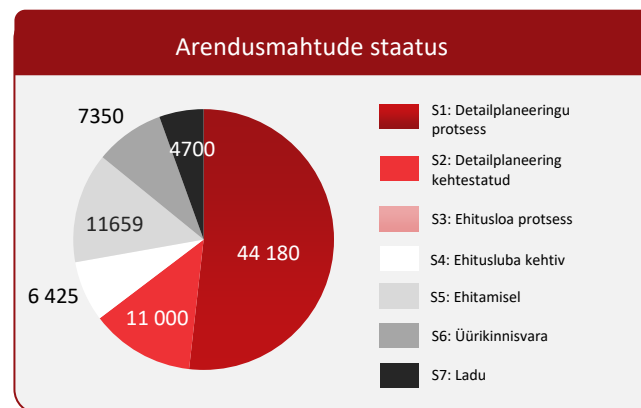


### Omakapitali suhe varadesse

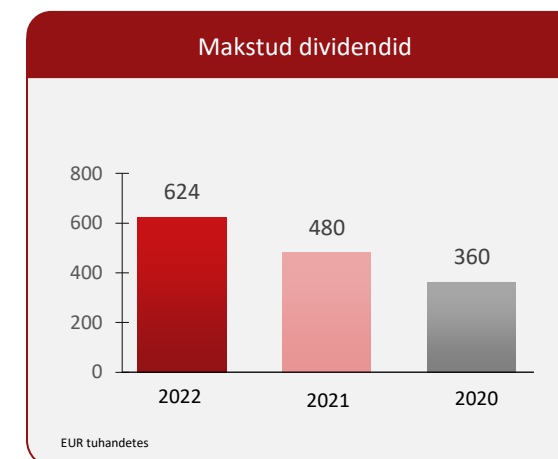
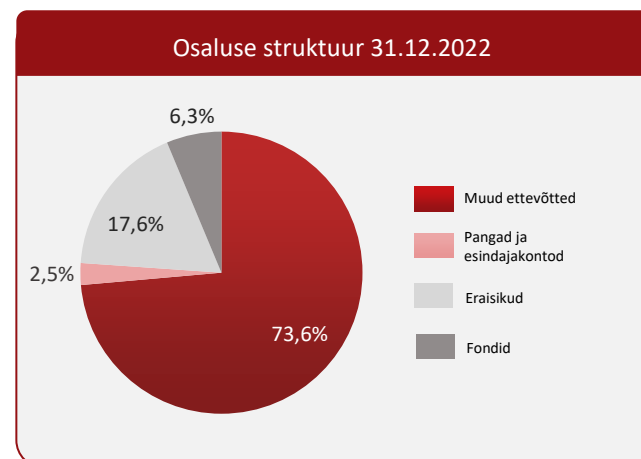


# Projektid ja aktsionärid

Projekti nimi	Toote peamine liik
Botanica Lozen	Eramud
Harku järve arendus	Korterid
Kodulahe Rannakalda	Korterid, äripinnad
Kodulahe VII etapp	Korterid
Kodulahe VIII etapp	Korterid
Kuldlehe	Korterid
Madrid Blvd	Rent. kaubandus/kontor
Marsili elamukrundid	Elamukrundid



Investori nimi	Aktsiate arv 31.12.2022	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 438 531	62,0%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	337 057	3,2%
HM Investeeringud OÜ	230 505	2,2%
Marko Teimann	188 174	1,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	180 343	1,7%
Aia Tänav OÜ	160 960	1,5%
K VARA OÜ	150 901	1,5%
FIREBIRD FUND L.P.	133 948	1,3%
Rafiko OÜ	70 606	0,7%
SANDER KARU	68 609	0,7%
Teised aktsionärid	2 428 733	23,4%



## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR tuhandetes	2022	2021
Laekumised klientidelt	10 385	15 894
Tasumised tarnijatele	-16 229	-15 516
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	-1 179	-2 898
Väljamaksed töötajatele	-515	-426
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest (neto)	-242	229
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-7 780</b>	<b>-2 717</b>

EUR tuhandetes	2022	2021
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-27	-9
Materiaalse põhivara müük	2	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	670	1
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSTEST KOKKU</b>	<b>645</b>	<b>-8</b>

EUR tuhandetes	2022	2021
Saadud laenud	12 176	3 944
Laenukohustuste tagasimaksed	-2 107	-2 741
Makstud intressid	-746	-585
Makstud dividendid	-624	-480
Aktiikapitali suurendamisel laekunud	0	2 250
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>8 699</b>	<b>2 388</b>

EUR tuhandetes	2022	2021
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>1 564</b>	<b>-337</b>

