



ARCO
VARA

Aktionäride korraline üldkoosolek

30. juuni 2026



Avasõnad

- 23. juuni 2026 päeva lõpu seisuga oli Arco Vara AS-il 7 000 aktsionäri.
- Üldkoosolekule registreerus 56.76% aktsiatega määratud häältest.
- Arco Vara tegevjuht teeb ettepaneku, et aktsionäride üldkoosoleku viib läbi tegevjuht Rait Riim.
- Koosoleku juhatajaks määratakse Rait Riim ning protokollijaks Darja Bolšakova.

2

riiki

30+

aastat kogemust

2 800+

uut kodu

380 000+

arendatud m²



Reglement

- Küsimused ettekandjale, ettepanekud ja eriarvamused esitatakse kirjalikult.
- Sõnavõtusoovid esitatakse kirjalikult koosoleku juhatajale enne päevakorrapunkti käsitlemist.
- Sõnavõtu pikkus kuni 5 minutit.



Päevakord

1. 2025. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
2. Kasumi jaotamine ja dividendi maksmine
3. Juhatuse tasustamispõhimõtete kinnitamine



2025. aasta tulemuste ülevaade

Eesmärgid

- Müügitulu 9,0 MEUR
- Puhaskasum 0,2 MEUR
- Rannakalda ja Kuldlehe lõppmüük – kokku 27 korterit
- Soodi 6 – ehituse algus 2025. aasta II kvartalis
- Spordi – ehituse algus 2025. aasta II kvartalis
- Lutheri kvartali ettevalmistused ehituse alustamiseks 2026. aasta II kvartalis
- Arcojärve detailplaneering kehtestatud
- Dividendi maksmine 2 senti aktsia kohta

Tulemused

- Müügitulu 7,6 MEUR
- Puhaskahjum 0,5 MEUR
- Rannakalda ja Kuldlehe lõppmüük – müüdud 20 korterit
- Soodi 6 – ehitus algas 2025. aasta juulis
- Spordi – ehitus algas 2025. aasta juulis
- Lutheri kvartali ettevalmistused ehituse alustamiseks 2026. aasta IV kvartalis
- Arcojärve detailplaneering vastu võetud
- Dividendi maksti 2 senti aktsia kohta



ARCO
VARA

2026. aasta eesmärgid

- Müügitulu 27 MEUR
- Puhaskasum 1,2 MEUR
- Kodulahe Rannakalda ja Lehiku tn 11 lõppmüük – kokku 7 korterit
- Soodi tn 6 – müüakse 46 korterit ja 4 äripinda
- Spordi tn 3a,3b – müüakse 40 korterit
- Lutheri kvartali ettevalmistused, et alustada 2026. aasta IV kvartalis ehitusega
- Arcojärve detailplaneering kehtestatud ja ehitusloa taotlus esitatud
- 1-2 uue arendusprojekti soetus



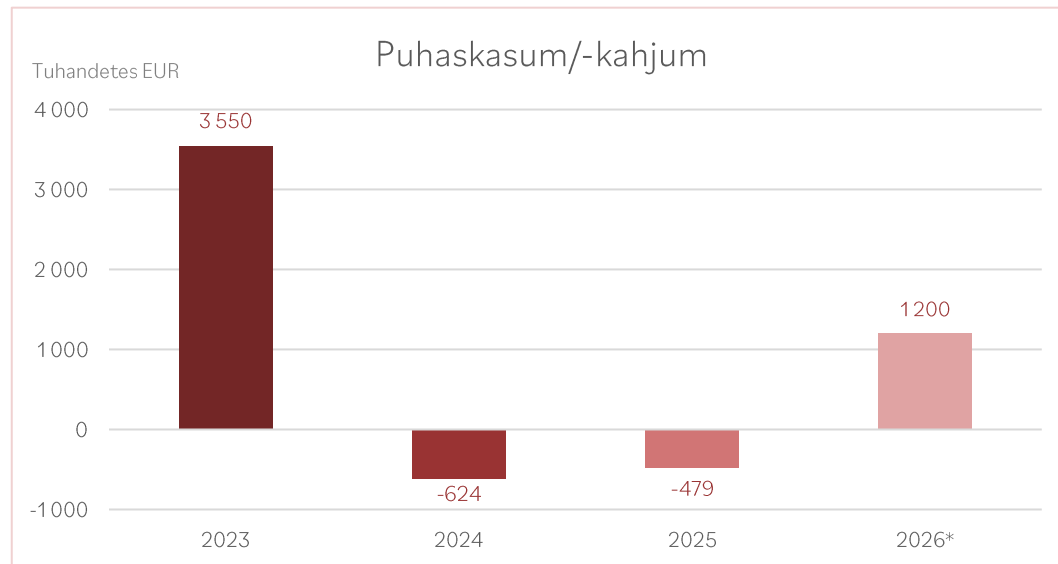
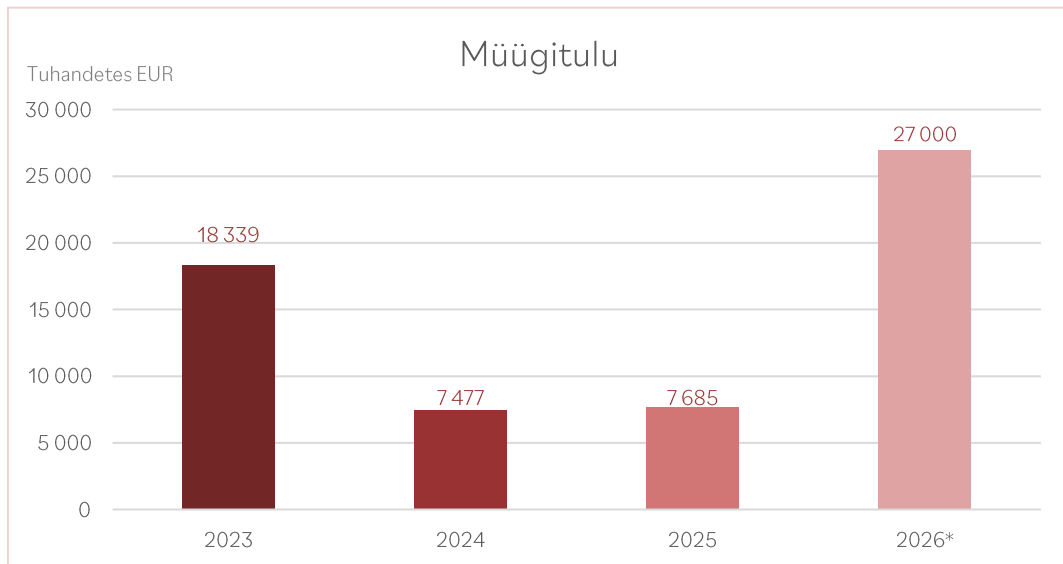
ARCO
VARA

Arco Vara finantsülevaade: lähiaastate tugev arendus- ja müügipotentsiaal

Arco Vara maaportfell on rikkalik, sisaldades arendusmahtu järgmiseks 8-10 aastaks.

2026. aastaks prognoosime tänu Kodulahe kvartali Soodi tn 6 ning Spordi tn 3a/3b arendusprojektide valmimisele müügitulu kasvu ca 27 miljoni euron.

Kasumlikkuse paranemist toetavad arendusprojektide valmimine, korterite üleandmised ning püsikulude parem jaotumine suuremale müügimahule. Selle tulemusena prognoosime 2026. aastaks ligikaudu 1,2 miljoni euro suurust puhaskasumit.

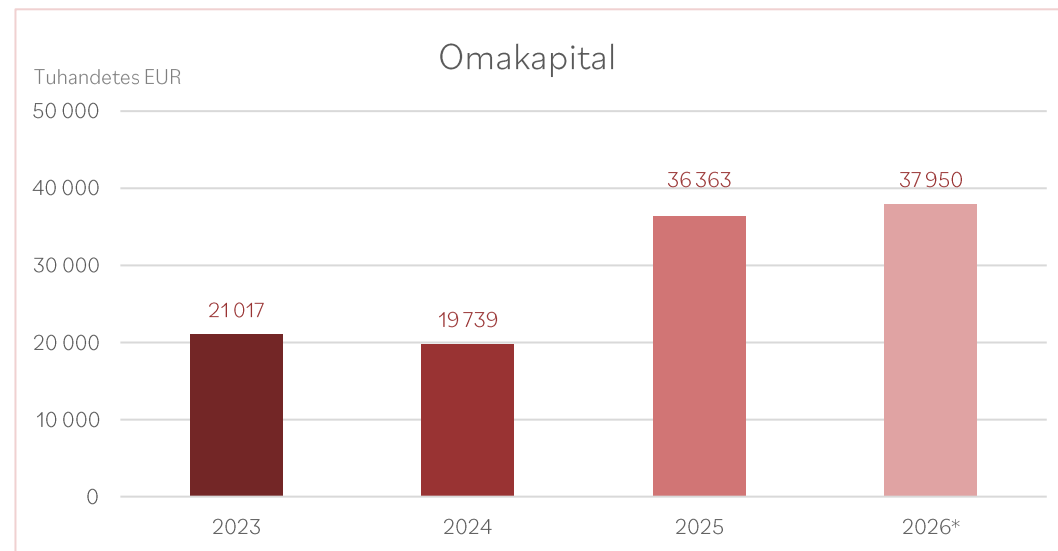
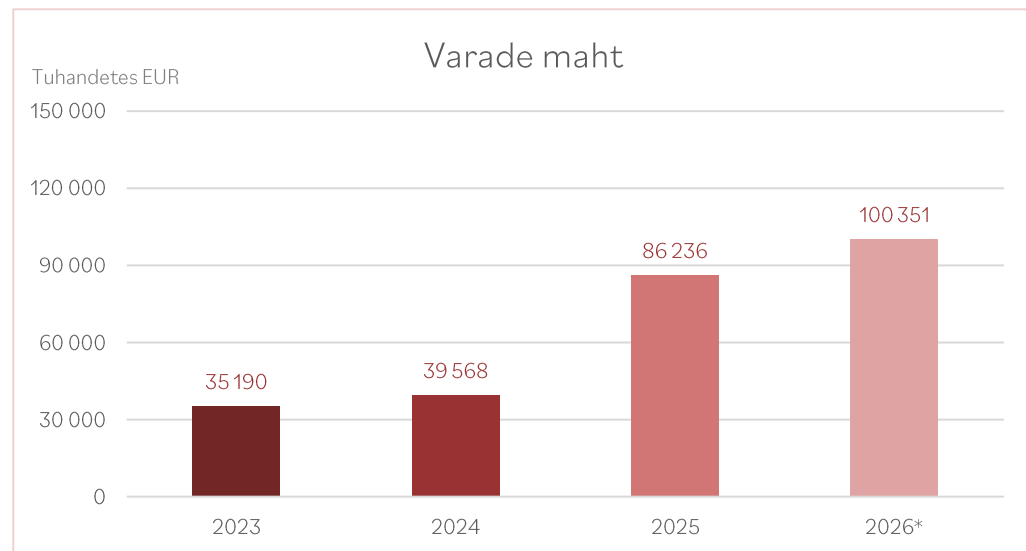


*prognoos

Arco Vara finantsülevaade: tugev finantspositsioon

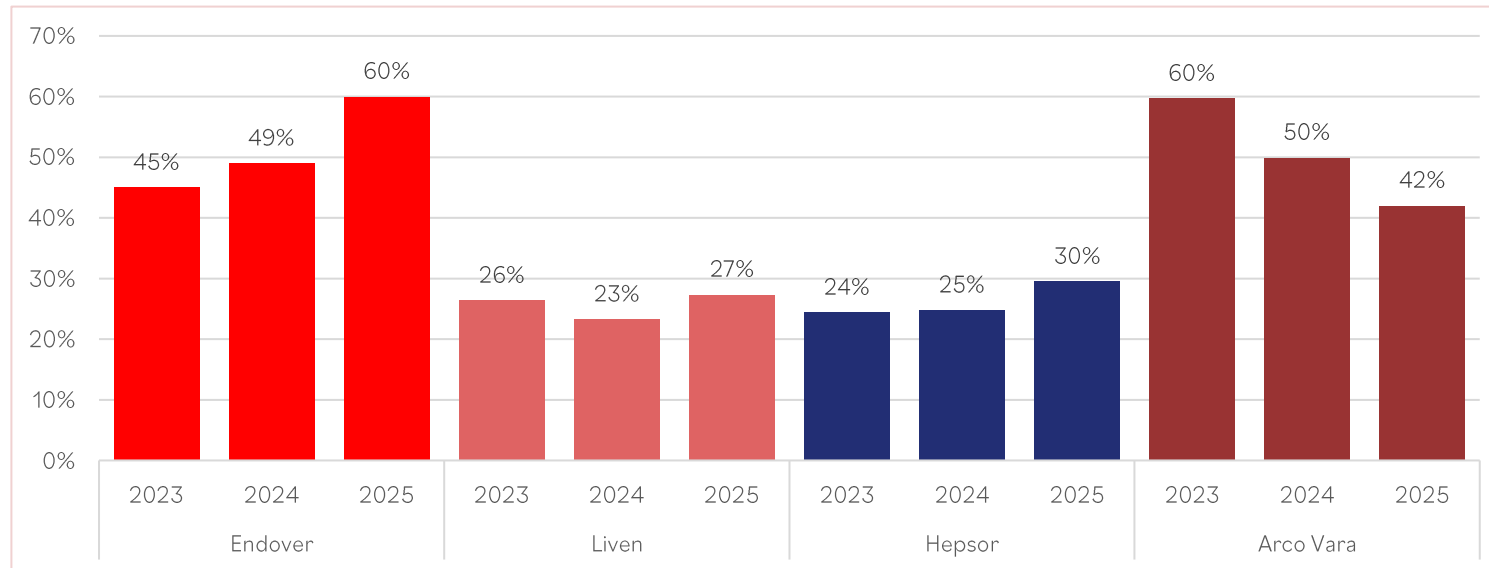
2025. aastal Grupi varade maht ligikaudu kahekordistus võrreldes 2024. aasta lõpu seisuga. Varade mahu kasvu peamiseks põhjuseks oli uute arendusprojektide - Luhteri kvartal ja Spordi tn 3a,3b - soetamine.

Arco Vara AS konsolideeritud bilanss on tugev, säilitades läbi aastate ligikaudu tasakaalustatud omakapitali ja intressikandvate kohustuste suhte 50/50 (45/55 seisuga 31.03.2026).



**proгноос*

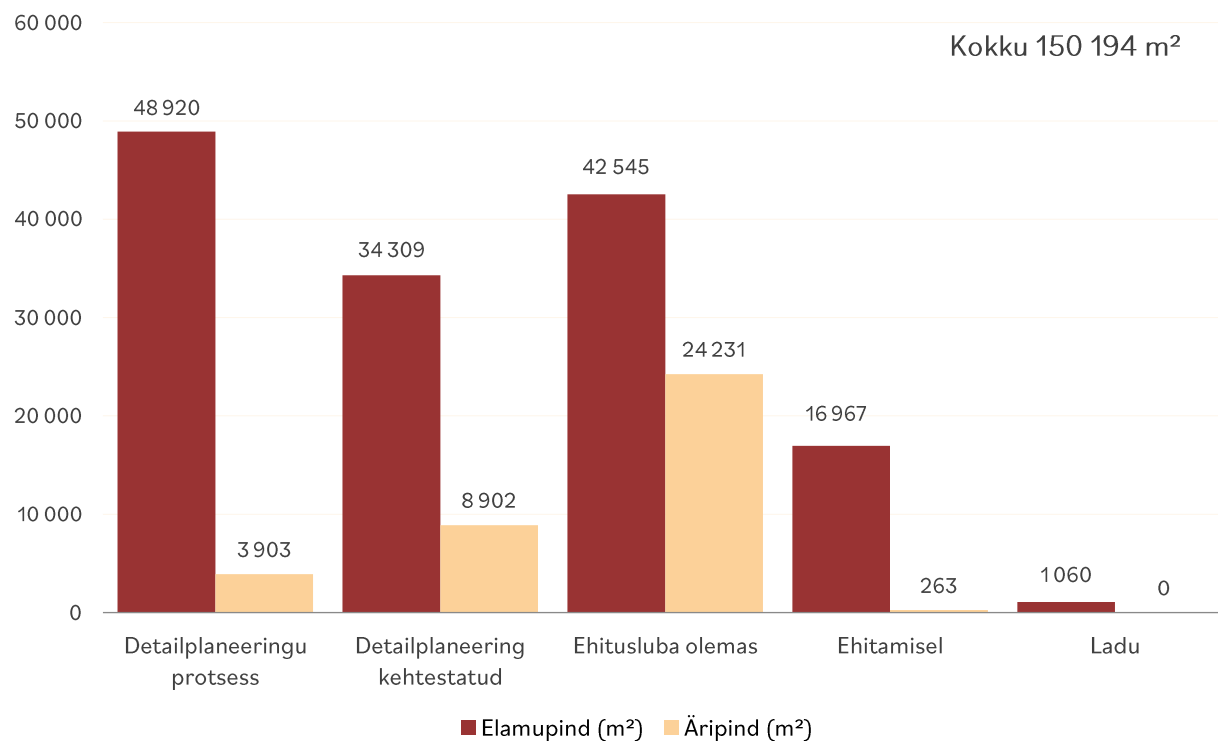
Omakapitali suhe varadesse



- Arco Vara omakapitali suhe varadesse oli 2025. aastal 42%.
- Omakapitali osakaal on vähenenud võrreldes varasemate aastatega seoses ettevõtte aktiivse arendustegevuse ja investeeringutega.
- Võrreldes avalike konkurentidega püsib Arco Vara omakapitali määr konkurentsivõimelisel tasemel ning ületab Liveni ja Hepsori vastavaid näitajaid.

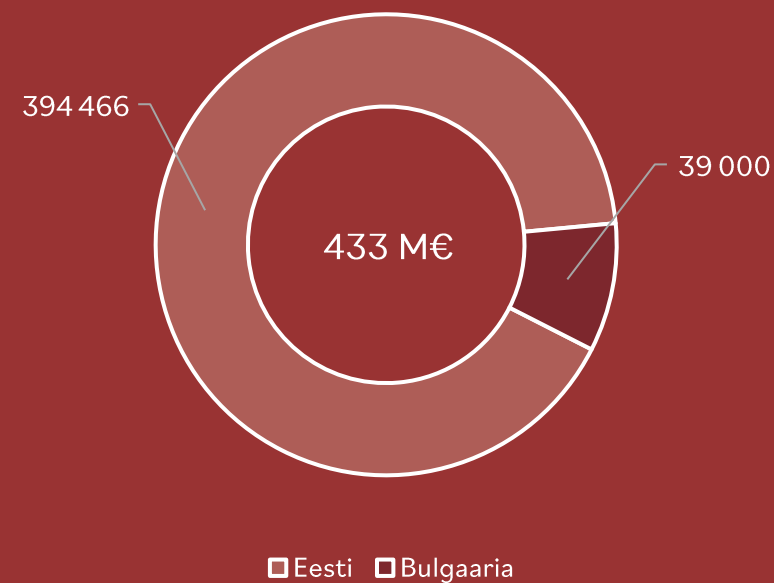
Arco Vara arendusmahud

Arendusmahud 31.03.2026 seisuga (bruto m²)



Hetkel arenduses 10 projekti erinevates faasides

Olemasolevate arendusprojektide potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste valmimisel 31.03.2026 seisuga (tEUR)



Arco Vara aktiivsed projektid

30.06.2026 seisuga



Projekti nimi
Padelstar padelihall

Aadress
Helme tn 18, Tallinn

Toote peamine liik
Spordihall

Projekti etapp
Välja üüritud

Kinnistu suurus m²
5 712

Üüritav pind m²
1983

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval
1/0



Projekti nimi
Kodulahe Rannakalda

Aadress
Lammi tn 8, Tallinn

Toote peamine liik
Korterid ja äripinnad

Projekti etapp
Müük

Kinnistu suurus m²
9 525

Maapealne müügis olev pind m²
1960

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval
113/4



Projekti nimi
Kuldlehe

Aadress
Lehiku tn 11, Tallinn

Toote peamine liik
Korterid

Projekti etapp
Müük

Kinnistu suurus m²
5 219

Maapealne müügis olev pind m²
558

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval
5/1



Projekti nimi
Kodulahe VI etapp

Aadress
Soodi tn 6, Tallinn

Toote peamine liik
Korterid ja äripinnad

Projekti etapp
Ehitus

Kinnistu suurus m²
5 444

Maapealne müüdav pind m²
4 543

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval
66/29



Projekti nimi
Spordi tn 3a, 3b

Aadress
Spordi 3a, 3b, Tallinn

Toote peamine liik
Korterid

Projekti etapp
Ehitus

Kinnistu suurus m²
5 566

Maapealne müüdav pind m²
4 312

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval
56/32

Arco Vara aktiivsed projektid

30.06.2026 seisuga



Projekti nimi
Botanica Lozen I etapp

Aadress
Lozen, Sofia linna lähisel

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
Botanica Lozen II, III etapp

Aadress
Lozen, Sofia linna lähisel

Toote peamine liik
Korterid ja eramud

Projekti etapp
Detailplaneering kehtestatud

Kinnistu suurus m²
27 260

Maapealne müüdav pind
<11 309>

Ühikute arv ülevalpool maapinda
<155>



Projekti nimi
Arcojärve

Aadress
Paldiski mnt 124b, Tallinn

Toote peamine liik
Korterid ja äripinnad

Projekti etapp
Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m²
69 506

Maapealne müüdav pind
<35 529>

Ühikute arv ülevalpool maapinda
<382>



Projekti nimi
Kodulahe VII etapp

Aadress
Lammi tn 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
Lutheri Kvartal I-IV etapp

Aadress
Lutheri Kvartal, Tallinn

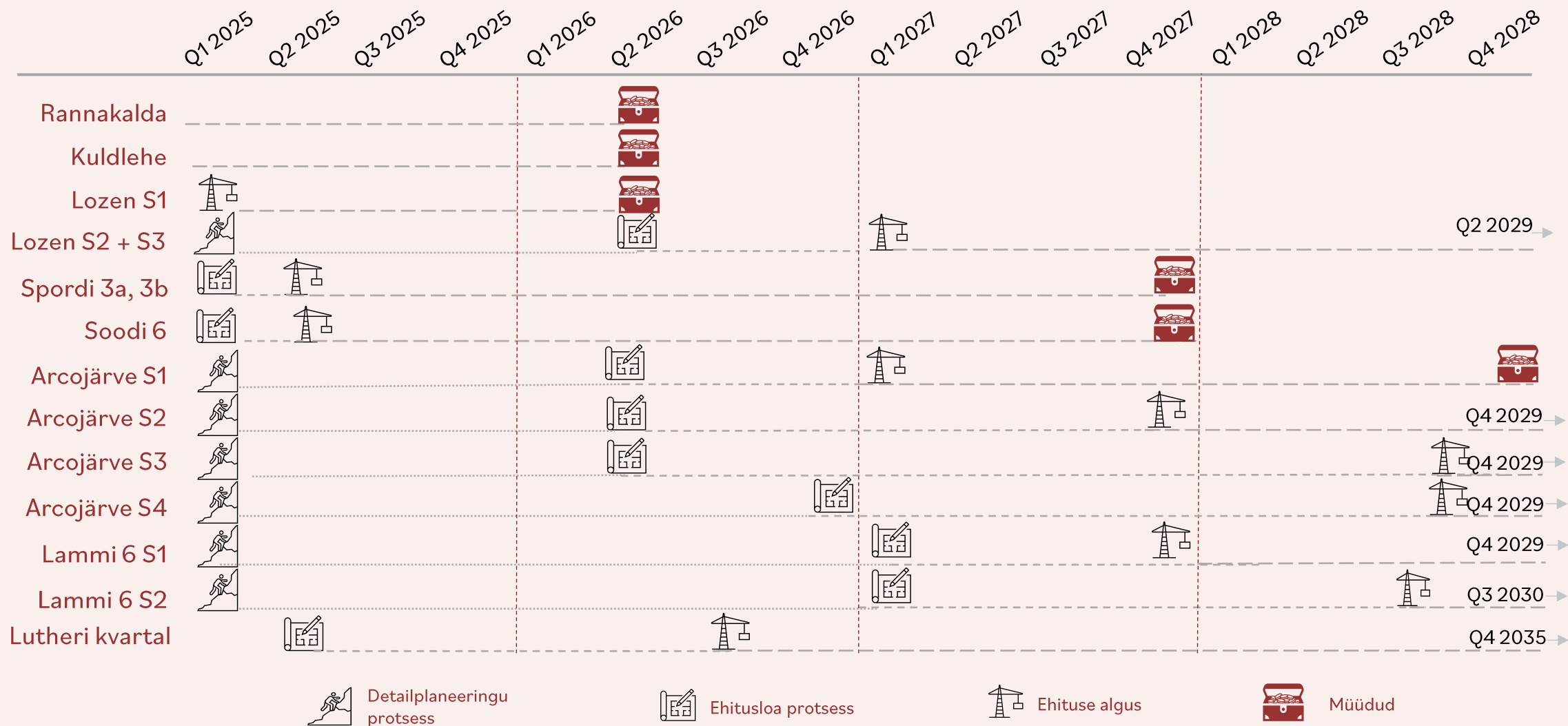
Toote peamine liik
Korterid ja äripinnad

Projekti etapp
Detailplaneering kehtestatud
Ehitusluba väljastatud

Kinnistu suurus m²
35 660

Maapealne müüdav pind
<51 577>

Ühikute arv ülevalpool maapinda
<512>



Lutheri kvartal



Lutheri kvartal

Lutheri kvartal koondab endas kodud, kontori- ja kaubanduspinnad, toidutänavana ning pargi. Ajaloolised tööstushooned seotakse rajatava kaasaegse linnaruumiga.

Eesmärk on luua elav, mitmekesine ja kõigile avatud avatud keskkond, mitte pelgalt uued korterid.

Ehitus algab 2026. aasta teises pooles ning projekti koguinvesteering on hinnanguliselt üle 200 miljoni euro.

Põhilised näitajad

Kogu kinnistu ehitusmaht	98 678 m ²
Ajalooline hoonestus	7 rekonstrueeritavat hoonet
Uus hoonestus	Üheksa 8-12-korruselise torni
Äripinnad	Üle 18 000 m ²
Elupinnad	Üle 32 000 m ²
Korterid	454
Parkimiskohad	612



Arcojärve



Arcojärve

Arcojärve on terviklik uus elukvartal Tallinnas Paldiski maantee ääres, mis ühendab kaasaegse elukeskkonna, rohealad ja kvaliteetse linnaruumi. Arendus loob piirkonda uued kodud, avaliku ruumi ning ühendused ümbritseva linnakeskkonnaga.

Eesmärk on luua kaasaegne, jätkusuutlik ja kogukonnakeskne elukeskkond, kus linnamugavused ja loodus moodustavad ühtse terviku.

Detailplaneering on vastu võetud. Prognoosime selle kehtestamist 2026 teisel poolaastal.

Esimese etapi ehituse algus on planeeritud **2027. aasta algusesse** projekti koguinvesteering on hinnanguliselt üle **80 miljoni euro**.

Põhilised näitajad

Kogu kinnistu ehitusmaht	35 753 m ²
Hoonestus	14 kortermaja 2 ridaelamukomplekti 2 paarismaja 1 ärihoone
Elupinnad	Üle 33 000 m ²
Äripinnad	Üle 2 200 m ²
Korterid	354
Äripinnad	28



Lammi tn 6



Lammi tn 6

Lammi tn 6 on Kodulahe kvartali viimane arendusetapp, mis ühendab olemasoleva Kodulahe terviklikuks elu- ja ärikeskkonnaks. Projekt paikneb Stroomi ranna ja Merimetsa vahetus läheduses ning pakub elanikele looduslähedast linnakeskkonda.

Eesmärk on luua **kaasaegne ja kvaliteetne elukeskkond**, mis seob kogu Kodulahe kvartali ühtseks tervikuks ning täiendab piirkonna elamu- ja teenindusvõimalusi.

Detaiolplaneering on koostamisel. Korterite müügi ja ehituse algus on planeeritud **2027. aastasse** ning projekti valmimine **2029. aastasse**.

Põhilised näitajad

Kogu kinnistu ehitusmaht	22 188 m ²
Hoonestus	3 kortermaja
Elupinnad	Üle 11 000 m ²
Äripinnad	Üle 1 200 m ²
Korterid	170
Äripinnad	12



An aerial photograph of a city street. In the foreground, a tram is traveling along a track. To the right of the track is a long, multi-story building with a dark roof and many windows. The building has a sign that says "Lutheri kvartal". To the left of the track is a red-paved area. In the background, there are more buildings, including some with green roofs, and a city skyline with a church spire visible in the distance. A large red rectangle is overlaid on the center of the image, containing white text.

2025. aasta majandusaasta aruande kinnitamine



ARCO
VARA

2025. aasta majandusaasta aruande kinnitamine

 Kinnitada Arco Vara AS-i 2025. aasta majandusaasta aruanne

Hääletustulemused



ARCO
VARA

An aerial photograph of a city street. In the foreground, a tram is traveling along a track. To the right of the track is a row of modern, multi-story buildings with unique architectural features like cantilevered balconies and green roofs. The street is wide with multiple lanes and a red-paved area. In the background, a city skyline is visible under a clear blue sky.

Kasumi jaotamine ja dividendi maksmine



ARCO
VARA

Kasumi jaotamine ja dividendi maksmine

- Katta 31.12.2025 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 479 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt;
- Jätta eelmiste perioodide jaotamata kasum jaotamata ning mitte maksta aktsionäridele dividende;
- Mitte teha eraldisi reservkapitali, teistesse seaduses või põhikirjaga ettenähtud reservidesse ega kasutada kasumit muuks otstarbeks.

Hääletustulemused



ARCO
VARA

An aerial photograph of a city street scene. In the foreground, a tram is traveling along a track on the left side of a wide road. To the right of the road is a long, multi-story building with a dark roof and many windows. The building has a sign that reads "Lutheri kvartal". In the background, there are more modern buildings and a city skyline under a clear blue sky.

Juhatuse tasustamispõhimõtete kinnitamine



ARCO
VARA

Juhatuse tasustamispõhimõtete kinnitamine

- Kinnitada Arco Vara AS-i juhatuse tasustamispõhimõtted vastavalt üldkoosoleku materjalide hulgas olevatele ja aktsionäridele kättesaadavaks tehtud juhatuse tasustamispõhimõtetele.

Hääletustulemused



ARCO
VARA

Aitäh!



ARCO
VARA