



Arco Vara AS

2020. AASTA I KVARTALI JA 3 KUU LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)



2020. 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 2020 – 31. detsember 2020

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2020 – 31. märts 2020

Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,
Kert Keskpaik, Steven Yaroslav Gorelik

Juhataja: Tarmo Sild

SISUKORD

2020. 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

2020. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE

JUHATAJA KOMMENTAARID

Esimese kvartali rahuldavad tulemused ei anna aimu eesootava jääaja kestuse ja mõjude kohta.

Arco Vara teenis esimeses kvartalis raha Madrid Blvd hoone rendi- ja haldustasudest ning kinnisvaravahenduse- ja hindamisetevõtete poolt makstavatest litsentsitasudest, samuti mõnede Madrid Blvd ja Iztok Parkside korterite müügist. Kvartali jooksul vähenes ka püsikulude baas. Esiteks seoses Madrid Blvd hoone pangalaenu osalise tagasimaksega ja intressimäära alandamisega panga poolt ning teiseks vähendasime grupi tööjõukulusid järgnevatel kuudeks, seoses alanud majanduskriisiga.

Peamine lühiajaline väljakutse on jätkuvalt juba valmis ehitatud ja suures osas eelmüüdud Iztok Parkside projekti realiseerimine. Bulgaaria valitsuse jõuluaegne otsus tänavaaluste väikekinnistuste võõrandamiseks Sofia linnale on täitmisel. Kahjuks on otsuse täitmiseks etteantud ühe kuu asemel kulunud bürokraatial tänaseks neli kuud. Kasutusloa saamiseni on seega oodatav veel mõnekuuline ajakulu. Hea uudisena, kliendid ootavad jätkuvalt kortereid ja ei ole avaldanud soovi eelmüügitehingutest taganeda. Täiendava vahepeal lisandunud riskina, peame arvestama võimalusega, et teises kvartalis klientide ostuvõimekus või ostumotivatsioon siiski kahaneb. See tingib ka vajalikust suurema rahavaru hoidmise grupi tresooris.

Muud ehituses olevad arendused Eestis kulgesid plaanipäraselt, kusjuures eelmüük jätkus rahuldavas tempos kuni kvartali lõpuni. Kodulahes ja Kodukaldas on eelmüügilepingutega kaetud 40% kogupinnast ning ehituse lõpuni on jäänud veidi üle poole aasta.

Sofias, Botanica Lozeni arendusprojekti arenduse külmutasime tähtajatult. Meil võib oma vabanevat omakapitali vaja minna parema riski ja tulu suhtega investeringuteks, näiteks maapanga täiendamisel.

Ettevaatena eesootavatele arengutele võime ära märkida järgmised pidepunktid, millest lähtuvalt oma otsuseid teeme.

Esiteks, 2020. aasta teise ja kolmanda kvartali jooksul läheb Eesti ja Bulgaaria majandusel kehvemini, enne kui saabub stabiilsus ja hakkab võib-olla minema paremini. Meie baas-stsenaarium on majanduse kokkutõmbumine mõlemas riigis 10% SKT-st aasta baasil, millest valdava enamuse võtab enda kanda erasektor ja erasektoris palka teenivad inimesed. Avaliku sektori pakutavate teenuste hulk ja investeringud pigem kasvavad.

Teiseks, elukondliku kinnisvara turul ootame tehinguaktiivsuse langemist võrreldes 2019. aastaga üle 25% (Eestis 2020 ootame kokku alla 37 000 tehingu), kuna samaaegselt väheneb A. enamuse inimeste psühholoogiline valmidus uue eluaseme soetamisele raha kulutada ja B. erasektoris palka teenivate inimeste ostuvõime. Ostuvõime alanemise tingib ennekõike sissetulekute alanemine või kadumine, mitte pankade finantseerimisvõimekuse alanemine. Pankade finantseerimisvõimekus Euroopa Keskpannga sekkumise tõttu pigem kasvab, kuid tõuseb ka tarbijaskonnale kinnisvara soetamiseks pakutava laenu hind. Seni nähtud märkide järgi, keskmine Eesti ja Bulgaaria korteristaja Euroopa Keskpannga sekkumisest oluliselt ei võida.

Kolmandaks, 2018-2019 aasta tehinguaktiivsuse tasemele (Eestis: 49 000 kinnistusraamatusse kantud omanikuvahetust aastas ning hinnanguliselt umbes sama suur pikaajaliste üüritehingute arv aastas) jõuame kõige varem 2022. aastal. Järelejäänud osa 2020. aastast võib lugeda languse perioodiks nii tehtavate tehingute arvu kui ka tehinguhindade osas. Tehinguaktiivsuse langusele järgneb kinnisvarahindade langus, mis mõnedes kinnisvaraturu segmentides on juba alanud. Tuleb aga tähele panna, et hästi kapitaliseeritud ettevõtete poolt on hindade alandamine vähetõenäoline.

Arco Varale tähendavad toodud eeldused seda, et Iztok Parkside realiseerimisel tuleb otsustada, kas meile on riski ja tootluse suhtes kasulikum A. alustada uusi arendusi, alandades seejuures arenduse omahinda (ehitushinda), B. täiendada maapanka, või C. suunata omakapital seisakuperioodil aktsiate tagasiostudesse või jagada välja dividendidena. Välistada ei saa ka täieliku jääaja stsenaariumi, kus ettevõtte istub valmis korterite otsas, mida ei ole kellelegi müüa, kuid pole ka uusi arendusprojekte, mille poole püüelda. Kokkuvõttes, tuleb meil hinnata olukorda jooksvalt ja oportunistlikult. Hea uudisena on Arco Vara omakapitali suhe koguvaradesse tugev ning vajadus sunniviisilisteks sammudeks vara realiseerimiseks või arenduste alustamiseks puudub. Meie tänane olukord erineb tunduvalt eelmisest kriisist, mis Arco Vara jaoks möödus alles 2013. aasta lõpuks.

Seega on juhatuse Arco Vara osas optimistlik, aga majanduses 2020. aastal eesootava osas pessimistlik.

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.

2019. aasta algusest ei osuta grupp 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.

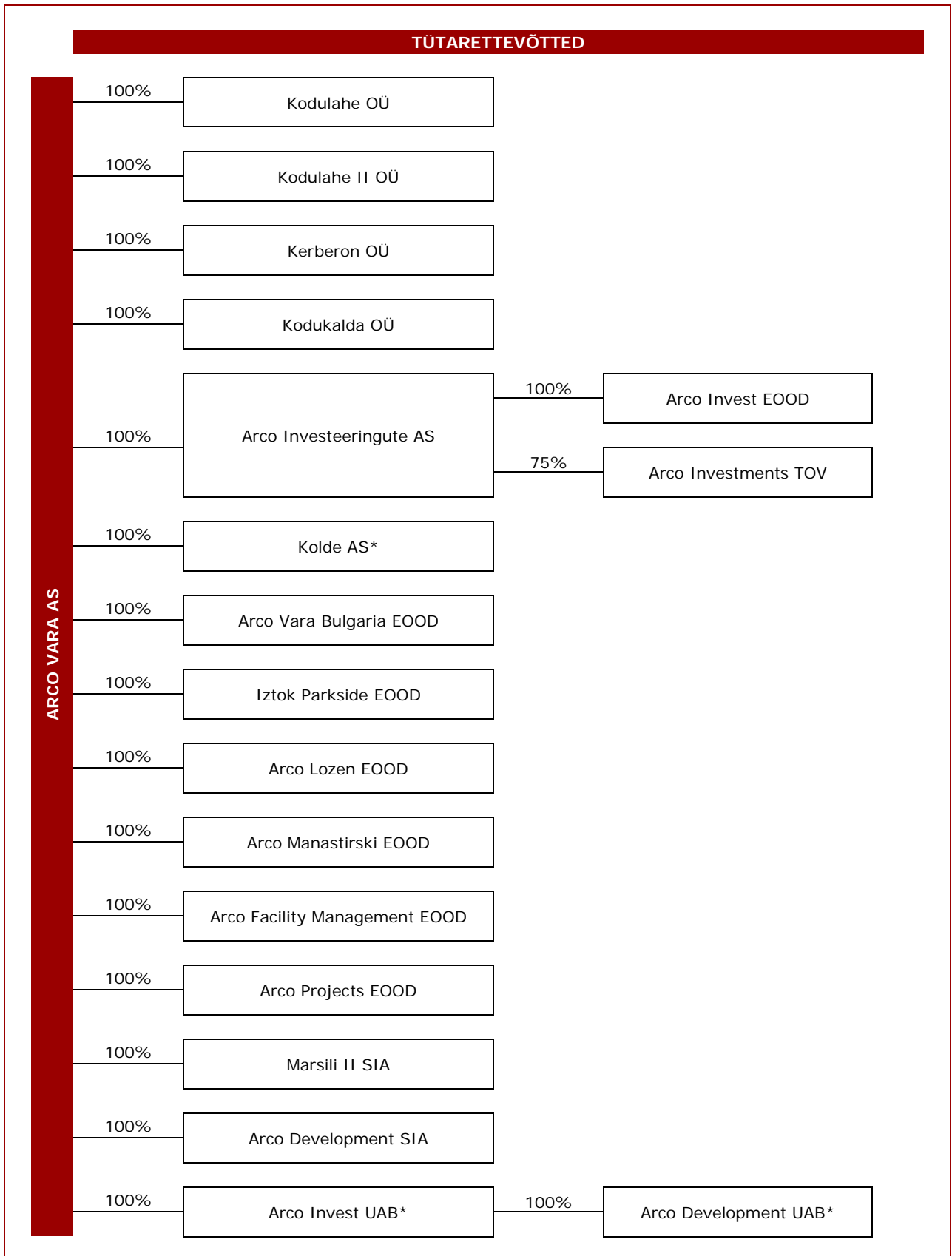
Grupi struktuur

31.03.2020 seisuga kuulus gruppi 19 ettevõtet, mis on sama palju kui 31.12.2019 seisuga.

Olulised tütarettevõtted 31.03.2020

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.03.2020	Grupi osalus
EUR tuhandetes				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	28 762	2 741	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	1 433	263	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	2 316	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	2 933	100%

Grupi struktuur 31.03.2020



* Likvideerimisel

PÕHILISED NÄITAJAD

- Grupi 2020. aasta I kvartali müügitulu oli 2 238 tuhat eurot, mis on 2,1 korda rohkem kui 2019. aasta I kvartali müügitulu 1 051 tuhat eurot.
- 2020. aasta I kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 133 tuhat eurot ja puhaskasumiks 20 tuhat eurot. 2019. aasta I kvartalis sai grupp ärikasumit 5 tuhat eurot ja puhaskahjumit 112 tuhat eurot.
- 2020. aasta I kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 10 korterit. 2019. aasta I kvartalis müüdi 7 korterit.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) tõusis 2020. aasta I kvartalis 397 tuhande euro võrra, tasemele 11 847 tuhat eurot 31.03.2020 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.03.2020 seisuga 4,6%, mis on 0,4% kõrgem kui 31.12.2019 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	I kvartal 2020	I kvartal 2019
EUR tuhandetes		
Müügitulu	2 238	1 051
Ärikasum	133	5
Finantstulud ja -kulud	-113	-117
Puhaskasum	20	-112
Äritegevuse rahavood	-209	-728
Investeeringustegevuse rahavood	-14	74
Finantseeringustegevuse rahavood	534	-29
Perioodi rahavood kokku	311	-683
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	870	2 327
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 181	1 644
Varad kokku, perioodi lõpus	30 365	33 681
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	26 347	30 399
Netolaenud, perioodi lõpus	11 847	15 866
Omakapital, perioodi lõpus	13 319	12 889

Müügitulu ja puhaskasum läbi viimaste aastate

	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	Kokku 2017	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
EUR miljonites																
Müügitulu	1,6	1,0	7,7	8,0	18,3	2,1	1,1	2,1	1,3	6,6	1,1	0,7	0,4	10,9	13,1	2,2
Puhaskasum	-0,3	-0,3	0,6	0,8	0,8	-0,1	-0,3	0,1	-0,2	-0,5	-0,1	-0,2	-0,2	0,9	0,4	0,0

Peamised suhtarvud

	I kvartal 2020	I kvartal 2019
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,00	-0,01
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,00	-0,01
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	1,8%	-2,2%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	4,0%	-4,6%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	1,6%	-2,0%
Omakapitali suhe varadesse	43,9%	38,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,72	1,27
Likviidsuskordaja	0,22	0,13
Finantsvõimendus	2,28	2,61
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,6	1,0
Laenude keskmine intress (aastas)	4,6%	4,8%
Töötajate arv perioodi lõpul	14	16

Kasutatud valemite kirjeldus:

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

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

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

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

Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2020. aasta I kvartalis 2 238 tuhat eurot (I kvartal 2019: 1 051 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas I kvartalis 1 995 tuhat eurot (2019. aasta I kvartal: 823 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2020. aasta I kvartalis oli 162 tuhat eurot (2019. aasta I kvartalis 172 tuhat eurot). 2020. aasta I kvartalis oli üks kontori pind vaba, kaubanduspinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega olid välja renditud.

2019. aasta lõpus valminud Kodulahe kvartali II etapis on müümata 1 korter ja äripind. Aruande avaldamise kuupäevaks on majal olemas juba ka kasutusluba.

2020. aasta I kvartalis jätkusid ehitustööd Kodulahe kvartali III etapis, kuhu tuleb 50 korteriga eluhoone aadressile Soodi 4 Merimetsas. Ehitus on plaanis valmis jõuda 2021. aasta I kvartalis, kuid soodsate ehitustingimuste jätkumisel võib maja valmida juba ka 2020. aasta IV kvartalis. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 21 korterit.

Kodulahe IV-V etapil on olemas ehitusluba, projekteerimine on lõppenud. IV-V etapi ühist ehitust on plaanis alustada 2021. aastal. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad umbes poolteist aastat pärast ehituse alustamist.

2020. aasta I kvartalis jätkusid ehitustööd Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu on rajamisel 4 väiksemat kortermaja Kodukalda projektinime all. Ehitus peaks plaanide kohaselt lõppema 2020. aasta IV kvartalis. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 12 korterit.

Iztok Parkside projekti realiseerimine Sofias jätkus 2020. aasta I kvartali lõpus, kuid on suuremas osas planeeritud 2020. aastasse peale kasutusloa saamist. Aruande avaldamise päevaks on eelmüügi lepinguta 9 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga.

Botanica Lozeni projekti projekteerimistööd Bulgaarias Sofia lähedal on lõppenud ning 1. etapi ehitaja on välja valitud. Ehitusluba oodatakse 2020. aasta 3. kvartalis. Projekti raames on plaanis rajada 179 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed. Ehitus võiks soodsate turutingimuste jätkudes alata 2020. aasta kolmandas kvartalis, jaotatuna väiksemateks etappideks. Arvestades maastiku eripära – paiknemist mäenõlval – on oodatavaks ehitusajaks vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 31.03.2020 ja vahearuanne avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.03.2020

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/renditav pind ülevaolpool maapinda	Ühikute arv ülevaolpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S6	-	7 350	22
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S5	2 470	5 630	54
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	6 153	-	4
Kodulahe II etapp	Lahepea 9, Tallinn	Korterid	S5	3 686	458	2
Kodulahe III etapp	Soodi 4, Tallinn	Korterid	S4	3 199	3 406	50
Kodulahe IV-V etapp	Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S3	7 383	4 774	72
Paldiski mnt 74	Paldiski mnt 74, Tallinn	Korterid	S2	9 793	<9 300>	<123>
Kodukalda	Oa tn, Tartu	Korterid	S4	4 146	1 967	30
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 31.03.2020 seisuga 14 (31.12.2019 seisuga: 17). 2020. aasta I kvartali tööjõukulu oli 168 tuhat eurot (2019. aasta I kvartalis 126 tuhat eurot). 2020. aasta I kvartali töötasu sisaldas 2 lahkunud töötaja lõpparveid ja edukuspreemiaid.

Grupi emaeetevõtte juhatajale arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2020. aasta I kvartalis 21 tuhat eurot (2019. aasta I kvartalis samuti 21 tuhat eurot). 2020. aasta I kvartalis nõukogule tasu ei makstud, 2019. aasta I kvartalis sai nõukogu tasu 3 tuhat eurot.

Juhatus ja nõukogu

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kelle volitused kestavad kuni oktoobrini 2021.

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 10. veebruarist 2015 kuuluvad nõukogusse Hillar-Peeter Luutsalu (nõukogu esimees), Allar Niinepuu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskaik.

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 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 (2020: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeeringu 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 2020. aasta I kvartaliga suurenenud 708 tuhande euro võrra. Seisuga 31.03.2020 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 13 028 tuhat eurot, millest 7 124 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.03.2020 seisuga on 1 181 tuhat eurot (31.12.2019 seisuga 870 tuhat). 2020. aasta I kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 113 tuhat eurot intresse (2019. aasta I kvartalis 117 tuhat eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.03.2020 seisuga 4,6%, see näitaja on kasvanud 0,4 protsendipunkti võrra võrreldes 2019. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära kasvamise põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga Eesti arenduslaenude lisandumine 2020. 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 31.03.2020 seisuga emiteeritud kokku 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.03.2020 seisuga tasemel 0,965 eurot, 2019. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,14 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,35 eurot ja madalaim hind 0,84 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.03.2020 seisuga 8 663 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,65 (31.12.2019 seisuga vastavalt 10 258 tuhat eurot ning 0,77). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.03.2020 16,7, 31.12.2019 seisuga 26,44.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2020. aasta 3 kuu ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2020. aasta I kvartalis



Arco Vara aktsia kauplemissstatistika perioodil 1.04.2017 kuni 31.03.2020



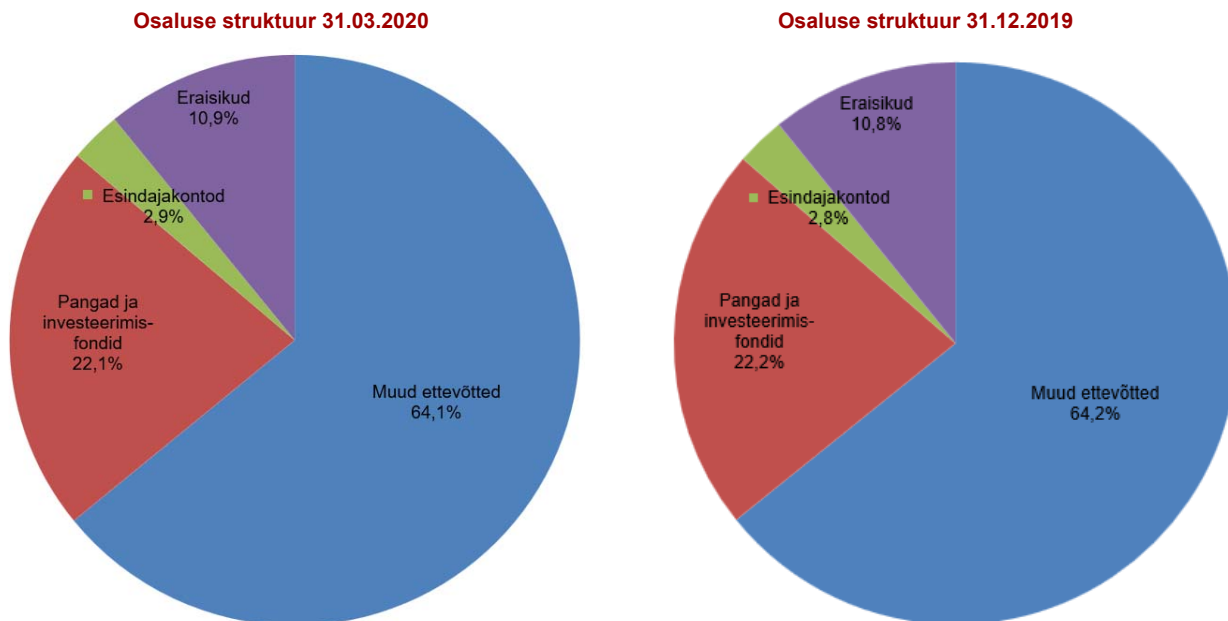
Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2020. aasta I kvartalis



Indeks/aktsia	01.01.2020	31.03.2020	+/-%
OMX Tallinn	1 279,70	1 013,54	-20,80
ARC1T – Arco Vara	1,12 EUR	1,08 EUR	-15,35

Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 31.03.2020 seisuga kokku 1 385 aktsionäri (31.12.2019 seisuga 1 315), sealhulgas 1 215 eraisikust aktsionäri (31.12.2019 seisuga: 1 138), kes omasid kokku 10,9% osalust ettevõttes (31.12.2019 seisuga 10,8%). Kogu osaluse jaotus 31.03.2020 ja 31.12.2019 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.



Suuremad aktsionärid 31.03.2020

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	2 517 405	28,0%
AS Lõhmus Holdings	850 000	9,4%
Baltplast AS	837 498	9,3%
LHV Pensionifond L	832 026	9,2%
Gamma Holding Investment OÜ	562 893	6,3%
LHV Pensionifond XL	365 619	4,1%
Firebird Republics Fund Ltd	356 428	4,0%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,7%
Firebird Avrora Fund, Ltd.	185 800	2,1%
Firebird Fund L.P.	150 522	1,7%
Teised aktsionärid	2 009 671	22,2%
Kokku	8 998 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.03.2020

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	2 517 405	28,0%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	850 000	9,4%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	4,1%
Kert Keskpai (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	206 371	2,3%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Kokku		3 943 035	43,8%

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 2020. aasta I kvartali tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate grupi äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

30. aprill 2020

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE**KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

	Lisa	I kvartal 2020	I kvartal 2019
EUR tuhandetes			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		1 995	823
Müügitulu teenuste müügist		243	228
Müügitulu kokku	2,3	2 238	1 051
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-1 827	-815
Brutokasum		411	236
Muud äritulud		0	91
Turustuskulud	5	-42	-85
Üldhalduskulud	6	-236	-233
Muud ärikulud		0	-4
Ärikasum		133	5
Finantstulud- ja kulud	7	-113	-117
Kasum (kahjum) enne tulumaksu		20	-112
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		20	-112
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)		20	-112
Puhaskasum(-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	8		
- tava-		0,00	-0,01
- lahustatud		0,00	-0,01

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	31.03.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 181	870
Nõuded ja ettemaksud	9	1 272	544
Varud	10	16 757	15 807
Käibevara kokku		19 210	17 221
Kinnisvarainvesteeringud	11	10 689	11 051
Materiaalne põhivara		259	265
Immateriaalne põhivara		207	217
Põhivara kokku		11 155	11 533
VARAD KOKKU		30 365	28 754
Laenukohustused	12	7 124	6 416
Võlad ja saadud ettemaksud	13	4 018	3 135
Lühiajalised kohustused kokku		11 142	9 551
Laenukohustused	12	5 904	5 904
Pikaajalised kohustused kokku		5 904	5 904
KOHUSTUSED KOKKU		17 046	15 455
Aktsiakapital		6 299	6 299
Ülekurss		2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	245	245
Jaotamata kasum		2 479	2 459
OMAKAPITAL KOKKU		13 319	13 299
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		30 365	28 754

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Lisa	I kvartal 2020	I kvartal 2019
EUR tuhandetes		
Laekumised klientidelt	2 372	957
Tasumised tarnijatele	-2 309	-1 939
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	-158	366
Väljamaksed töötajatele	-116	-104
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest	2	-8
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-209	-728
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	-14	0
Laekumine finantsinvesteeringu müügist	0	69
Antud laenude tagasimaksed	0	5
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-14	74
Saadud laenud	1 513	1 484
Laenukohustuste tagasimaksed	-805	-1 337
Makstud intressid	-176	-175
Muud tasumised ja laekumised finantseerimistegevusest	2	-1
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	534	-29
RAHAVOOD KOKKU	311	-683
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	870	2 327
Raha ja raha ekvivalentide muutus	311	-683
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 181	1 644

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2018	6 299	2 285	2 011	245	2 161	13 001
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-112	-112
Saldo 31.03.2019	6 299	2 285	2 011	245	2 049	12 889
Saldo 31.12.2019	6 299	2 285	2 011	245	2 459	13 299
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	20	20
Saldo 31.03.2020	6 299	2 285	2 011	245	2 479	13 319

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2020. aasta I kvartali raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2019 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 2020	I kvartal 2019
EUR tuhandetes		
Eesti	434	26
Bulgaaria	1 804	1 025
Müügitulu kokku	2 238	1 051

Grupiväline ärikasum asukohamaa lõikes

	I kvartal 2020	I kvartal 2019
EUR tuhandetes		
Eesti	-74	-34
Bulgaaria	208	44
Läti	-1	-5
Kokku ärikasum	133	5

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

	31.03.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Varad	30 365	28 754
Eesti	10 505	8 082
Bulgaaria	19 732	20 546
Läti	128	126
Kohustused	17 046	15 455
Eesti	5 512	2 859
Bulgaaria	11 534	12 596

Põhivara jaotus asukohamaa lõikes

	31.03.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Põhivarad kokku	466	482
Materiaalsed põhivarad	259	265
Eesti	7	9
Bulgaaria	252	256
Immateriaalsed põhivarad	207	217
Eesti	149	171
Bulgaaria	58	46

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	I kvartal 2020	I kvartal 2019	I kvartal 2020	I kvartal 2019	I kvartal 2020	I kvartal 2019	I kvartal 2020	I kvartal 2019
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	382	0	1 613	823	0	0	1 995	823
Kinnisvara rent	1	1	162	172	0	0	163	173
Haldusteenused	0	0	21	24	0	0	21	24
Frantsiisitulu	33	14	8	8	4	3	45	25
Muu müügitulu	5	0	9	6	0	0	14	6
Müügitulu kokku	421	15	1 813	1 033	4	3	2 238	1 051

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	I kvartal 2020	I kvartal 2019
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10, 11)	-1 640	-647
Vahendustasud	-45	0
Käibemaksukulu	-38	0
Haldustegevuse kulud	-71	-81
Tööjõukulud	-8	-9
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-21	0
Muud kulud	-4	-78
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	- 1 827	-815

5. Turustuskulud

	I kvartal 2020	I kvartal 2019
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-16	-5
Vahendustasud	0	-79
Muud turunduskulud	-26	-1
Turustuskulud kokku	-42	-85

6. Üldhalduskulud

	I kvartal 2020	I kvartal 2019
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-160	-117
Büroo tegevuskulud	-22	-17
IT kulud	-8	-14
Sisseostetud teenused	-32	-29
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-8	-32
Juriidiline teenindus	-4	-14
Sõidukite kulud	0	-3
Muud kulud	-2	-7
Üldhalduskulud kokku	-236	-233

7. Finantstulud ja -kulud

	I kvartal 2020	I kvartal 2019
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-108	-108
Muud finantstulud ja -kulud	-5	-9
Finantstulud ja -kulud kokku	-113	-117

8. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasumi 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 emaaettevõtte 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 tööjookuluna ja omakapitali reservina. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on 31.12.2019 seisuga kajastatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot. Vaata ka lisa 14. Ettevõtte juhataja optiooni õiglase väärtuse hindamiseks kasutati Black-Scholes mudelit, kus Arco Vara aktsia börsihinna 3 aasta volatiilsuseks arvatati 72%, riskivaba intressimäärana kasutati 0% ja oodatud dividendimaksena 1 senti aktsia kohta.

	I kvartal 2020	I kvartal 2019
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 998 367	8 998 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	390 000	590 000
Puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes)	20	-112
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,00	-0,01
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,00	-0,01

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	503	204
Nõuded ostjate vastu kokku	503	204
Muud nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	12	12
Muud nõuded kokku	12	12
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	672	226
Muud viitlaekumised	10	18
Viitlaekumised kokku	682	244
Tehtud ettemaksed	75	84
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	1 272	544

10. Varud

	31.03.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	16 742	15 779
Materjalid ja valmistoostang	15	28
Varud kokku	16 757	15 807

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	15 779	17 467
Kortermajade ehituskulu	2 123	1 478
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	27	43
Muud kapitaliseeritud kulud	70	137
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-1 257	0
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	16 742	19 125

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 051	12 344
Kapitaliseeritud arenduskulud	14	0
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	7	23
Kinnistute müük (lisa 4)	-383	-646
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	10 689	11 721

12. Intressi kandvad kohustused

	31.03.2020			31.12.2019		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	11 702	5 798	5 904	10 993	5 089	5 904
Võlakirjad	1 326	1 326	0	1 327	1 327	0
Kokku	13 028	7 124	5 904	12 320	6 416	5 904

2020. aasta I kvartalis tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 805 tuhat eurot (I kvartal 2019: 1 337 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 1 513 tuhat eurot (I kvartal 2019: 1 484 tuhat eurot). Laenukohustuste muutustele lisandub mitterahaline kasutusrendi kapitaliseerimine.

2020. aasta 3 kuuga on vähendatud järgmisi kohustusi:

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

2020. aasta 3 kuuga võttis grupp järgmisi uusi kohustusi:

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

13. Võlad ja saadud ettemaksud

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud		
	31.03.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	1 308	590
Muud võlad	141	142
Maksuvõlad		
Käibemaks	645	415
Sotsiaalmaks	18	14
Üksikisiku tulumaks	10	8
Maamaks	7	0
Muud maksuvõlad	21	1
Maksuvõlad kokku	701	438
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	88	82
Intressivõlad	12	41
Muud viitvõlad	339	345
Viitvõlad kokku	439	468
Saadud ettemaksud		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud	1 375	1 412
Tagatisdeposiidid	51	61
Ettemakstud tulud	3	24
Saadud ettemaksud kokku	1 429	1 497
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku	4 018	3 135

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldot 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 2020	I kvartal 2019
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	22	15
Muud seotud osapooled		
Müüdüd teenused	1	0

Saldod seotud osapooltega

	31.03.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2020. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 21 tuhat eurot, nõukogu liikmetele tasu ei arvestatud (2019. aasta I kvartalis juhatajale 21 tuhat eurot, nõukogule 3 tuhat euro).

Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suuruseks kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Oktoobris 2018 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2021.

Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsuste põhjal 2013. aasta juulis ja täpsustati veebruaris 2015: nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokolliga allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses.

Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) grupi võtmeisikutele aruandeperioodil arvestatud ja makstud ei ole.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri annab 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 on moodustatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot. Vaata ka lisa 8.

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2020. 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.



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

30. aprill 2020