

**2021. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Maakri 30, 10145 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 614 4630

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 – 30. september 2021

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

Juhataja: Miko-Ove Niinemäe

Audiitor: KPMG Baltics OÜ

SISUKORD

| | |
|--|-----------|
| 2021. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU 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 | 19 |
| 7. Finantstulud ja -kulud..... | 19 |
| 8. Puhaskasum aktsia kohta..... | 19 |
| 9. Nõuded ja tehtud ettemaksed..... | 20 |
| 10. Varud | 20 |
| 11. Kinnisvarainvesteeringud..... | 20 |
| 12. Intressi kandvad kohustused | 21 |
| 13. Võlad ja saadud ettemaksed | 21 |
| 14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega..... | 22 |
| JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE | 23 |

2021. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE

JUHATAJA KOMMENTAARID

2021. aasta III kvartal tõi põnevad ajad Arco Vara ajalukku: lattu ei jäänud ühtegi eelmüügita korterit, aktsia hind näitas rekordtasemeid ja uute aktsiate emissioon läks väga menukalt.

Hetkel on Arco Varal ehituses Kodulahe IV ja V etapi majad Merimetsas. Valmistavast 72 korterist viimase 5 vaba korteri eelmüügid vormistati just III kvartalis. Seega on grupp Kodulahe projektist garanteerinud endale 2022. aastasse müügitulu 12 miljonit eurot. Ehituse kulg ja eelarve on graafikus.

Hetkel käib Kodulahe järgmise etapi, Rannakalda, ehitushange ning loetud nädalate jooksul plaanime alustada ka müügiga. Rannakalda arendus koosneb 3- ja 4-kordsetest kortermajadest, kus on kokku 108 kodu ja lisaks 5 äripinda. Rannakalda teeb eriliseks asukoht, mis on nii mere ääres kui võimalik, kortermajade ja mere vahele jääb üksnes Stroomi rannast Rocca al Marese kulgev kergliiklustee. Teeme projekti raames esmakordselt koostööd ka Enefit Voltiga, kes pilootprojekti raames võimaldab elektriauto laadimisjaama paigaldada igale parkimiskohale – varasemalt pole selline mugavus tehnilistel põhjustel olnud võimalik.

Aruande ilmumise ajaks saame jagada rõõmusõnumeid ka Bulgaariast. Täiskäigul käib Botanica Lozeni projekteerimine ning 2022. aasta kevadel loodame juba ehitamisega alustada. Plaan on kolmes etapis ehitada kokku 54 eramaja, suurusega 270-350 m². Bulgaarias on nõudlus avarate kodude järgi ning Lozeni puhta loodusega asukoht sobib selleks suurepäraselt.

Mul on hea meel, et Arco Vara on viimase aasta jooksul tõusnud tugevalt nii klientide kui ka investorite huviorbiiti.

Arco Vara otsustas 12. augustil anda välja täiendavad 1 000 000 uut aktsiat hinnaga 2,25 eurot aktsia. Emissioon oli edukas arvestades, et pakutud aktsiate maht märgiti üle 4,84-kordselt! Samal ajal käis mitu teist aktsiate ja võlakirjade emissiooni ja investorite valikuvõimalus raha paigutamiseks aina kasvab. See kinnitab meie varasemat veendumust, et inimeste soov investeerida kasvab ja kinnisvaraarendus on jätkuvalt atraktiivne – Arco Vara aktsiate märkimisel osales 6116 uut pakkujat! Seatud eesmärk 1000 uue investori näol sai seega oluliselt ületatud - Arco Vara aktsionäride arv on kasvanud viimase aasta jooksul ligikaudu seitse korda.

Hetkel saame nautida edu, kuid me pole unustanud kindlustada ka tagalat. Arco Vara omakapitali positsioon on tugev ja saame vaadata julgelt tulevikku, et pakkuda investoritele mahtude ning kasumlikkuse kasvu.

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 teenib litsentsitulu Arco Vara kaubamärgi kasutamiseõiguse müümisest kinnisvara vahendusbüroodele Eestis, Lätis ja Bulgaarias.

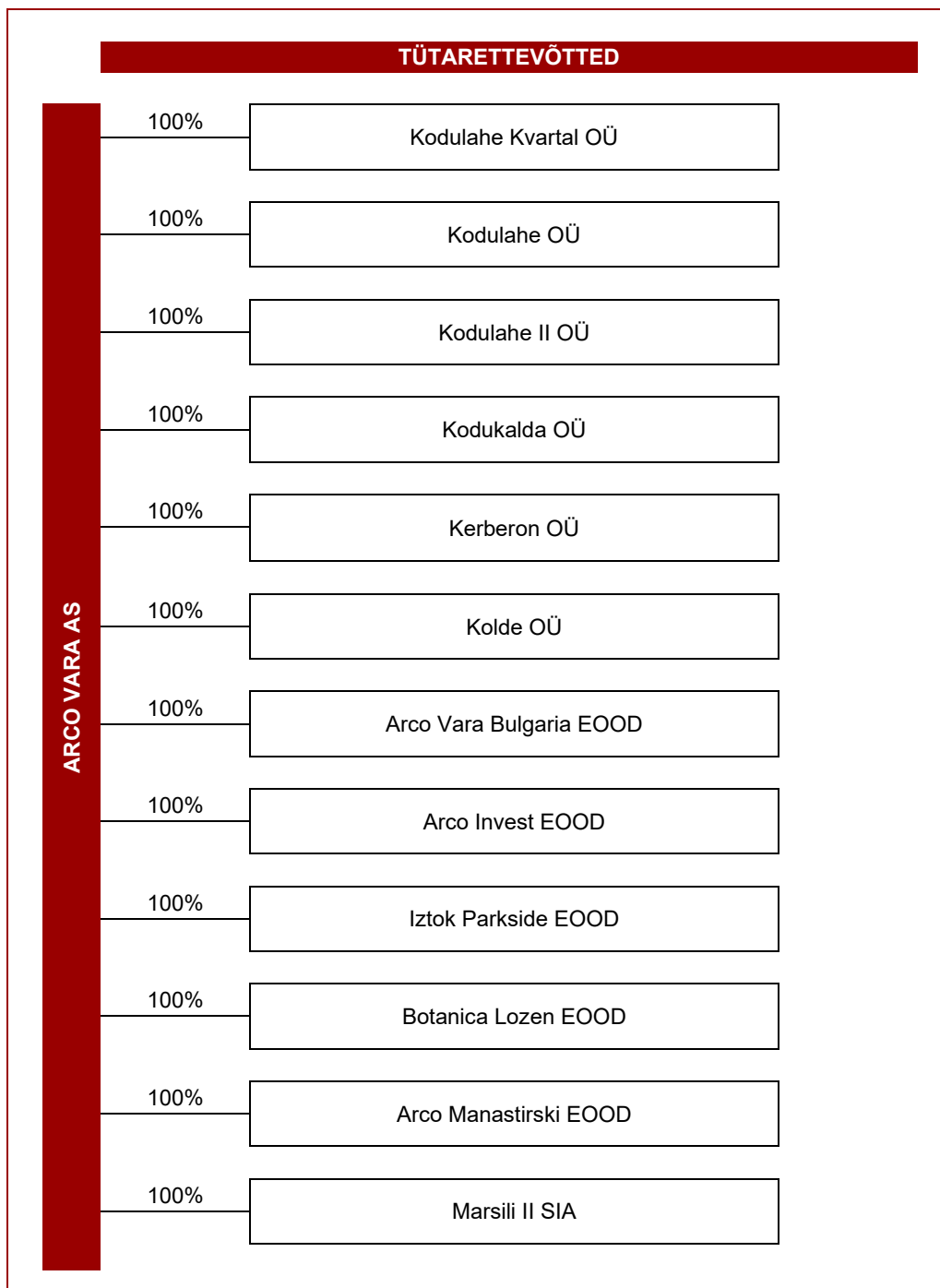
Grupi struktuur

30.09.2021 seisuga kuulus gruppi 13 ettevõtet, mis on 4 vähem kui 31.12.2020 seisuga.

Olulised tütarettevõtted 30.09.2021

| Ettevõtte nimi | Asukohariik | Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses) | Omakapital 30.09.2021 | Grupi osalus |
|---------------------|-------------|--|--------------------------|--------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Arco Invest EOOD | Bulgaaria | 31 762 | 2 845 | 100% |
| Iztok Parkside EOOD | Bulgaaria | 1 433 | 2 547 | 100% |
| Botanica Lozen EOOD | Bulgaaria | 2 931 | 2 011 | 100% |
| Kodulahe Kvartal OÜ | Eesti | 140 | 75 | 100% |
| Kodulahe OÜ | Eesti | 3 | 3 270 | 100% |
| Kolde OÜ | Eesti | 28 | 161 | 100% |

Grupi struktuur 30.09.2021



PÕHILISED NÄITAJAD

- Grupi 2021. aasta III kvartali müügitulu oli 613 tuhat eurot, mis on 8% enam kui 2020. aasta III kvartali müügitulu 569 tuhat eurot. Grupi 2021. aasta 9 kuu müügitulu 11 283 tuhat eurot on kaks korda suurem 2020. aasta 9 kuu müügitulust 3 758 tuhat eurot.
- 2021. aasta III kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 336 tuhat eurot ja puhaskasumiks 202 tuhat (9 kuud 2021: ärikasum 2 724 tuhat eurot ja puhaskasum oli 2 425 tuhat eurot). 2020. aasta III kvartalis sai grupp ärikahjumit 126 tuhat eurot ja puhaskahjumit 228 tuhat eurot (9 kuud 2020: ärikasum 49 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 277 tuhat eurot).
- 2021. aasta III kvartalis vormistati lõppmüüke vaid garaažidel, kuid 9 kuuga müüdi kokku lisaks ka 63 korterit ja äripind. 2020. aasta III kvartalis müüdi 2 korterit ning 9 kuuga kokku 17 korterit ja kinnistu Lätis.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) tõusis 2021. aasta esimese 9 kuuga 973 tuhande euro võrra, tasemele 9 472 tuhat eurot 30.09.2021 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2021 seisuga 5,2%, mis on 0,4% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2020 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

| | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 |
|---|---------------|---------------|------------------|------------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Müügitulu | 11 283 | 3 758 | 613 | 569 |
| Ärikasum (-kahjum) | 2 724 | 49 | 294 | -126 |
| Finantstulud ja -kulud | -299 | -326 | -92 | -102 |
| Puhaskasum (-kahjum) | 2 425 | -277 | 202 | -228 |
| Äritegevuse rahavood | -868 | -3 293 | -1 362 | -1 476 |
| Investeeringutegevuse rahavood | -5 | -14 | -5 | 0 |
| Finantseerimistegevuse rahavood | 31 | 3 055 | 2 101 | 1 313 |
| Perioodi rahavood kokku | -842 | -252 | 734 | -163 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 2 200 | 870 | 624 | 781 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 1 358 | 618 | 1 358 | 618 |
| Varad kokku, perioodi lõpus | 29 640 | 32 442 | | |
| Investeeringud kapital, perioodi lõpus | 26 895 | 29 324 | | |
| Netolaenu, perioodi lõpus | 9 472 | 15 771 | | |
| Omakapital, perioodi lõpus | 16 065 | 12 935 | | |

Müügitulu ja puhaskasum läbi viimaste aastate

| | 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 | II kv 2021 | III kv 2021 | Kokku 2021 |
|----------------------|--------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|---------------|
| EUR miljonites | | | | | | | | | | | | | | |
| Müügitulu | 1,1 | 0,7 | 0,4 | 10,9 | 13,1 | 2,1 | 1,0 | 0,6 | 10,3 | 14,0 | 9,2 | 1,5 | 0,6 | 11,3 |
| Puhaskasum (-kahjum) | -0,1 | -0,2 | -0,2 | 0,9 | 0,4 | 0,0 | -0,1 | -0,2 | 1,3 | 1,0 | 1,7 | 0,5 | 0,2 | 2,4 |

Peamised suhtarvud

| | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 |
|--|-------------|-------------|------------------|------------------|
| Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes) | 0,26 | -0,03 | 0,02 | -0,03 |
| Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes) | 0,24 | -0,03 | 0,02 | -0,02 |
| EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit) | 0,46 | 0,13 | | |
| ROIC (jooksev 4 kvartalit) | 14,4% | 2,0% | | |
| ROE (jooksev 4 kvartalit) | 24,7% | 4,4% | | |
| ROA (jooksev 4 kvartalit) | 12,8% | 1,8% | | |
| Omakapitali suhe varadesse | 54,2% | 39,9% | | |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 2,98 | 1,64 | | |
| Likviidsuskordaja | 0,31 | 0,07 | | |
| Finantsvõimendus | 1,85 | 2,51 | | |
| Laenude keskmine pikkus (aastates) | 2,1 | 1,9 | | |
| Laenude keskmine intress (aastas) | 5,2% | 5,0% | | |
| Töötajate arv perioodi lõpul | 12 | 10 | | |

Kasutatud valemite kirjeldus:

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

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

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

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

Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude 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

Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2021. aasta III kvartalis 613 tuhat eurot (III kvartal 2020: 569 tuhat eurot) ja 9 kuuga 11 283 tuhat eurot (9 kuud 2020: 3 758 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas III kvartalis 305 tuhat eurot ja 9 kuuga 10 441 tuhat eurot (2020. aasta: III kvartalis 337 tuhat eurot ja 9 kuuga 3 114 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2021. aasta III kvartalis oli 214 tuhat eurot ja 9 kuuga 608 tuhat eurot (2020. aasta III kvartalis 178 tuhat eurot ja 9 kuuga 488 tuhat eurot). Käesoleva aruande ilmumise ajal oli 1 kontori pind vaba, kuid kõik kaubanduspinnad kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud. Rentnikuta kontori pind moodustab 11% renditavast büroo- ja kaubanduspinnast.

Merimetsa linnaosas Tallinnas Kodulahe kvartali II etapis on müümata üks 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. Projektis on kõik korterid müüdud 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. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad 2022. aasta suvel. Kõik 72 korterit on eelmüüdud.

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, 4 teeninduspinda ja 108 korterit, millest paljud on merevaatega. Korterelemud saavad valmis umbes 2 aastat pärast ehituse algust.

Arco Vara tütarettevõtte Aktsiaselts Kolde sõlmis lepingu 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. Projekti esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2023. aastasse. Projekti detailplaneeringu eskiislahenduse konkurss on lõppenud, käimas on detailplaneeringu protsess.

2021. aasta II kvartalis lõppesid müügid Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu rajati 4 väiksemat kortermaja kokku 30 korteriga Kodukalda projektinime all. 2021. aasta II kvartalis said Kodukalda majad ka kasutusloa.

Iztok Parkside projekti realiseerimine Sofias hoogustus 2020. aasta detsembris, mil hoone sai kasutusloa. 2021. aasta aprillis müüdi viimane korter. Kuna korterid anti bürokraatlike takistuste tõttu kätte aasta hiljem kui lubatud, soovib 2 klienti hüvitist kokku summas 40 tuhat eurot. Kuna nimetatud korteriomaniik soovivad valuraha, aga mitte korteritest loobuda, ei ole hüvitise maksmise kohustus realistlik ja reservi selleks pole moodustatud.

Botanica Lozeni projekti värskeim vaade näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist. Oodatav ehituse alguse aeg on 2022. aasta kevad. Ehitusaeg on vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 30.09.2021 ja vahearuande avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 30.09.2021

| Projekti nimi | Aadress | Toote peamine liik | Projekti etapp | Kinnistu suurus m2 | Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda | Ühikute arv ülevalpool maapinda |
|----------------------|----------------------------|------------------------|----------------|--------------------|---|---------------------------------|
| Madrid Blvd | Madrid Blvd, Sofia | Rent: kaubandus/kontor | S6 | - | 7 350 | 22 |
| Marsili elamukrundid | Marsili, Riia lähedal | Elamukrundid | S5 | 6 153 | - | 4 |
| Kodulahe II etapp | Lahepea 9, Tallinn | Äripind | S5 | 3 686 | 266 | 1 |
| Kodulahe IV-V etapp | Pagi 3 ja 5, Tallinn | Korterid | S4 | 7 383 | 4 774 | 72 |
| Kodulahe Rannakalda | Lammi 8, Tallinn | Korterid, äripinnad | S3 | 9 525 | 8 891 | 113 |
| Kodulahe VII etapp | Soodi 6, Tallinn | Korterid | S1 | 5 444 | <6 500> | <75> |
| Harku järve arendus | Paldiski mnt 124b, Tallinn | Korterid | S2 | 69 506 | <37 000> | <400> |
| Botanica Lozen | Lozen, Sofia lähedal | Eramud | S3 | 47 450 | <16 000> | <54> |

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 30.09.2021 seisuga 12 (31.12.2020 seisuga: 11). 2021. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 363 tuhat eurot, sellest III kvartalis 107 tuhat eurot (2020. aasta 9 kuu ja III kvartali tööjõukulu oli vastavalt 381 tuhat ja 128 tuhat eurot).

Grupi emaeetvõtte juhatajale arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2021. aasta 9 kuuga 107 tuhat eurot, sellest III kvartalis 23 tuhat eurot (2020. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 67 tuhat ja 23 tuhat eurot). 2021. aasta 9 kuuga maksti nõukogu liikmetele tasu 18 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 4 tuhat eurot. 2020. aasta 9 kuuga arvestati nõukogule tasu 11 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 7 tuhat eurot.

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 Keskaik, 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. Kuiõrd 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 (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. Seisuga 30.09.2021 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 10 830 tuhat eurot, millest 727 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 30.09.2021 seisuga on 1 358 tuhat eurot (31.12.2020 seisuga 2 200 tuhat eurot). 2021. aasta III kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 92 tuhat eurot intresse (2020. aasta III kvartalis 102 tuhat eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.09.2021 seisuga 5,2%, see näitaja on kasvanud 0,4 protsendipunkti võrra võrreldes 2020. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste 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

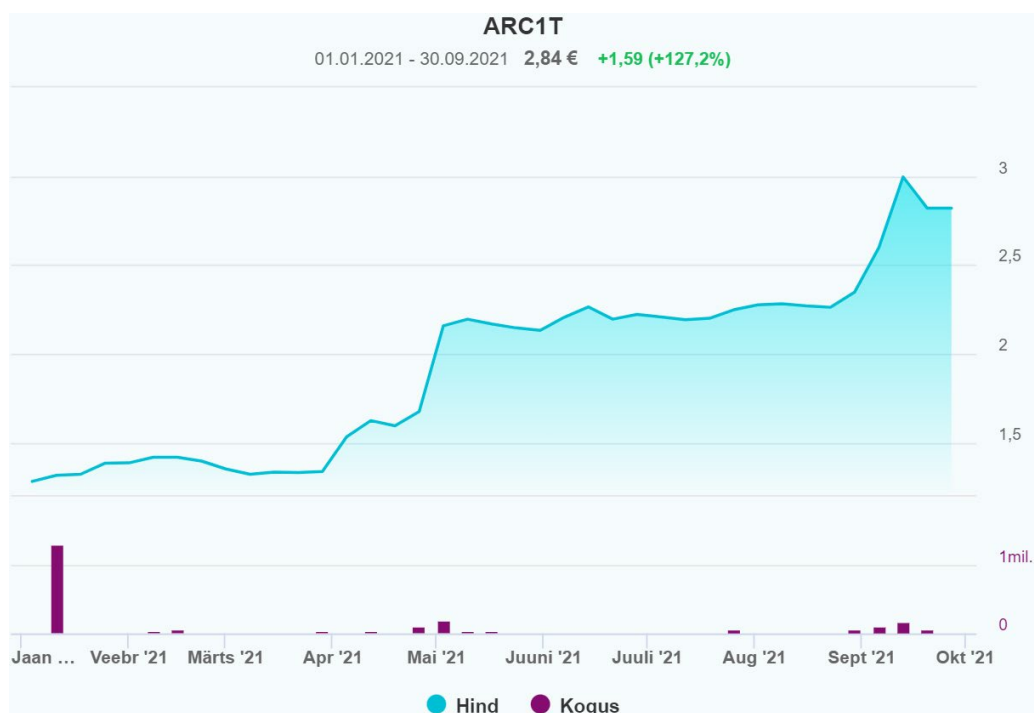
Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 10 388 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad (ARC1T, ISIN EE3100034653) on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil, sealhulgas on 2021. aasta emissiooni 1 000 000 aktsiat kaubeldavad alates 28.10.2021.

Aktsia hind sulgus 30.09.2021 seisuga tasemel 2,84 eurot, 2020. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,21 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 3,30 eurot ja madalaim hind 1,21 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.09.2021 seisuga 26 663 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 1,66 (31.12.2020 seisuga vastavalt 10 888 tuhat eurot ning 0,77). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 30.09.2021 7,18, 31.12.2020 seisuga 10,76.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2021. aasta 9 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2021. aasta 9 kuu jooksul



Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 6.10.2021

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 1.10.2018 kuni 30.09.2021

Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 6.10.2021

Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2021. aasta 9 kuu jooksul

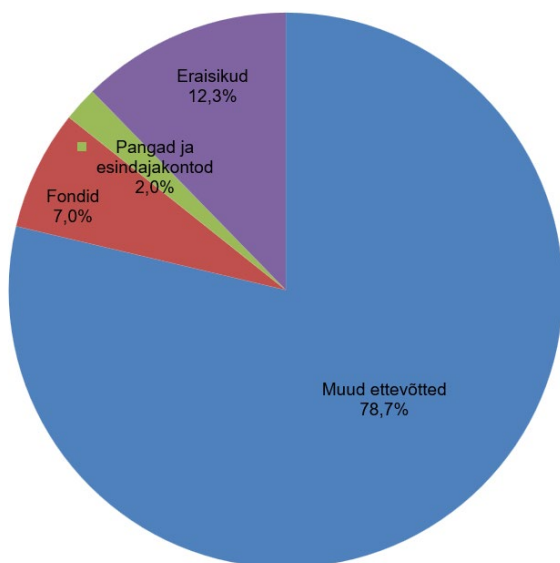
Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 6.10.2021

| Indeks/aktsia | 01.01.2021 | 30.09.2021 | +/-% |
|-------------------|------------|------------|---------|
| OMX Tallinn | 1 343,72 | 1 932,45 | +43,81 |
| ARC1T - Arco Vara | 1,21 | 2,84 | +134,71 |

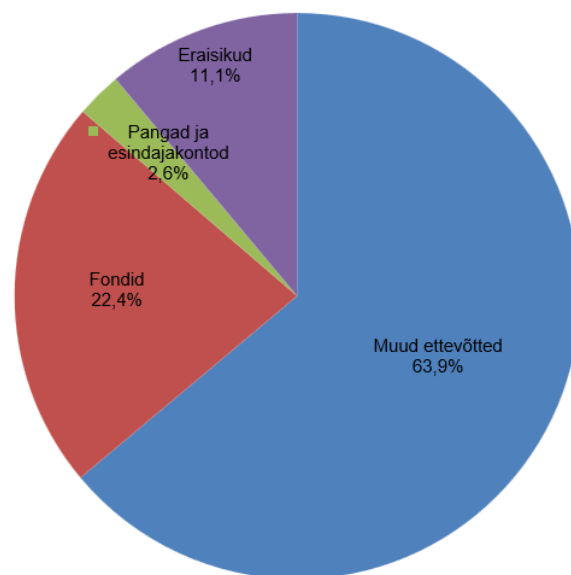
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.09.2021 seisuga kokku 3 657 aktsionäri (31.12.2020 seisuga 1 475), sealhulgas 3 400 eraisikust aktsionäri (31.12.2020 seisuga: 1 311), kes omasid kokku 12,2% osalust ettevõttes (31.12.2020 seisuga 11,1%). Kogu osaluse jaotus 30.09.2021 ja 31.12.2020 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.09.2021



Osaluse struktuur 31.12.2020



Suuremad aktsionärid 30.09.2021

| Nimi | Aktsiate arv | Osaluse % |
|-----------------------------|------------------|---------------|
| Alarmo Kapital OÜ | 6 338 531 | 67,5% |
| FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD | 342 428 | 3,6% |
| HM Investeeringud OÜ | 330 505 | 3,5% |
| FIREBIRD AVRORA FUND, LTD. | 182 801 | 1,9% |
| Marko Teimann | 174 370 | 1,9% |
| K VARA OÜ | 147 271 | 1,6% |
| FIREBIRD FUND L.P. | 135 222 | 1,4% |
| Aia Tänav OÜ | 95 288 | 1,0% |
| Rafiko OÜ | 91 427 | 1,0% |
| Olegs Radcenko | 63 167 | 0,7% |
| Teised aktsionärid | 1 487 357 | 15,9% |
| Kokku | 9 388 367 | 100,0% |

Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.09.2021

| Nimi | Ametikoht | Aktsiate arv | Osaluse % |
|--|------------------------|------------------|--------------|
| Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ) | Nõukogu esimees/ liige | 6 338 531 | 67,5% |
| Tarmo Sild (Aia Tänav OÜ) | Nõukogu esimees | 95 288 | 1,0% |
| Allar Niinepuu (OÜ Kavass) | Nõukogu liige | 5 000 | 0,1% |
| Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed) | Nõukogu liige | 369 259 | 3,9% |
| Kert Keskaik (eraisikuna, läbi K Vara OÜ ja One Eleven OÜ) | Nõukogu liige | 210 756 | 2,2% |
| Steven Yaroslav Gorelik ¹ | Nõukogu liige | 0 | - |
| Miko-Ove Niinemäe | Juhataja | 10 222 | 0,1% |
| Kokku | | 7 029 056 | 74,8% |

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 660 451 Arco Vara aktsiat (kokku 7,0% osalus).

JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2021. aasta III kvartali ja 9 kuu 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

28. oktoober 2021

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

| | Lisa | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 |
|--|------|---------------|--------------|------------------|------------------|
| EUR tuhandetes | | | | | |
| Müügitulu enda kinnisvara müügist | | 10 441 | 3 114 | 305 | 337 |
| Müügitulu teenuste müügist | | 842 | 644 | 308 | 232 |
| Müügitulu kokku | 2,3 | 11 283 | 3 758 | 613 | 569 |
| Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu | 4 | -8 455 | -2 981 | -277 | -440 |
| Brutokasum | | 2 828 | 777 | 336 | 129 |
| Muud äritulud | | 272 | 0 | 250 | 0 |
| Turustuskulud | 5 | -109 | -66 | -44 | -9 |
| Üldhalduskulud | 6 | -631 | -654 | -230 | -239 |
| Muud ärikulud | | -58 | -8 | -18 | -7 |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest | 11 | 422 | 0 | 0 | 0 |
| Äri kasum (-kahjum) | | 2 724 | 49 | 294 | -126 |
| Finantstulud- ja kulud | 7 | -299 | -326 | -92 | -102 |
| Kasum (kahjum) enne tulumaksu | | 2 425 | -277 | 202 | -228 |
| Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum) | | 2 425 | -277 | 202 | -228 |
| Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum) | | 2 425 | -277 | 202 | -228 |
| Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes) | 8 | | | | |
| - tava- | | 0,26 | -0,03 | 0,02 | -0,03 |
| - lahustatud | | 0,24 | -0,03 | 0,02 | -0,02 |

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

| | Lisa | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|---|------|---------------|---------------|
| EUR tuhandetes | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | | 1 358 | 2 200 |
| Nõuded ja ettemaksed | 9 | 691 | 1 344 |
| Varud | 10 | 17 417 | 14 960 |
| Käibevara kokku | | 19 466 | 18 504 |
| Nõuded ja ettemaksed | 9 | 5 | 5 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 11 | 9 910 | 9 564 |
| Materiaalne põhivara | 2 | 160 | 22 |
| Immateriaalne põhivara | 2 | 99 | 136 |
| Põhivara kokku | | 10 174 | 9 727 |
| VARAD KOKKU | | 29 640 | 28 231 |
| Laenukohustused | 12 | 727 | 3 482 |
| Võlad ja saadud ettemaksed | 13 | 2 745 | 3 308 |
| Lühiajalised kohustused kokku | | 3 472 | 6 790 |
| Laenukohustused | 12 | 10 103 | 7 217 |
| Pikaajalised kohustused kokku | | 10 103 | 7 217 |
| KOHUSTUSED KOKKU | | 13 575 | 14 007 |
| Aktsiakapital | 8 | 6 572 | 6 299 |
| Registreerimata aktsiakapital | 8 | 0 | 273 |
| Ülekurss | | 2 285 | 2 285 |
| Kohustuslik reservkapital | | 2 011 | 2 011 |
| Jaotamata kasum | | 5 197 | 3 356 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital | | 16 065 | 14 224 |
| OMAKAPITAL KOKKU | | 16 065 | 14 224 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU | | 29 640 | 28 231 |

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

| | Lisa | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 |
|---|------|--------------|---------------|------------------|------------------|
| EUR tuhandetes | | | | | |
| Laekumised klientidelt | | 14 926 | 5 207 | 877 | 1 244 |
| Tasumised tarnijatele | | -12 706 | -8 409 | -2 433 | -2 827 |
| Maksude tasumine ja maksutagastused (neto) | | -3 106 | 212 | 28 | 210 |
| Väljamaksed töötajatele | | -225 | -307 | -72 | -101 |
| Muud tasumised ja laekumised äritegevusest (neto) | | 243 | 4 | 238 | -2 |
| RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU | | -868 | -3 293 | -1 362 | -1 476 |
| Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | | -6 | 0 | -6 | 0 |
| Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel | 11 | 0 | -14 | 0 | 0 |
| Laekunud intressid | | 1 | 0 | 1 | 0 |
| RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU | | -5 | -14 | -5 | 0 |
| Saadud laenud | 12 | 3 454 | 5 291 | 2 460 | 1 799 |
| Laenukohustuste tagasimaksed | 12 | -2 613 | -1 656 | -84 | -325 |
| Makstud intressid | | -434 | -495 | -181 | -161 |
| Makstud dividendid | | -376 | -360 | -94 | 0 |
| Aksiakapitali suurendamisel laekunud | 8 | 0 | 273 | 0 | 0 |
| Muud tasumised finantseerimistegevusest | | 0 | 2 | 0 | 0 |
| RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU | | 31 | 3 055 | 2 101 | 1 313 |
| RAHAVOOD KOKKU | | -842 | -252 | 734 | -163 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | | 2 200 | 870 | 624 | 781 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | | -842 | -252 | 734 | -163 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | | 1 358 | 618 | 1 358 | 618 |

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

| | Aktsiakapital | Registreerimata aktsiakapital | 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 |
| Aktsiakapitali suurendamine | 0 | 273 | 0 | 0 | 0 | 0 | 273 |
| Muude reservide realiseerimine | 0 | 0 | 0 | 0 | -245 | 245 | 0 |
| Dividendide maksmine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -360 | -360 |
| Aruandeperioodi koondkahjum | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -277 | -277 |
| Saldo 30.09.2020 | 6 299 | 273 | 2 285 | 2 011 | 0 | 2 067 | 12 935 |
| Saldo 31.12.2020 | 6 299 | 273 | 2 285 | 2 011 | 0 | 3 356 | 14 224 |
| Aktsiakapitali suurendamine | 273 | -273 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendide maksmine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -583 | -583 |
| Aruandeperioodi koondkasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 424 | 2 424 |
| Saldo 30.09.2021 | 6 572 | 0 | 2 285 | 2 011 | 0 | 5 197 | 16 065 |

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2021. aasta III kvartali ja 9 kuu 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. Segmendiaruanne

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

Grupiväline müügitulu asukohamaa lõikes

| | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 |
|------------------------|---------------|--------------|------------------|------------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Eesti | 5 757 | 690 | 93 | 46 |
| Bulgaaria | 5 526 | 3 028 | 520 | 483 |
| Läti | 0 | 40 | 0 | 40 |
| Müügitulu kokku | 11 283 | 3 758 | 613 | 569 |

Grupiväline ärikasum (-kahjum) asukohamaa lõikes

| | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 |
|---------------------------------|--------------|-------------|------------------|------------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Eesti | 792 | -280 | -126 | -91 |
| Bulgaaria | 1 934 | 293 | 418 | -74 |
| Läti | -2 | 36 | 2 | 39 |
| Ärikasum (-kahjum) kokku | 2 724 | 49 | 294 | -126 |

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------|---------------|---------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Varad | 29 640 | 28 231 |
| Eesti | 15 522 | 9 642 |
| Bulgaaria | 13 992 | 18 462 |
| Läti | 126 | 127 |
| Kohustused | 13 575 | 14 007 |
| Eesti | 7 903 | 4 938 |
| Bulgaaria | 5 672 | 9 069 |

Põhivara jaotus asukohamaa lõikes

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------|------------|------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Põhivarad kokku | 260 | 158 |
| Materiaalsed põhivarad | 160 | 22 |
| Eesti | 152 | 6 |
| Bulgaaria | 8 | 16 |
| Immateriaalsed põhivarad | 99 | 136 |
| Eesti | 58 | 86 |
| Bulgaaria | 41 | 50 |

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

| | Eesti | | Bulgaaria | | Läti | | Konsolideeritud | |
|------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-----------------|--------------|
| | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 |
| EUR tuhandetes | | | | | | | | |
| Enda kinnisvara müük | 5 543 | 558 | 4 898 | 2 516 | 0 | 40 | 10 441 | 3 114 |
| Kinnisvara rent | 6 | 4 | 542 | 428 | 0 | 0 | 548 | 432 |
| Haldusteenused | 0 | 1 | 67 | 60 | 0 | 0 | 67 | 61 |
| Frantsiisitulu | 133 | 92 | 40 | 22 | 17 | 7 | 190 | 121 |
| Muu müügitulu | 17 | 7 | 20 | 23 | 0 | 0 | 37 | 30 |
| Müügitulu kokku | 5 699 | 662 | 5 567 | 3 049 | 17 | 47 | 11 283 | 3 758 |

| | Eesti | | Bulgaaria | | Läti | | Konsolideeritud | |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 |
| EUR tuhandetes | | | | | | | | |
| Enda kinnisvara müük | 9 | 0 | 296 | 297 | 0 | 40 | 305 | 337 |
| Kinnisvara rent | 1 | 1 | 192 | 156 | 0 | 0 | 193 | 157 |
| Haldusteenused | -5 | 0 | 23 | 21 | 0 | 0 | 18 | 21 |
| Frantsiisitulu | 45 | 37 | 17 | 7 | 6 | 2 | 68 | 46 |
| Muu müügitulu | 15 | 1 | 14 | 7 | 0 | 0 | 29 | 8 |
| Müügitulu kokku | 65 | 39 | 542 | 488 | 6 | 42 | 613 | 569 |

4. Müüdid kinnisvara ja teenuste kulu

| | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 |
|---|---------------|---------------|------------------|------------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Müüdid kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10, 11) | -7 942 | -2 441 | -167 | -247 |
| Vahendustasud | -220 | -140 | -15 | -67 |
| Käibemaksukulu | 0 | -39 | 0 | -1 |
| Haldustegevuse kulud | -181 | -262 | -54 | -104 |
| Tööjõukulud | 0 | -15 | 0 | -5 |
| Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus | -29 | -56 | -10 | -14 |
| Muud kulud | -83 | -28 | -31 | -2 |
| Müüdid kinnisvara ja teenuste kulu kokku | -8 455 | -2 981 | -277 | -440 |

5. Turustuskulud

| | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 |
|----------------------------|-------------|-------------|------------------|------------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Reklaamikulud | -49 | -29 | -5 | -3 |
| Muud turunduskulud | -60 | -37 | -39 | -6 |
| Turustuskulud kokku | -109 | -66 | -44 | -9 |

6. Üldhalduskulud

| | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------------|------------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Tööjõukulud | -363 | -366 | -107 | -123 |
| Büroo tegevuskulud | -77 | -53 | -32 | -13 |
| IT kulud | -24 | -21 | -10 | -7 |
| Sisseostetud teenused | -130 | -164 | -65 | -75 |
| Põhivara kulum ja väärtuse muutus | -13 | -20 | -5 | -6 |
| Juriidiline teenindus | -12 | -22 | -8 | -12 |
| Muud kulud | -12 | -8 | -3 | -3 |
| Üldhalduskulud kokku | -631 | -654 | -230 | -239 |

7. Finantstulud ja -kulud

| | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|------------------|------------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Intressikulud | -303 | -316 | -90 | -102 |
| Muud finantstulud ja -kulud | 4 | -10 | -2 | 0 |
| Finantstulud ja -kulud kokku | -299 | -326 | -92 | -102 |

8. Puhaskasum aktsia kohta

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

Erakorralisel üldkoosolekul 12.08.2021 otsustasid aktsionärid emiteerida 1 000 000 uut aktsiat väljalaskehinnaga 2,25 eurot, millest 0,70 eurot on aktsia nimiväärtus ja 1,55 eurot on ülekurs. Emissioon möödus edukalt. Uute aktsiatega kauplemine algas 28.10.2021.

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. Vahetusvõlakirjaga seotud optsiooniga seoses oli kajastatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot. Vahetusvõlakirjaga seotud optsiooniga seoses omakapitalis moodustatud reserv realiseerus 2020. aasta II kvartalis, mil optsiooni eest kanti Arco Varale raha 273 tuhat eurot. Lisandunud 390 000 aktsiat registreeriti 27.05.2021. Vaata ka lisa 14.

| | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 | III kvartal 2021 | III kvartal 2020 |
|--|-------------|-------------|------------------|------------------|
| Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv | 9 179 796 | 8 998 367 | 9 388 367 | 8 998 367 |
| Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus) | 1 000 000 | 390 000 | 1 000 000 | 390 000 |
| Puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes) | 2 425 | -277 | 202 | -228 |
| Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes) | 0,26 | -0,03 | 0,02 | -0,03 |
| Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes) | 0,24 | -0,03 | 0,02 | -0,02 |

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja ettemaksed

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|--------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Ostjate tasumata summad | 177 | 1 283 |
| Muud lühiajalised nõuded | 6 | 12 |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 387 | 19 |
| Muud viitlaekumised | 13 | 13 |
| Tehtud ettemaksed | 108 | 17 |
| Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku | 691 | 1 344 |

Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Tagatisdeposiit | 5 | 5 |
| Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku | 5 | 5 |

10. Varud

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud | 17 406 | 14 943 |
| Materjalid ja valmistoodang | 11 | 17 |
| Varud kokku | 17 417 | 14 960 |

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar | 14 943 | 15 779 |
| Arenduseks soetatud kinnistud | 5 102 | 0 |
| Kortermajade ehituskulu | 4 177 | 6 227 |
| Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud | 85 | 111 |
| Muud kapitaliseeritud kulud | 868 | 228 |
| Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11) | 0 | 1 358 |
| Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4) | -7 769 | -2 032 |
| Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september | 17 406 | 21 671 |

11. Kinnisvarainvesteeringud

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|---------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar | 9 564 | 11 051 |
| Kasum õiglase väärtuse muutusest | 422 | 0 |
| Kapitaliseeritud arenduskulud | 6 | 38 |
| Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud | 0 | 14 |
| Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10) | 0 | -1 358 |
| Kinnistute müük (lisa 4) | -82 | -394 |
| Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september | 9 910 | 9 351 |

12. Intressi kandvad kohustused

| | 30.09.2021 | | | 31.12.2020 | | |
|----------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Kokku | sealhulgas lühiajaline osa | sealhulgas pikaajaline osa | Kokku | sealhulgas lühiajaline osa | sealhulgas pikaajaline osa |
| EUR tuhandetes | | | | | | |
| Pangalaenu | 8 499 | 288 | 8 211 | 8 649 | 3 212 | 5 437 |
| Võlakirjad | 1 780 | 0 | 1 780 | 1 780 | 0 | 1 780 |
| Muud laenukohustused | 551 | 439 | 112 | 270 | 270 | 0 |
| Kokku | 10 830 | 727 | 10 103 | 10 699 | 3 482 | 7 217 |

2021. aasta 9 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 613 tuhat eurot (9 kuud 2020: 1 656 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku 3 454 tuhat eurot (9 kuud 2020: 5 291 tuhat eurot). Uue kontori renti kapitaliseeriti 2021. aasta III kvartalis 140 tuhande euro väärtuses. Tagastatud laenust 852 tuhat eurot tasusid ostjad 2021. aastal otse pangale.

2021. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 283 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 864 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 661 tuhat eurot; kõik otse klientide poolt;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse pangalaenu 407 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 191 tuhat eurot;
- muid laene 250 tuhat eurot.

2021. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 064 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud rent 140 tuhat eurot;
- muid laene 390 tuhat eurot.

2020. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 80 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 574 tuhat eurot;
- Arco Vara vahetusvõlakirju summas 2 tuhat eurot.

2020. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Arvelduskrediit 35 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 888 tuhat eurot;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 368 tuhat eurot.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------|------------|--------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Võlad tarnijatele | 830 | 811 |
| Muud võlad | 18 | 76 |
| Maksuvõlad | | |
| Käibemaks | 85 | 1 431 |
| Sotsiaalmaks | 29 | 14 |
| Üksikisiku tulumaks | 18 | 17 |
| Maamaks | 7 | 0 |
| Prügimaks | 3 | 23 |
| Muud maksud | 4 | 1 |
| Maksuvõlad kokku | 146 | 1 486 |
| Viitvõlad | | |
| Võlad töövõtjatele | 59 | 17 |
| Intressivõlad | 7 | 44 |
| Dividendivõlad | 208 | 0 |
| Muud viitvõlad | 2 | 100 |
| Viitvõlad kokku | 276 | 161 |

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|--|--------------|--------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Saadud ettemaksed | | |
| Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed | 1 347 | 631 |
| Tagatisdeposiidid | 91 | 102 |
| Ettemakstud tulud | 37 | 41 |
| Saadud ettemaksed kokku | 1 475 | 774 |
| Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku | 2 745 | 3 308 |

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

| | 9 kuud 2021 | 9 kuud 2020 |
|---|-------------|-------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Ettevõtted, millele on grupi emaettevõtte üle oluline mõju | | |
| Ostetud teenused | 24 | 35 |
| Võlakirjade lunastamine | 0 | 273 |
| Muud seotud osapooled | | |
| Müüdnud teenused | 33 | 1 |

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2021. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 107 tuhat eurot, sellest III kvartalis 23 tuhat eurot (2020. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 67 tuhat ja 23 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2021. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 18 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 4 tuhat eurot (2020. aasta 9 kuuga 11 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 7 tuhat eurot).

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. Lahkumishüvitise reserv kajastub 2021. aasta II kvartali kulus. 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 protokoll 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. Lisandunud 390 000 aktsiat registreeriti 27.05.2021. Vaata ka lisa 8.

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2021. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.

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

28. oktoober 2021