



ARCO
VARA

2025. aasta III kvartali lühendatud
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)

2025. AASTA III KVARTALI LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Äriniimi	Arco Vara AS
Registrikood	10261718
Aadress	Rotermanni tn 10, 10111 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+372 614 4630
E-mail	info@arcovara.com
Kodulehekülg	www.arcovara.com
Majandusaasta	1. jaanuar 2025 – 31. detsember 2025
Aruandeperiood	1. jaanuar 2025 – 30. september 2025
Nõukogu	Kert Kesksaik, Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu
Tegevjuht ja juhatuse liige	Kristina Mustonen
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3
Tegevjuhi aruanne.....	3
Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2025.....	7
Üldinfo.....	10
Grupi tegevused	10
Arco Vara missioon ja visioon	10
Grupi struktuur	10
Põhilised näitajad	11
Inimesed.....	15
Peamiste riskide kirjeldus.....	16
Aktsiad ja aktsionärid	17
Aktsiate hind	17
Aktsionäride struktuur.....	18
Tegevjuhi kinnitus tegevusaruandele	19
Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne	20
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	20
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	21
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	22
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne.....	23
Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele	24
1. Arvestuspõhimõtted.....	24
2. Segmendiaruandlus.....	24
3. Müügitulu.....	25
4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	25
5. Turustuskulud	25
6. Üldhalduskulud	26
7. Finantstulud ja -kulud.....	26
8. Puhaskasum aktsia kohta	26
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed	27
10. Varud	27
11. Kinnisvarainvesteeringud	28
12. Intressi kandvad kohustused	28
13. Võlad ja saadud ettemaksed.....	29
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	30
Tegevjuhi deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.....	31

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

Tegevjuhi aruanne

Eesti kinnisvaraturgu iseloomustas 2025. aasta kolmandas kvartalis stabiilne ja mõõdukalt taastuv aktiivsus. Tehingute arv püsis võrreldaval tasemel eelmise kvartaliga, viidates turu kohanemisele pärast viimaste aastate jahtumist. Korterite keskmised ruutmeetrihinnad näitasid kerget tõusutrendi, eriti Tallinna aktiivsemates piirkondades, kus kvaliteetse elamispinna nõudlus püsib jätkuvalt tugev.

Turgu mõjutasid endiselt kõrged intressimäärad ja ostjate ettevaatlikkus, mis hoidsid tehinguaktiivsust kontrolli all. Samas toetasid nõudluse püsimist paranenud kindlustunne ning stabiliseerunud majandusootused. Üldine turuolukord viitab sellele, et Eesti kinnisvaraturg on jõudnud tasakaalufaasi, kiire kasvu- ja järsu langusperioodi järel on hinnad ja tehingute mahud stabiliseerunud. Kui makromajanduslik keskkond püsib stabiilne ning intressimäärad hakkavad alanema, on 2026. aasta esimeses pooles oodata turu mõõdukat elavnemist, eriti uusarenduste segmendis.

Üheks kvartali olulisemaks sündmuseks oli Arco Vara jaoks esimene avalik võlakirjapakkumine, mis pälvis oli erakordselt suure investorite huvi ning mille tulemusena märgiti emissioon enam kui kahekordselt üle. Tegemist on seni suurima üksikvõlakirja emissiooniga Balti börsil tegutsevate kinnisvaraarendajate seas.

Võlakirjaemissiooni eesmärk oli rahastada Tallinna kesklinna ühe suurima arendusprojekti – Lutheri kvartali – kujunemist kaasaegseks elu- ja ärikeskkonnaks ajaloolisel tööstusalal. Arco Vara visioon Lutheri kvartali puhul on luua tasakaalustatud ja inimhõõtmeline linnaruum, mis ühendab elamispiinad, töökohad, kohvikud, kultuuri ning kvaliteetse avaliku ruumi. Kvartali keskmesse on kavandatud roheala, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks ja toetab tervikliku elukeskkonna kujunemist.

Meie eesmärk ei ole pelgalt uute hoonete rajamine, vaid luua „linna linnas“, mis kujutab endast elavat ja mitmekülgset kvartalit, kus elu toimub ööpäevaringselt ning kus on hea elada, töötada ja puhata. Tallinn vajab rohkem terviklikke linnaruumilisi lahendusi – elukvartaleid, mis toimivad iseseisvate keskkondadena, ent on samal ajal orgaaniliselt seotud ümbritseva linnastruktuuriga.

Rannakalda arendus: Kolmandas kvartalis müüdi viis korterit, mis näitab jätkuvat huvi kesklinnalähedaste kvaliteetsete elamispindade vastu. Kvartali lõpuks oli projektist müüdud 101 korterit/äripinda 113-st. Müügieesmärk on 2025. aasta lõpuks realiseerida järelejäänud ühikud.

Soodi 6 arendus: Ehitustööd algasid 30. juunil. Kolmanda kvartali lõpuks oli võlaõigusliku lepinguga müüdud 19 korterit/äripinda 66-st. Projekt on atraktiivne noortele peredele, investoritele ning nõudlikumale kliendile tänu selle arenduse heale asukohale ja läbimõeldud planeeringutele.

Spordi arendus: Ehitusega alustati samuti juunis. Kvartali lõpus oli võlaõigusliku lepinguga müüdud 12 korterit 56-st. Vaid nelja kuuga saavutati juba märkimisväärne müügitempoo. Spordi arendus täiendab Arco Vara portfelli suurepärase asukohaga Kristiine elamurajoonis - piirkonnas, kus uusarendusi on vähe, kuid nõudlus elamiskohtade järele kõrge. Projektis rakendatakse kaasaegseid ja nutikaid lahendusi.

Arcojärve arendus: Detailplaneering võeti vastu pärast aruandeperioodi lõppu, 15. oktoobril. Tegemist on strateegiliselt olulise projektiga, mis loob eeldused edasisteks investeeringuteks uutesse linnasisestesse arendustesse.

Bulgaaria arendus: Arco Vara alustas strateegilist väljumist Bulgaaria turult, et keskenduda Eesti arendusprojektidele ning tõsta tegevuse tõhusust ja väärtusloomet. Läbirääkimised Bulgaaria tütaretevõtte osas on jätkuvalt käimas ning otsused tehakse lähiajal nõukogu kooskõlastusel.

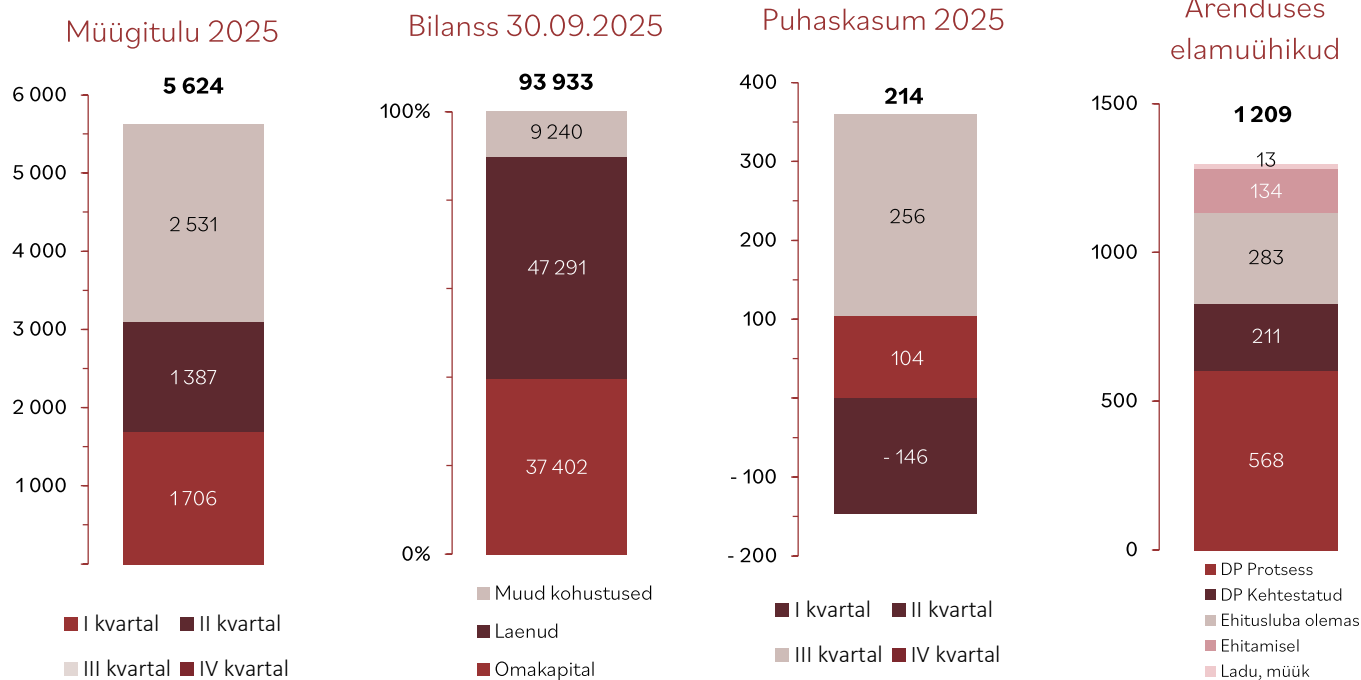
Kuldlehe arendus: Kolmandas kvartalis broneeriti üks korter ning üks korter müüdi augusti lõpus. Projektis on alles jäänud viimane korter, mille eksklusiivne iseloom ja piiratud saadavus hoiavad arenduse tugeval positsioonil Tallinna premium-segmendis.

Neljanda kvartali peamised eesmärgid keskenduvad aktiivsele müügitegevusele ja arendusprojektide järjepidevale edenemisele. Fookuses on Kuldlehe arenduse viimase korteri müük ning vähemalt kuue korteri realiseerimine Rannakalda projektis. Samuti on kavas alustada Lutheri arenduse esimese etapi eelmüügiga. Spordi ja Soodi 6 arendustes jätkatakse ehitustöödega ning aktiivse müügitegevusega,

eesmärgiga sõlmida aasta lõpuks igas projektis täiendavalt vähemalt kuus võlaõiguslikku lepingut.

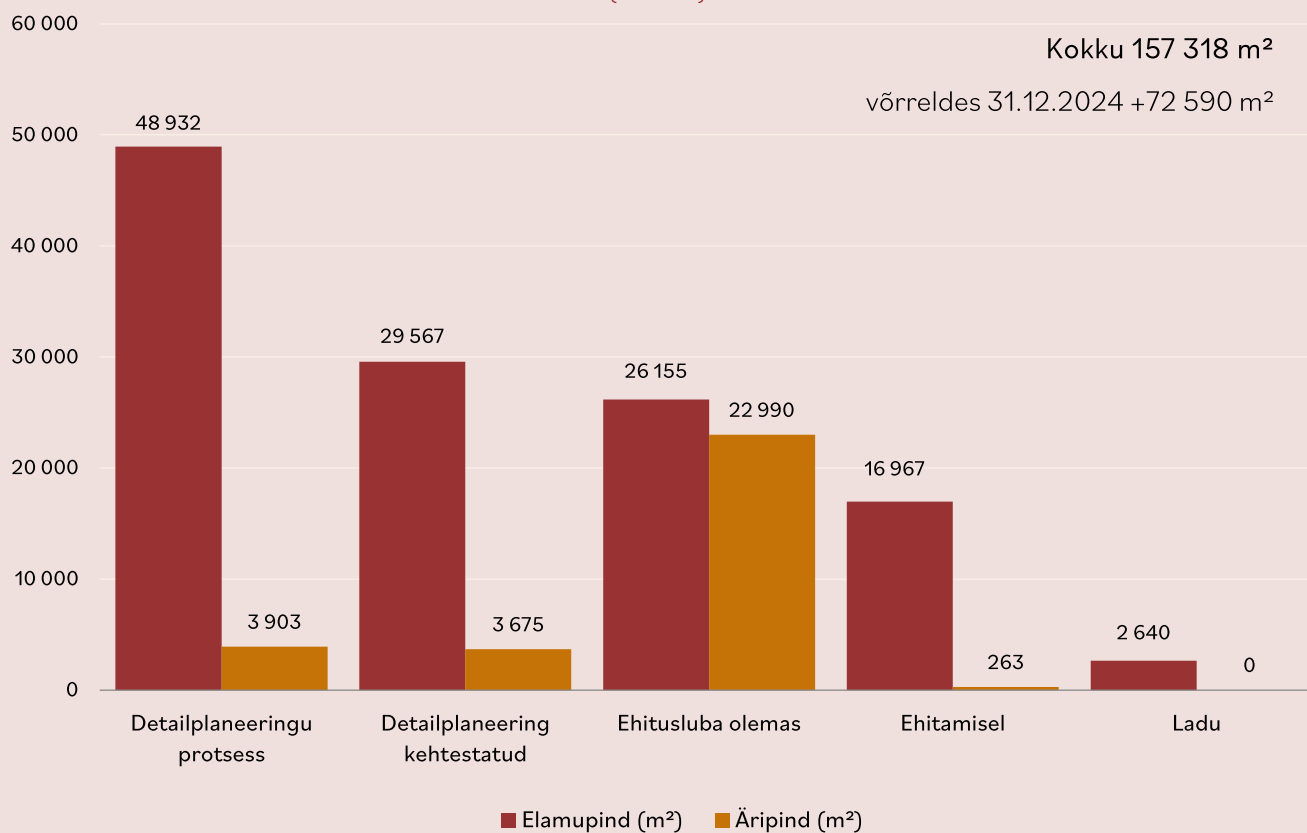
Kokkuvõttes kujunes 2025. aasta kolmas kvartal Arco Vara jaoks stabiilse arengu ja oluliste saavutuste perioodiks. Kvartalit iseloomustasid edukas esimene avalik võlakirjaemissioon, ehitustööde jätkamine mitmes arendusprojektis ning müügitegevuse hoogustumine. Lutheri kvartali arenduse ettevalmistuste edenemine ja Arcojärve detailplaneeringu vastuvõtmine loovad tugeva aluse ettevõtte järgmiste strateegiliste

sammude elluviimiseks. Arco Vara positsioon Eesti kinnisvaraturul on püsib kindlana ning tugineb läbimõeldud arendustele, kvaliteedile ja jätkusuutlikule kasvule.



Arendusmahud

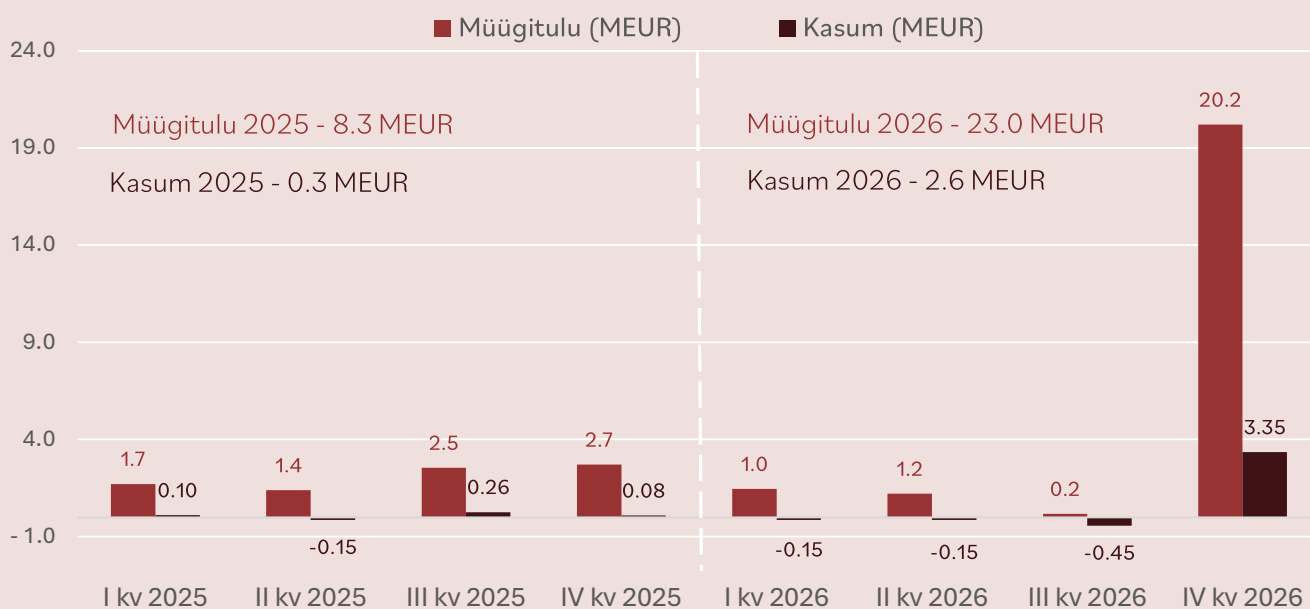
(bruto m²)



Arendusgraafik 2025 - 2028



Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiproгноos 2025-2026



Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2025



Projekti nimi

Kodulahe Rannakalda

Aadress

Lammi 8, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Müük

Kinnistu suurus m²

9 525

Maapealne müügis olev pind

1960

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

113/12



Projekti nimi

Botanica Lozen I etapp

Aadress

Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m²

20 190

Maapealne müüdav pind

5 485

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

16/7



Projekti nimi

Kuldlehe

Aadress

Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Müük

Kinnistu suurus m²

5 219

Maapealne müügis olev pind

558

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

5/2



Projekti nimi

Kodulahe VI etapp

Aadress

Soodi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m²

5 444

Maapealne müüdav pind

4 543

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

66/47



Projekti nimi

Spordi 3a, 3b

Aadress

Spordi 3a, 3b, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m²

5 566

Maapealne müüdav pind

4 312

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

56/44



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

<28 132>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<430>

Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2025



Projekti nimi

Kodulahe VII etapp

Aadress

Lammi 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

Botanica Lozen II ja III etapp

Aadress

Lozen, Sofia linna lähisel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Detailplaneeringu kehtestatud

Kinnistu suurus m²

27 260

Maapealne müüdav pind

<11 309>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<40>



Projekti nimi

Padelihall

Aadress

Helme 18, Tallinn

Toote peamine liik

Spordihall

Projekti etapp

Rendil

Kinnistu suurus m²

5 712

Maapealne renditav pind

1983

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

1/0



Projekti nimi

Lutheri Kvartal I, II, III ja IV etapp

Aadress

Lutheri Kvartal, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

I-III Ehitusluba väljastatud,
IV Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m²

35 660

Maapealne müüdav pind

<51 388>

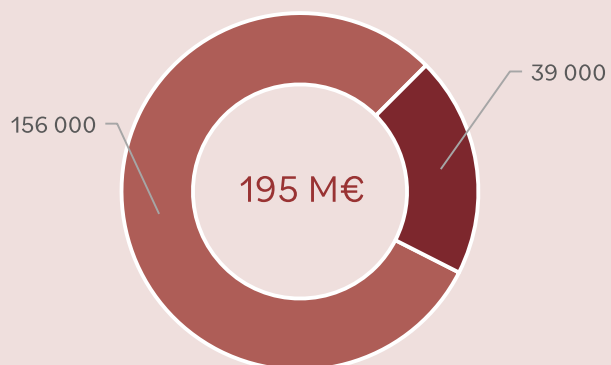
Ühikute arv ülevalpool maapinda

<513>

Märkus: 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.

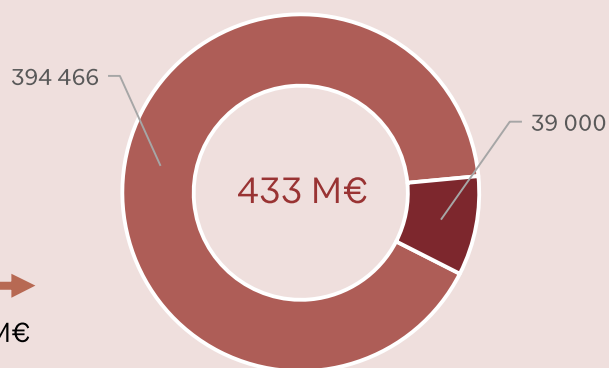
2025. aasta III kvartali lühendatud konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

Olemasolevate arendusprojektide
potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste
valmimisel 31.12.2024 seisuga (tEUR)



■ Eesti ■ Bulgaaria

Olemasolevate arendusprojektide
potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste
valmimisel 30.09.2025 seisuga (tEUR)



■ Eesti ■ Bulgaaria

➔
+238 M€

Üldinfo

Grupi tegevused

Arco Vara AS ning tema gruppi kuuluvate ettevõtete (edaspidi „grupp“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust (EMTAK koodid 41201). Grupi turgudeks on Eesti ja Bulgaaria.

Grupi põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning sinna juurde kuuluva ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud kodud lõpptarbijale. Grupi fookus on elamukinnisvara arendamine - uut ärikinnisvara arendatakse vaid juhul, kui see on seadusega nõutud eelduseks elamukinnisvara rajamisel.

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

Arco Vara missioon ja visioon

Arco Vara lubadus:

Ehitame tulevikku, loome väärtust.

Arco Vara visioon:

-  Arco Vara on koduostjate esimene valik.
-  Meie 360-kraadine kinnisvarateekond, mis ühendab arendust, ehitust, müüki ja klienditeenindust, pakub kliendile parimat koduostukogemust.
-  Pakume parima kasutusmugavusega kodusid.

Arco Vara missiooniks on luua kaasaegseid, kestlikke ja ihaldusväärseid elukeskkondi, kus klient saab kujundada oma unistuste kodu.

Grupi struktuur

Arco Vara AS kuulub OÜ Alarmo Kapital kontserni. 30.09.2025 seisuga kuulus gruppi 17 ettevõtet, 4 ettevõtet rohkem kui 31.12.2024.

Olulised tütarettevõtted 30.09.2025

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.09.2025	Grupi osalus
		EUR tuhandetes	EUR tuhandetes	
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	4 975	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 665	100%
Arcojärve OÜ	Eesti	28	627	100%
Kodukalda OÜ	Eesti	3	-79	100%
Arco Tarc OÜ	Eesti	3	804	100%

2

riiki

30+

aastat kogemust

2800+

uut kodu

380 000+

arendatud m²

Arco Vara AS
tütarettevõtted

Kodulahe Kvartal OÜ	100%
Arco Spordi OÜ	100%
Kodukalda OÜ	100%
Arcojärve OÜ	100%
Kerberon OÜ	100%
Arco Tarc OÜ	100%
Arco L Torn OÜ	100%
Arco L Torn II OÜ	100%
Arco L Factory OÜ	100%
Grupi Halduse OÜ	100%
Arco Vara Bulgaria EOOD	100%
Arco Invest EOOD	100%
Iztok Parkside EOOD	100%
Botanica Lozen EOOD	100%
Arco Manastirski EOOD	100%
Arco Riverside EOOD	100%

Arco L Torn OÜ	Eesti	3	-40	100%
Arco Spordi OÜ	Eesti	3	608	100%
Arco L Torn II OÜ	Eesti	3	-2	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 063	100%
Arco Vara Bulgaria EOOD	Bulgaaria	3	-7	100%

Põhilised näitajad

- Grupi 2025. aasta 9 kuu müügitulu oli 5 624 tuhat eurot, mis on 1 537 tuhat eurot rohkem kui 2024. aasta 9 kuu müügitulu.
- 2025. aasta 9 kuu ärikasumiks (=EBIT) kujunes 622 tuhat eurot ja puhaskasumiks 214 tuhat eurot. 2024. aasta 9 kuuga sai grupp ärikahjumit 158 tuhat eurot ja puhaskahjumit 845 tuhat eurot.
- 2025. aasta III kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 25 korterit, millest 20 võlaõigusliku lepinguga ja 5 asjaõiguslepinguga. 2025. aasta 9 kuuga on müüdud 35 korterit, millest 21 võlaõiguslepinguga ja 14 asjaõiguslepinguga. Võrdluseks 2024. aasta III kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 10 korterit ja 2 äripinda (7 korterit asjaõiguslepinguga, 3 korterit ja 2 äripinda võlaõiguslepinguga), 2024. aasta 9 kuuga müüdi kokku 17 korterit ja 2 äripinda (14 korterit asjaõiguslepinguga, 3 korterit ja 2 äripinda võlaõiguslepinguga).
- 30.09.2025 seisuga oli laos valmis 12 korterit ja 1 äripind. 30.09.2024 seisuga oli laos valmis 37 korterit ja 1 äripind.
- Grupi varade maht 30.09.2025 seisuga enam kui kahekordistus võrreldes 30.09.2024. Varade mahu suurenemise peamine põhjus on uute arendusprojektide ost, sh. Luhteri kvartali ja Spordi 3a/3b arendusprojekti soetamine.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) oli 2025. aasta esimese üheksa kuu lõpu seisuga 47 407 tuhat eurot, mis on 31 585 tuhat eurot rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpuga. Laenukoormuse suurenemise peamine põhjus on Luhteri kvartali soetamine, mis finantseeriti osaliselt pangalaenuga. Lisaks emiteeriti 2025. aasta kolmandas kvartalis 15 000 tuhande euro eest võlakirju. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2025 seisuga 9.09%

Olulisemad finantsnäitajad	9 kuud 2025	9 kuud 2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müügitulu	5 624	4 087
Ärikasum/-kahjum	622	-158
Finantstulud ja -kulud	-396	-687
Tulumaksukulu	-13	0
Puhaskasum/-kahjum	214	-845
Äritegevuse rahavood	-34 337	-5 778
Finantseerimistegevuse rahavood	50 641	7 599
Perioodi rahavood kokku	16 296	-738
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 720	1 472
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 106	734
Varad kokku, perioodi lõpus	93 933	38 970
Investeeritud kapital, perioodi lõpus	84 694	35 341
Netolaenud, perioodi lõpus	34 185	14 666
Omakapital, perioodi lõpus	37 402	19 518

Peamised suhtarvud

	30.09.2025	30.09.2024
Puhaskasumi määr (jooksev 4 kvartalit)	2.51%	16.75%
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	0.01	-0.02
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	0.01	-0.02
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0.07	0.44
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	0.65%	10.58%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	1.04%	18.66%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	0.47%	9.46%
Omakapitali suhe varadesse	0.40	0.50
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	9.60	4.72
Likviidsuskordaja	2.14	0.87
Finantsvõimendus	2.51	2.00
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2.42	1.60
Laenude keskmine intress aastas	9.09%	9.42%
Töötajate arv perioodi lõpul	14	14

Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasumi määr = viimase nelja kvartali puhaskasum (-kahjum) / viimase nelja kvartali müügitulu

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

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

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

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

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

Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi summa / keskmine investeeringut 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

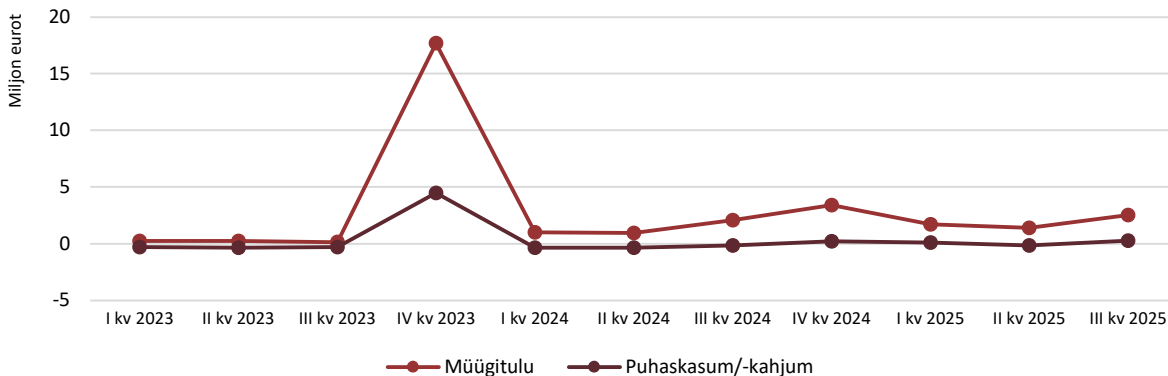
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

Müügitulu ja puhaskasum/-kahjum läbi viimaste aastate

	I kv 2023	II kv 2023	III kv 2023	IV kv 2023	Kokku 2023	I kv 2024	II kv 2024	III kv 2024	IV kv 2024	Kokku 2024	I kv 2025	II kv 2025	III kv 2025	IV kv 2025	Kokku 2025
Miljonites eurodes															
Müügitulu	0.3	0.3	0.1	17.7	18.3	1.0	0.9	2.1	3.4	7.4	1.7	1.4	2.5	0.0	5.6
Puhaskasum/-kahjum	-0.3	-0.3	-0.3	4.5	3.6	-0.3	-0.3	-0.2	0.2	-0.6	0.1	-0.1	0.3	0.0	0.2



Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2025. aasta III kvartalis 2 531 tuhat eurot (III kvartal 2024: 2 154 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas III kvartalis 2 407 tuhat eurot (2024. aasta III kvartalis 2 075 eurot).

Muu müügitulu hõlmab peamiselt tulu kinnisvarabüroode frantsiisitasudest Eestist, Lätist ja Bulgaariast. 2025. aasta III kvartali frantsiisitasud olid 75 tuhat eurot, 2024. aasta III kvartali frantsiisitulud olid 71 tuhat eurot.

Eesti arendusprojektid

Kodulahe kvartali seitsmenda etapi ehk Soodi 6 aadressile kerkib kolme maja kujul 62 korterit ning 4 äripinda (kolme eraldiseisva kortermajana). Käesoleva aruande ilmunise ajaks on eelmüüdnud 16 korterit ja 3 äripinda. 2025. aasta II kvartalis sai Soodi 6 ehitusloa ning juuni lõpus alustas Kodulahe Kvartal OÜ Soodi 6 ehitust. Hooned valmivad 2026. aasta neljandas kvartalis.

Rannakalda ehk Kodulahe kõige *premium* etapis valmis paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit (samuti kolme eraldiseisva kortermajana), millest paljud on merevaatega. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 11 vabad.

Kuldlehe projektis Pirital on 5 avara koduga eksklusiivne kobarelamu, kus kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 5st korterist 1 vaba.

Arco Vara tütarettevõtte Arco Spordi OÜ omandas 2025. aasta I kvartalis kinnistud aadressil Spordi tn 3a ja 3b Tallinnas. II kvartali jooksul jõudis projekt ehitusfaasi. Arendus koosneb kahest korterelamust maa-aluse parklaga. Kokku on kavas rajada 56 korterit (2- kuni 5-toalised), millest mitmetel on rõdu või terrass. Kortrite eelmüük algas 2025. aasta teises kvartalis ning hoonete valmimine on kavandatud 2026. aasta lõpuks. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 56st korterist 44 vaba.

Arco Vara tütarettevõtte Arcojärve OÜ sõlmis 2021. aastal 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 nimeks on Arcojärve. Arco Vara tütarettevõttel on kohustus tasuda maa ostu eest täiendavalt 1 627 tuhat eurot kolme kuu jooksul alates kinnistule detailplaneeringu kehtestamisest Tallinna Linnavalitsuse poolt, kuid mitte hiljem kui 30.04.2026. Esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2026. aastasse.

Lutheri Kvartali omandamine ja aktsia- ja võlakirjaemissioon

2025. aasta II kvartalis omandasid Arco Vara tütarettevõtted Arco L Factory OÜ, Arco L Torn OÜ, Arco L Torn II OÜ ja Grupi Halduse OÜ tervikuna Lutheri Kvartali. Kvartal koosneb 15 kinnistust ja paikneb Tallinna

kesklinnas Pärnu maantee, Tatari, Vana-Lõuna ja Vineeri tänavate vahel. Kvartalis kehtib detailplaneering, mis näeb ette brutoehitusmahu 95 000 m², sealhulgas 18 500 m² äripinda ja 33 000 m² elamispindade netopinda. Suurem osa detailplaneeringus toodud mahtudest on kaetud kehtivate ehituslubadega.

Lutheri kvartali omandamishind oli 35 miljonit eurot. Tehingu finantseerimisstruktuuri lõpptulemusena tasuti ostuhind kvartali müüjatele Arco Vara aktsiates, rahas ja AS LHV Pank laenukohustuse modifitseeritud ülevõtmisega Arco Vara poolt.

5. juunil 2025 võttis Arco Vara aktsionäride korraline üldkoosolek vastu otsuse viia läbi suunatud aktsiaemissioon, et kaasata vajalikud investeeringud Lutheri kvartali arenduse elluviimiseks. Emissioon suunati OÜ-le Alarmo Kapital, samuti Lutheri Kvartali kinnistute endistele omanikele Luther Factory OÜ ja Luther Factory Holding OÜ.

Kavandatud suunatud aktsiaemissiooni raames anti välja 6 980 000 uut aktsiat väljalaskehinnaga 2.50 eurot aktsia kohta, millest 0.70 eurot oli nimiväärtus ja 1.80 eurot ülekurs. Emissioon toimus edukalt ja kõik uued aktsiad on nüüdseks noteeritud ja kaubeldavad. Emissiooni järgselt säilis Arco Vara bilansis tehingueelne omakapitali ja intressikandvate kohustuste suhe.

2025. aasta III kvartalis viis Arco Vara AS läbi 15 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooni, mis koosnes 150 000 võlakirjast nimiväärtusega 100 eurot, intressimääraga 8.8% ja lunastamistähtajaga 24. september 2028.

Lutheri kvartali arendamine toimub etapiviisiliselt, esimesed ehitustööd algavad 2026. aasta II kvartalis.

Bulgaaria arendusprojektid

Käesoleva aasta juulis teavitas Arco Vara AS oma soovist koondada fookus põhiturule ehk Eestis asuvatele arendusprojektidele. Ettevõtte hoiab investoreid ja avalikkust kursis sellega seonduvate läbirääkimiste kulgemisega ning annab täiendavat teavet, kui tehingute või muude oluliste arengutega on jõutud järgmisse etappi. Samal ajal jätkub Bulgaaria arendustegevus plaanipäraselt - projektid liiguvad edasi vastavalt kehtivale ajakavale.

Muu

Arco Vara tütarettevõtte Kerberon OÜ arendas 2024. aastal ehitusfirma Arco Tarc OÜ abil kuue siseväljakuga täisautomaatse padelikeskuse aadressile Helme 18. Hall on antud pikaajalisele täisrendile ning teenib grupile 2024. aastast renditulu.

Inimesed

Tasud

Seisuga 30.09.2025 töötas grupi heaks 14 inimest (võrdluseks: 31.12.2024 seisuga 13).

2025. aasta kolmandas kvartalis viis Arco Vara Grupp läbi aktiivse värbamisperioodi, mille tulemusel liitusid ettevõttega grupi müügijuht ning Lutheri arendusprojekti juht. Käesoleval hetkel on Grupi võtmerollid täidetud ning aktiivset värbamist ei toimu.

2025. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 456 tuhat eurot, sellest III kvartalis 220 tuhat eurot (2024. aasta 9 kuu ja III kvartali tööjõukulu oli vastavalt 649 tuhat ja 209 tuhat eurot). Nimetatud tööjõukulud sisaldavad ka ehitusmeeskonna töötasusid, mis kapitaliseeritakse ehitatavate arenduste maksumusse ning mis jõuavad kuludesse läbi müüdüd korterite omahinna.

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte tegevjuhile arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2025. aasta 9 kuuga 177 tuhat eurot, sellest III kvartalis 59 tuhat eurot (2024. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 169 tuhat ja 77 tuhat eurot).

2025. aasta 9 kuuga maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu kokku 20.4 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 11.4 tuhat eurot. 2024. aasta 9 kuuga arvestati nõukogule tasu kokku 11 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 3 tuhat eurot.

Juhatus ja nõukogu

Arco Vara AS-i juhatus on tavapäraselt üheliikmeline. 15.07.2024 alates on Arco Vara tegevjuht ja juhatuse liige Kristina Mustonen, tema volitused kehtivad 4 aastat.

Arco Vara AS-i nõukogu on viieliikmeline. Alates 12. jaanuarist 2021 kuuluvad nõukogusse järgmised liikmed: Kert Keskaik (nõukogu esimees), Tarmo Sild, Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu ja Steven Yaroslav Gorelik.

2025. aasta II kvartalis pikendas aktsionäride üldkoosolek nõukogu liikmete ametiaega järgmiseks viieks aastaks.

Samuti kinnitati nõukogu esimehe tasuks 5 tuhat eurot kuus (neto) ja nõukogu lihtliikmete tasuks 500 eurot (neto) iga nõukogu koosoleku eest.

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 (2025: 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 paigutamisetähtaajaks 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.

Valuutarisk

Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavas osas eurodes, millest tulenevalt grupi varade ja kohustuste struktuur ei kanna endas olulist valuutariski. Grupp ei ole

kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga eurohoiustel või arveldusarvetel.

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja suurem osa laenukohustusi on seotud 6 kuu EURIBOR-iga. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 30.09.2025 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 47 407 tuhat eurot, millest 300 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2025. aasta 9 kuuga suurenenud 32 191 tuhande euro võrra võrreldes 2024. aasta lõpuseisuga - tõusu tõi kaasa Lutheri kvartali soetamisega seotud laenude ülevõtmine. Grupi raha saldo 30.09.2025 seisuga on 13 106 tuhat eurot (31.12.2024 seisuga 1720 tuhat eurot).

2025. aasta III kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 815 tuhat eurot intresse (2024. aasta III kvartalis 383 tuhat eurot). Makstud intress osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.09.2025 seisuga 9.09%, see näitaja on kasvanud 0.39 protsendipunkti võrra võrreldes 2024. aasta lõpuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära kasvu põhjuseks on kallimad Lutheri kvartali ülevõetud laenud.

2025. aasta III kvartalis viis Arco Vara AS läbi 15 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooni, mis koosnes 150 000 võlakirjast nimiväärtusega 100 eurot, intressimääraga 8.8% ja lunastamistähtajaga 24. september 2028. Alates 25. septembrist 2025 on Arco Vara võlakirjad kaubeldavad Nasdaq Tallinna Börsi Balti võlakirjade nimekirjas.

Aktsiad ja aktsionärid

Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 17 368 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0.7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad (ARC1T, ISIN EE3100034653) on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil.

Aktsia hind sulgus 30.09.2025 seisuga tasemel 1.710 eurot ehk 20% kõrgem kui 2024. aasta aktsia sulgemishind 1.435 eurot. 2025. aasta III kvartali jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1.725 eurot ja madalaim hind 1.700 eurot.

5. juunil 2025 võttis Arco Vara aktsionäride korraline üldkoosolek vastu otsuse viia läbi suunatud aktsiaemissioon, et kaasata vajalikud investeeringud Lutheri kvartali arenduse elluviimiseks. Emissioon suunati OÜ-le Alarmo Kapital, samuti Lutheri Kvartali kinnistute endistele omanikele Luther Factory OÜ ja Luther Factory

Holding OÜ. Kavandatud suunatud aktsiaemissiooni raames anti välja 6 980 000 uut aktsiat väljalaskehinnaga 2.50 eurot aktsia kohta, millest 0.70 eurot oli nimiväärtus ja 1.80 eurot ülekurs. Emissioon toimus edukalt ja kõik uued aktsiad on nüüdseks noteeritud ja kaubeldavad.

Omakapital aktsia kohta oli 30.09.2025 seisuga 2.15 eurot ja 31.12.2024 seisuga 1.90 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.09.2025 seisuga 29 700 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0.79 (31.12.2024 seisuga vastavalt 14 907 tuhat eurot ning 0.84).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2025. aasta 9 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

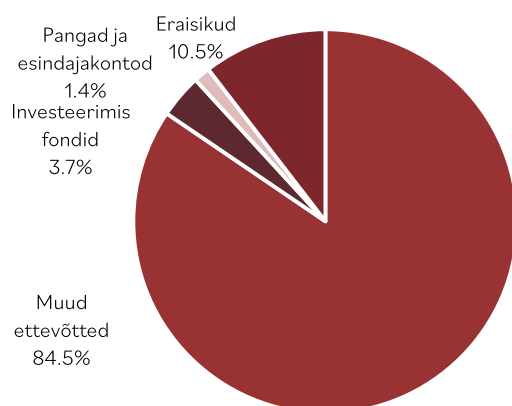


Allikas: <https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 1.10.2025

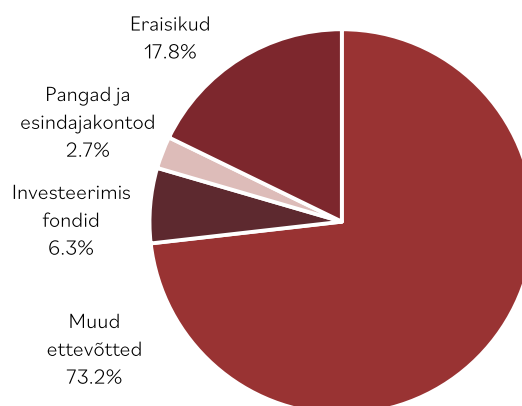
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.09.2025 seisuga kokku 7 421 aktsionäri (31.12.2024 seisuga 7 891), sealhulgas 6 829 eraisikust aktsionäri (31.12.2024 seisuga: 7 255), kes omasid kokku 10.5% osalust ettevõttes (31.12.2024 seisuga 17.8%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.09.2025



Osaluse struktuur 31.12.2024



Suuremad aktsionärid 30.09.2025

Nimi	Aktsiate arv	Osalus %
Alarmo Kapital OÜ	8 685 031	50.00%
Luther Factory OÜ	3 309 999	19.06%
Luther Factory Holding OÜ	1 570 001	9.04%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD 1	329 357	1.90%
Aia Tänav OÜ	229 000	1.32%
MARKO TEIMANN	200 029	1.15%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	176 703	1.02%
Kokku	14 500 120	83.49%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.09.2025

Nimi		Aktsiate arv	Osalus %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu liikmed	8 685 031	50.00%
Tarmo Sild (eraisikuna ja läbi Aia Tänav OÜ)	Nõukogu liige	229 000	1.32%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	134 259	0.77%
Kert Kesipaik (eraisikuna, läbi K Vara OÜ, Kolde Invest OÜ ja K24 Invest OÜ)	Nõukogu esimees	208 088	1.20%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	29 299	0.17%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	0.00%
Kristina Mustonen	Juhatuse liige	7 885	0.05%
Kokku:		9 293 562	53.51%

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.

Tegevjuhi kinnitus tegevusaruandele

Tegevjuht ja juhatuse liige kinnitab, et Arco Vara AS-i 2025. aasta III kvartali tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate grupi äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Kristina Mustonen
Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige

23. oktoober 2025

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	9 kuud 2025	9 kuud 2024	III kvartal 2025	III kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		5 260	3 872	2 407	2 075
Müügitulu teenuste müügist		365	214	124	78
Müügitulu kokku	2.3	5 624	4 087	2 531	2 154
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-3 953	-2 850	-1 884	-1 474
Brutokasum		1 672	1 237	647	680
Muud äritulud		2	0	2	0
Turustuskulud	5	-328	-405	-135	-186
Üldhalduskulud	6	-718	-971	-156	-340
Muud ärikulud		-5	-18	-1	-2
Ärikasum (-kahjum)		622	-158	357	152
Finantstulud- ja kulud	7	-396	-687	-101	-309
Kasum enne tulumaksu		226	-845	256	-157
Tulumaksukulu		-13	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		214	-845	256	-157
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis		214	-845	256	-157
Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis		0	0	0	0
Muu koondkasum:		0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)		214	-845	256	-157
Aktsia puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	8				
- tava		0.01	-0.08	0.01	-0.02
- lahustatud		0.01	-0.08	0.01	-0.02

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.09.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		13 106	1 720
Nõuded ja ettemaksed	9	7 176	5 690
Varud	10	70 721	29 170
Käibevara kokku		91 003	36 580
Nõuded ja ettemaksed	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	2 296	2 296
Materiaalne põhivara	2	570	622
Immateriaalne põhivara	2	46	52
Põhivara kokku		2 930	2 988
VARAD KOKKU		93 933	39 568
Laenukohustused	12	235	234
Võlad ja saadud ettemaksed	13	8 894	4 297
Garantiireserv		345	317
Lühiajalised kohustused kokku		9 475	4 848
Laenukohustused	12	47 056	14 981
Pikaajalised kohustused kokku		47 056	14 981
KOHUSTUSED KOKKU		56 531	19 829
Aktsiakapital		12 158	7 272
Ülekurss		16 399	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	28	28
Jaotamata kasum		6 807	6 593
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		37 402	19 739
OMAKAPITAL KOKKU		37 402	19 739
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		93 933	39 568



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	9 kuud 2025	9 kuud 2024	III kvartal 2025	III kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>					
Laekumised klientidelt		6 894	3 225	2 805	1 122
Tasumised tarnijatele		-39 912	-6 395	-3 004	-402
Maksude tasumine		-1 139	-2 327	-399	-466
Maksutagastused		153	746	0	229
Väljamaksed töötajatele		-546	-1 042	-220	-146
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		212	14	202	5
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-34 337	-5 778	-615	341
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-2	0	0	0
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		-10	0	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-8	-2 137	4	-2 137
Saadud laenud	12	53 267	9 442	16 889	1 990
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-18 245	-485	-3 482	-45
Makstud intressid		-1 646	-942	-815	-393
Makstud dividendid		-104	-416	0	-104
Makstud dividendide tulumaks		-12	0	0	0
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud		17 460	0	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-78	0	0	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		50 641	7 599	12 592	1 448
RAHAVOOD KOKKU		16 296	-738	11 981	-348
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 720	1 472	1 113	734
Raha ja raha ekvivalentide muutus		16 296	-738	11 981	-348
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		13 106	734	13 106	734



Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2023	7 272	3 835	2 011	57	7 843	21 018
Dividendide väljakuulutamine	0	0	0	0	-626	-626
Muude reservide moodustamine	0	0	0	-29	0	-29
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-845	-845
Saldo 30.09.2024	7 272	3 835	2 011	28	6 373	19 519
Saldo 31.12.2024	7 272	3 835	2 011	28	6 593	19 739
Aktsiakapitali suurendamine	4 886	12 564	0	0	0	17 450
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	214	214
Saldo 30.09.2025	12 158	16 399	2 011	28	6 807	37 402

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2025. aasta I kvartali raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2024 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 analüüsib segmente kahe kombineeritud tunnuse alusel: tegevusala ja piirkond. Peamised kolm

põhisegmenti on Bulgaaria arendus, Eesti arendus ja Eesti ehitus.

Müügitulu jaotus tegevussegmentide loikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	9 kuud 2025	9 kuud 2024	9 kuud 2025	9 kuud 2024	9 kuud 2025	9 kuud 2024	9 kuud 2025	9 kuud 2024	9 kuud 2025	9 kuud 2024	9 kuud 2025	9 kuud 2024
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	5 255	3 879	-1	0	370	207	-	-	5 624	4 086
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	0	-6	0	2 740	2 124	800	676	-3 534	-2 800	0	0
Müügitulu kokku	0	0	5 249	3 879	2 739	2 124	1 170	883	-3 534	-2 800	5 624	4 086

Grupivälise müügitulu ja kasumi/kahjumi jaotus segmentide loikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	9 kuud 2025	9 kuud 2024	9 kuud 2025	9 kuud 2024	9 kuud 2025	9 kuud 2024	9 kuud 2025	9 kuud 2024	9 kuud 2025	9 kuud 2024
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	5 255	3 879	-1	0	370	207	5 624	4 086
Äri kasum	-210	-13	868	147	159	-386	-195	95	622	-156
Puhaskasum	-236	-16	545	-308	160	-384	-255	-136	213	-843

Grupivälise varade ja kohustuste jaotus segmentide loikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
<i>EUR tuhandetes</i>										
Varad	13 177	12 152	63 710	21 797	2 238	2 151	14 809	3 468	93 933	39 568
sealhulgas materiaalne ja immateriaalne põhivarad	10	16	467	475	0	1	139	182	616	674
Kohustused	6 564	3 551	46 135	10 177	1 024	279	2 809	5 822	56 531	19 829

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	9 kuud 2025	9 kuud 2024	9 kuud 2025	9 kuud 2024	9 kuud 2025	9 kuud 2024	9 kuud 2025	9 kuud 2024
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	5 260	3 873	0	0	0	0	5 260	3 873
Kinnisvara rent	132	8	0	0	0	0	132	8
Haldusteenused	0	0	0	0	0	0	0	0
Frantsiisitulu	136	137	60	41	23	20	219	199
Muu müügitulu	13	7	0	0	0	0	13	7
Müügitulu kokku	5 541	4 025	60	41	23	20	5 623	4 087

4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu

	9 kuud 2025	9 kuud 2024	III kvartal 2025	III kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>				
Müüdud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10, 11)	-3 673	-2 387	-1 778	-1 366
Vahendustasud	-55	-23	-27	-15
Haldustegevuse kulud	-128	-136	-56	-36
Sõidukite kulud	-1	-7	8	-3
Tööjõukulud	-45	-138	-38	-10
Muud kulud	-51	-158	6	-43
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-3 953	-2 850	-1 884	-1 474

5. Turustuskulud

	9 kuud 2025	9 kuud 2024	III kvartal 2025	III kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>				
Reklaamikulud	-118	-186	-49	-100
Tööjõukulud	-93	-72	-38	-26
Vahendustasud	0	0	0	0
Turu-uuringud	0	0	0	0
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-7	-1	-2	-1
Muud turunduskulud	-110	-146	-46	-59
Turunduskulud kokku	-328	-405	-135	-186

6. Üldhalduskulud

	9 kuud 2025	9 kuud 2024	III kvartal 2025	III kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>				
Tööjõukulud	-381	-603	-57	-189
Büroo tegevuskulud	-56	-72	-13	-30
IT kulud	-29	-27	-13	-10
Sisseostetud teenused	-142	-178	-32	-84
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-69	-60	-23	-20
Juriidiline teenindus	-26	-15	-17	-2
Muud kulud	-15	-17	0	-6
Üldhalduskulud kokku	-718	-971	-156	-340

7. Finantstulud ja -kulud

	9 kuud 2025	9 kuud 2024	III kvartal 2025	III kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikulud	-382	-692	-104	-319
Intressitulud	13	11	4	4
Muud finantstulud ja -kulud	-28	-6	-1	5
Finantstulud ja -kulud kokku	-396	-687	-101	-309

8. Puhaskasum aktsia kohta

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

	9 kuud 2025	9 kuud 2024
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	17 368 367	10 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	0	63 000
Puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes)	214	-845
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0.01	-0.08
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0.01	-0.08

2023. aasta preemiaprogrammi alusel on 2024. aastal lahkunud tegevjuhil õigus staažilt 15 000 aktsiale. Reserv on koostatud *grant date* 17.05.2023 aktsiahinna alusel, mistõttu optioonidele on moodustatud omakapitalis reserv 27 tuhat eurot.

Uue tegevjuhi optsooniprogrammi kuni 240 000 aktsiat on kinnitatud 2025. aasta üldkoosolekul.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	403	352
Muud lühiajalised nõuded	6	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 499	153
Muud viitlaekumised	5	6
Tehtud ettemaksed	5 263	5 173
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	7 176	5 690

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tehtud ettemaksed	18	18
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	18

Arcojärve kinnistu eest on 30.09.2025 ja 31.12.2024 seisuga ettemaks 4 978 tuhat eurot.

10. Varud

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	30.09.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Valmis korterid, äripinnad	4 221	8 060
Ehituses kinnistud	18 607	7 973
Ehitusloaga kinnistud	36 406	45
Ehitusloa protsessis kinnistud	2 971	5 631
Detailplaneeringu protsessis kinnistud	8 516	7 461
Varud kokku	70 721	29 170

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	29 170	27 637
Arenduseks soetatud kinnistud	39 291	0
Kortermajade ehituskulu	4 169	3 478
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	1 825	261
Muud kapitaliseeritud kulud	103	961
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 11)	0	-88
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-3 837	-2 565
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	70 721	29 425

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	2 296	20
Kapitaliseeritud arenduskulud	0	2 049
Ümberklassifitseerimine varudest (lisa 10)	0	88
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	2 296	2 157

12. Intressi kandvad kohustused

	30.09.2025			31.12.2024		
	Kokku	<i>sealhulgas lühiajaline osa</i>	<i>sealhulgas pikaajaline osa</i>	Kokku	<i>sealhulgas lühiajaline osa</i>	<i>sealhulgas pikaajaline osa</i>
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	28 300	122	28 178	11 034	121	10 913
Võlakirjad	18 853	0	18 853	4 000	0	4 000
Kapitalirendikohustused	82	58	24	126	58	68
Muud laenukohustused	55	55	0	55	55	0
Kokku	47 291	235	47 056	15 215	234	14 981

2025. aasta esimese 9 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 18 245 tuhat eurot (2024. aasta 9 kuud: 485 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 53 267 tuhat eurot (2024. aasta 9 kuud: 9 442 tuhat eurot). Lisaks tasusid ostjad otse pangale 2025. aasta 9 kuuga 4 740 tuhat eurot (2024. aasta 9 kuud: 3 222 tuhat eurot). See summa grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.

2025. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 4 232 tuhat eurot, mis on makstud otse klientide poolt;
-  Kuldlehe kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 508 tuhat eurot, mis on makstud otse klientide poolt;
-  Kodulahe VII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 39 tuhat eurot;
-  Lutheri kvartali tehingu finantseerimise lühiajaline pangalaen summas 2 000 tuhat eurot;
-  Lutheri kvartali tehingu finantseerimise lühiajaline laen summas 12 000 tuhat eurot;
-  kapitaliseeritud kontori renti 29 tuhat eurot.

2025. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja finantseerimise pangalaenu summas 900 tuhat eurot;
-  Spordi 3a, 3b maalaenu summas 2 190 tuhat eurot;
-  Lutheri kvartali tehingu finantseerimise lühiajaline pangalaen summas 2 000 tuhat eurot;
-  Lutheri kvartali tehingu finantseerimise lühiajaline laen summas 12 000 tuhat eurot;
-  Lutheri arendusprojekti finantseerimise pangalaenu summas 17 700 tuhat eurot;
-  Bulgaaria arendusprojekti Botanica Lozen ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 582 tuhat eurot.
-  Emiteeris 15 000 tuhande euro eest võlakirju Lutheri arendusprojekti finantseerimiseks.

2024. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 619 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 3 222 tuhat eurot;
-  Kodulahe VIII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 45 tuhat eurot;
-  kapitaliseeritud kontori renti 43 tuhat eurot.

2024. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 7 452 tuhat eurot,
-  Kuldlehe kortermaja finantseerimise pangalaenu summas 2 000 tuhat eurot, sh panka laekus 1 990 tuhat, 10 tuhat oli lepingutasu.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.09.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	2 521	1 435
Maksuvõlad		
Käibemaks	1 135	4
Sotsiaalmaks	148	14
Üksikisiku tulumaks	94	7
Muud maksuvõlad	53	1
Maksuvõlad kokku	1 430	26
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	186	136
Dividendivõlad	0	104
Muud viitvõlad	248	188
Viitvõlad kokku	434	428
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	4 490	2 110
Tagatisdeposiidid	0	53
Saadud ettemaksed kokku	4 490	2 163
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	8 894	4 297

31.12.2024 sisaldas võlg tarnijale Botanica Lozen-i plaanipärase ehituse eest suuremat summat kui tavapäraselt. Botanica Lozen-i ettemaksed klientidelt olid 30.09.2025 seisuga 3 887 tuhat eurot, 31.12.2024 seisuga 1 889 tuhat eurot.

Lisaks on saadud Soodi 6 klientidelt ettemakseid 30.09.2025 seisuga 408 tuhat eurot, 31.12.2024 seisuga 219 tuhat eurot. 30.09.2025 seisuga on Spordi 3a/3b klientidelt saadud ettemakseid 165 tuhat eurot, 31.12.2024 seisuga 0 eurot. Samuti 30.09.2025 seisuga on saadud Kuldlehe klientidelt ettemakseid 0 eurot, 31.12.2024 seisuga 0 eurot.

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldod järgmiste seotud osapooltega:

- 1) Emaettevõtte OÜ Alarmo Kapital ning 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 2025	9 kuud 2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Ostetud teenused	105	13
Intresside tasumine	8	0

Saldod seotud osapooltega

	30.09.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	540	310

Grupi emaettevõtte tegevjuhile arvestati 2025. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 177 tuhat eurot (2024. aasta 9 kuuga 169 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2025. aasta esimeses poolaastas tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 20.4 tuhat eurot. 2024. aasta 9 kuuga arvestati nõukogule tasu 24 tuhat eurot.

Tegevjuhile makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara AS-i juhtiva Kristina Mustonen juhatuse liikme ametilepingu alusel on nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu 11 000 eurot (neto). Tegevjuhile on lahkumisel ette nähtud lahkumishüvitis 4 kuupalga ulatuses.

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 protokolli allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Nõukogu esimees saab täiendavat fikseeritud tasu 5 tuhat eurot kuus (netosumma).

2025. aasta II kvartalis kinnitas aktsionäride üldkoosolek nõukogu esimehe tasuks 5 tuhat eurot kuus (netosumma). Nõukogu esimees ei saa eraldi tasu osalemise eest nõukogu koosolekutel.

Tegevjuhi deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige on koostanud Arco Vara AS-i 2025. aasta III kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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



Kristina Mustonen
Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige

23. oktoober 2025