



ARCO  
VARA

2026. aasta I kvartali lühendatud  
konsolideeritud vahearuanne  
(auditeerimata)

2026. AASTA I KVARTALI LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE  
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi	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 2026 – 31. detsember 2026
Aruandeperiood	1. jaanuar 2026 – 31. märts 2026
Nõukogu	Kert Keskpaik, Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu
Tegevjuht ja juhatuse liige	Rait Riim
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



## Sisukord

<b>Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne .....</b>	<b>3</b>
Tegevjuhi aruanne.....	3
Arco Vara aktiivsed projektid 31.03.2026 .....	8
Grupi struktuur .....	10
Põhilised näitajad .....	11
Inimesed.....	14
Peamiste riskide kirjeldus.....	15
Aktsiad ja aktsionärid.....	16
Aktsiate hind .....	16
Aktsionäride struktuur.....	17
Tegevjuhi kinnitus tegevusaruandele.....	18
<b>Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne .....</b>	<b>19</b>
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	19
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	20
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	21
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne.....	22
Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele .....	23
1. Arvestuspõhimõtted.....	23
2. Segmendiaruandlus.....	23
3. Müügitulu.....	24
4. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu .....	25
5. Turustuskulud .....	25
6. Üldhalduskulud .....	25
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.....	29
Tegevjuhi deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.....	31

# Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

## Tegevjuhi aruanne

2026. aasta esimene kvartal kujunes Arco Vara jaoks ootuspäraseks ning ettevõtte fookus püsis käimasolevate arendusprojektide edasiviimisel. Kvartali jooksul toimus muudatus ka ettevõtte juhtkonnas ning alates 1. aprillist täidan Arco Vara tegevjuhi rolli.

Oman üle 20 aasta kogemust kinnisvarasektoris ning Arco Varaga liitumine on minu jaoks võimalus panustada ettevõtte järgmisse arenguetappi. Arco Vara ambitsioon on olla kinnisvaraarendaja, keda peetakse linnaruumi ja elukeskkonna kvaliteedi, kestlikkuse ning püsiva väärtuse võrdkujuks. Oluline on, et arendaja ei ehitaks pelgalt hooneid, vaid looks terviklikke keskkondi, mille üle koduomanikud uhkust tunnevad ning mille väärtus ajas kasvab.

Ettevõtte arendusportfelli tugevus ja järgmise arenguetapi potentsiaal annavad võimaluse viia ellu mastaapseid ja linnaehituslikult olulisi projekte, mis eeldavad selget strateegilist vaadet ja tugevat finantsdistsipliini. Minu strateegiline eesmärk on mh laiendada ja hajutada Arco Vara tooteportfelli, liikudes terviklikult arendatud korterelamute piirkondade kõrval ka ridaelamute, üksikelamute ja hoonestamata kruntide segmentidesse ning hajutades tooteid erinevate hinnaklasside vahel. Eeltoodust johtuvalt on Arco Vara avatud kehtestatud detailplaneeringuga Tallinna ja selle lähiümbruse arendusmaade müügipakkumistele.

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on mulle tegevjuhi volitused antud 3 aastaks.

2

riiki

30+

aastat kogemust

2800+

uut kodu

380 000+

arendatud m<sup>2</sup>

Eesti kinnisvaraturgu iseloomustas 2026. aasta esimeses kvartalis sesoonsusest tulenev rahulikkus. Tehinguhindades ja müügimahtudes märkimisväärsed muudatusi ei esinenud. Aasta esimestel kuudel mõjutasid turgu positiivsed märgid Eesti majanduse kasvukeskkonna paranemisest. Negatiivselt mõjutasid turgu jaanuari ja veebruari kõrged elektrienergia hinnad, taas tõusma hakanud intressimäärad ja märtsis lahvatanud geopoliitilised sündmused Lähis-Idas. Tunnetame, et koduostjad harjuvad üha enam meid ümbritseva keskkonna ebastabiilsusega ja järjest rohkem ollakse valmis sõlmima lepinguid ka alles tulevikus valmivate kodude ostuks.

Ettevõtte poolt kvartali jooksul teenitud kahjum iseloomustab kinnisvara arendusprojektide tsüklilist iseloomu – arendusprojektid teenivad planeerimis- ja ehitusperioodil kahjumit ning kasum realiseerub alles hoonete valmimisel. Käesoleval hetkel on Arco Varal Tallinnas ehituses 122 korterit ja äripinda, mis kõik on planeeritud valmima tänavu neljandas kvartalis.

Järgnevalt annan ülevaate ettevõtte tegevusest arendusprojektide kaupa:

**Kodulahe kvartal, Lammi tn 8 arendus:** Korterialamu on valminud ja 113-st hoones paiknevast korterist-äripinnast on kvartali lõpu seisuga müümata veel vaid neli kodu ja üks äripind. Esimese kvartali jooksul müüsimise antud projektis ühe korteri. Plaan on allesjäänud ühikud realiseerida järgnevate kvartalite jooksul.

**Kodulahe kvartal, Soodi tn 6 arendus:** 2025. aasta juunis alanud ehitustegevus on tänaseks jõudnud poole peale. Kolmanda kvartali lõpuks oli võlaõigusliku lepinguga müüdud 28 korterit-äripinda 66-st. Projekt on atraktiivne peredele, investoritele ning nõudlikumale kliendile tänu heale asukohale ja läbimõeldud planeeringutele. Ehitustööd valmivad tänavu neljandas kvartalis.

**Spordi tn 3a/3b arendus:** 2025. aasta juunis alanud ehitustegevus on tänaseks jõudnud poole peale. Kvartali lõpus oli võlaõigusliku lepinguga müüdud 17 korterit 56-st. Spordi tänava arendusprojekt täiendab Arco Vara portfelli suurepärase asukohaga Kristiine elamurajoonis - piirkonnas, kus uusarendusi on vähe, kuid nõudlus elamiskohtade järele kõrge. Ehitustööd valmivad tänavu neljandas kvartalis.

**Arcojärve arendus:** Käimas on detailplaneeringu menetlus. Detailplaneering võeti kohaliku omavalitsuse poolt vastu 15. oktoobril 2025, millele järgnes planeeringu avalik väljapanek. Käesoleval hetkel ootame detailplaneeringu kehtestamist. Paralleelselt detailplaneeringu menetlusega oleme koostanud uushoonestuse ja arendusala infrastruktuuri ehitusprojekte, et saaksime detailplaneeringu kehtestamise järgselt koheselt ehituslube taotlema

hakata. Arcojärve näol on Arco Vara jaoks tegemist strateegiliselt olulise projektiga, mis loob eeldused edasisteks investeeringuteks uutesse linnasisesse arendustesse.

**Lutheri kvartali arendus:** Lutheri kvartal on Arco Vara arenduste lipulaev. Endise vineerivabriku müüride vahele ja ümber kerkib linn linnas. Siin kohtuvad Lutheri väärikas ajalugu kaasaegse tempo ja elamise kunstiga. Kvartalis on planeeritud 454 kodu ja ca 18 500 m<sup>2</sup> äripinda. Kvartali jooksul keskendume esimese ehitusetapi projekteerimistöödele. Samuti alustasime ostuhuviliste kaardistamisega.

**Kuldlehe arendus:** Meriväljal asuvas elamus on alles jäänud viimane kodu, mille eksklusiivne iseloom ja piiratud saadavus hoiavad arenduse tugeval positsioonil Tallinna *premium*-segmentis.

**Bulgaaria arendus:** 13. märtsil sõlmis Arco Vara lepingu strateegilise kohapealse partneri kaasamiseks, mille tulemusel omandab partner Kamaleo Invest OOD 25% osaluse Botanica Lozen arendusprojekti omavas ettevõttes Botanica Lozen EOOD kogusummas 2 200 000 eurot.

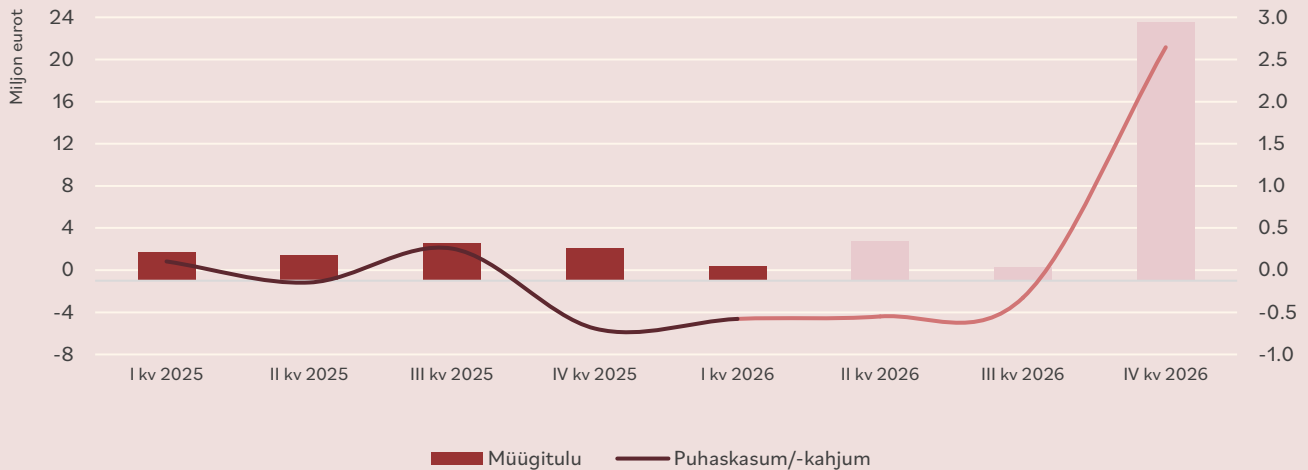
Botanica Lozen esimese etapi arendustööd on lõpusirgel, valmivad ühepereelamud ning villad plaanitakse ostjatele üle anda järgnevate kvartalite jooksul.

Teise kvartali peamiseks eesmärkideks on jätkata nii Spordi tn 3a/3b kui ka Soodi tn 6 arendusprojektide ehitus- ja müügitegevustega ning Lutheri kvartali projekteerimistöödega. Arco Vara positsioon Eesti kinnisvaraturul püsib kindlana ning tugineb läbimõeldud arendustele, kvaliteedile ja jätkusuutlikule kasvule.

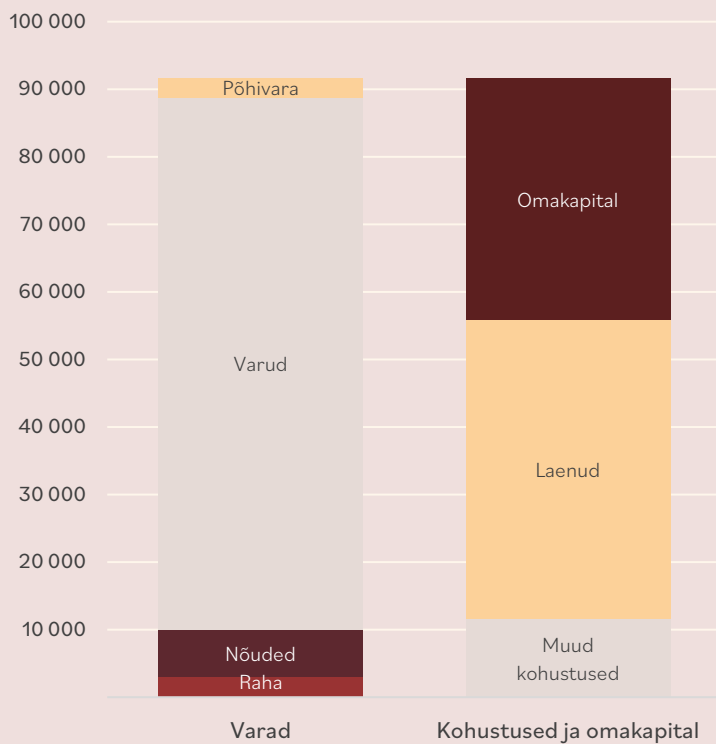
## Müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

\*Proгноос

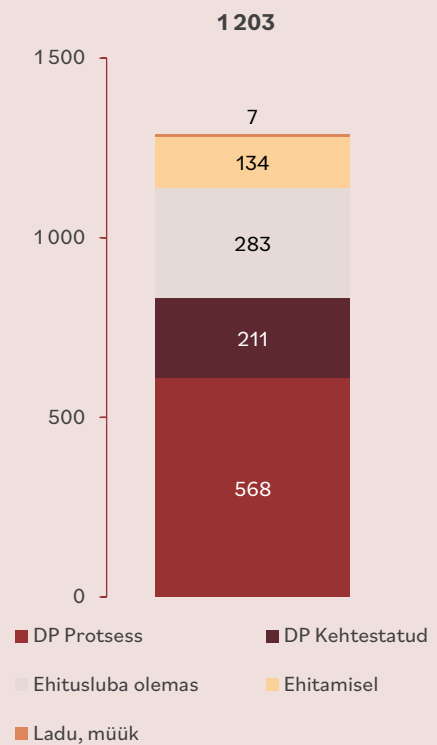
	I kv 2025	II kv 2025	III kv 2025	IV kv 2025	<b>Kokku 2025</b>	I kv 2026	II kv 2026*	III kv 2026*	IV kv 2026*	<b>Kokku 2026*</b>
Miljonites eurodes										
Müügitulu	1.7	1.4	2.5	2.1	<b>7.7</b>	0.4	2.8	0.3	23.6	<b>27.0</b>
Puhaskasum/-kahjum	0.1	-0.1	0.3	-0.7	<b>-0.5</b>	-0.6	-0.5	-0.3	2.6	<b>1.2</b>



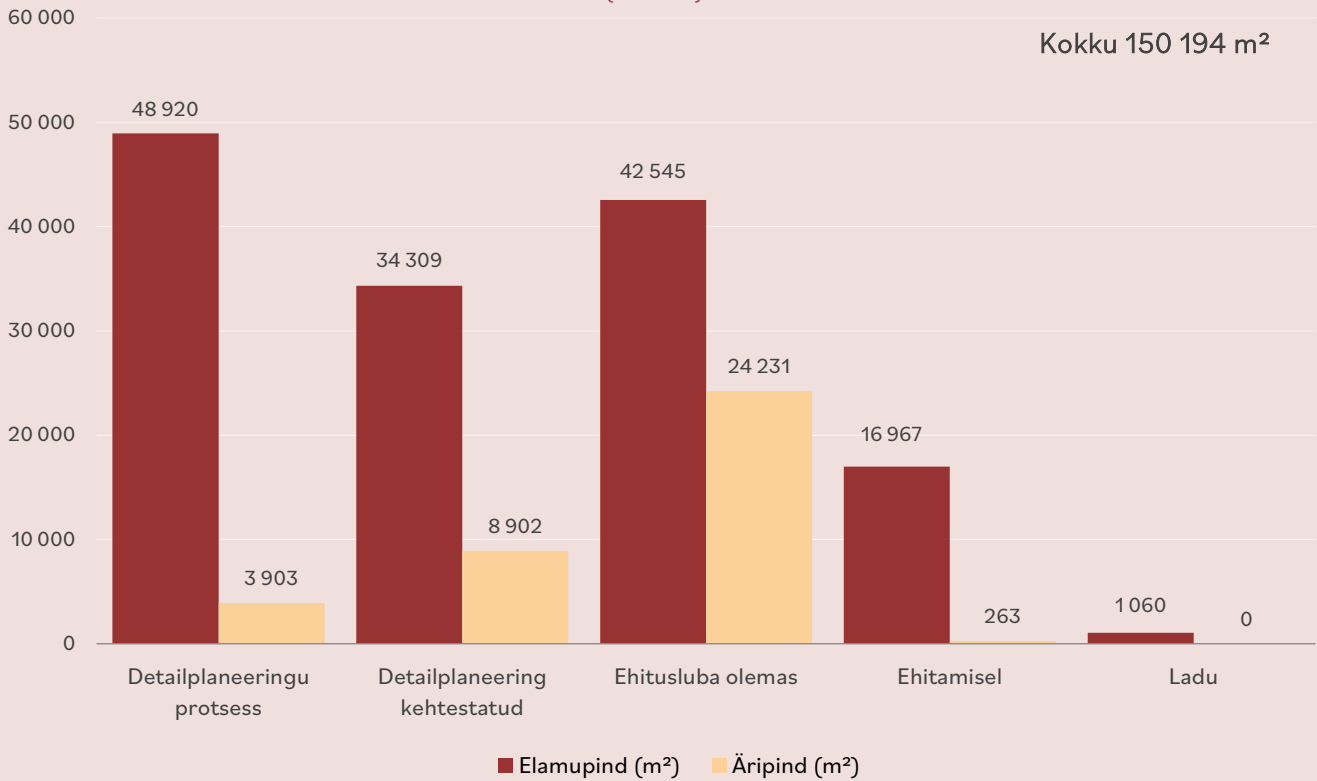
### Bilansi struktuur 31.03.2026



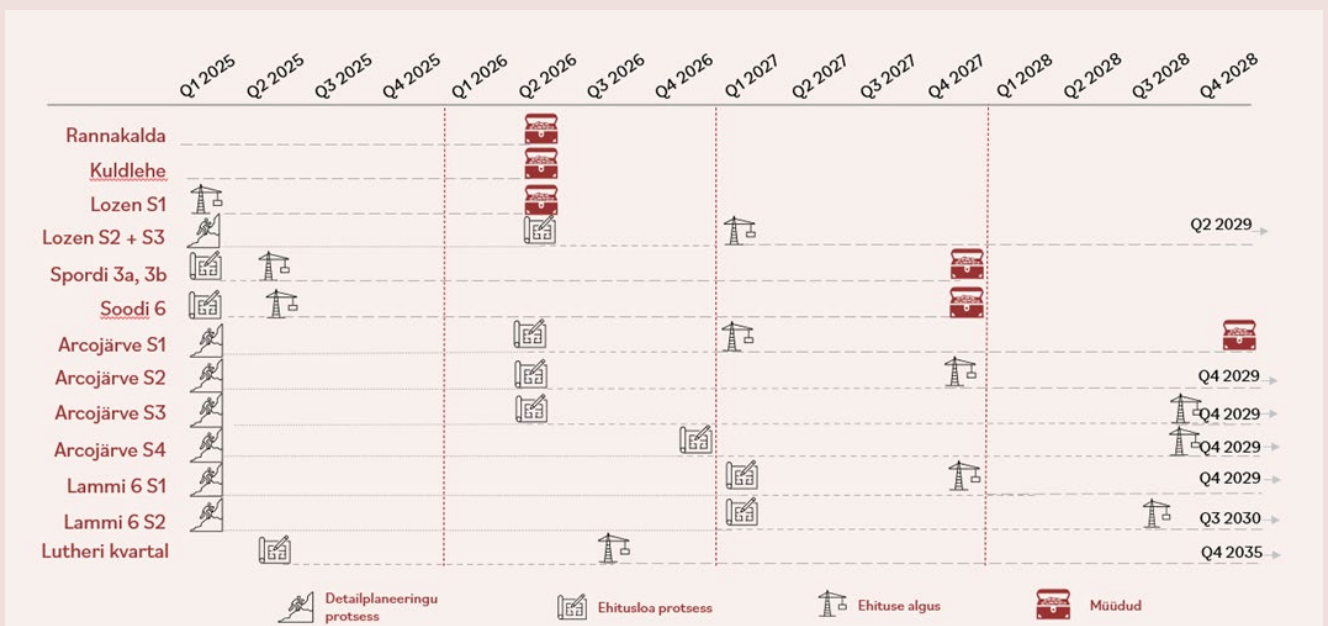
### Arenduses elamuühikud



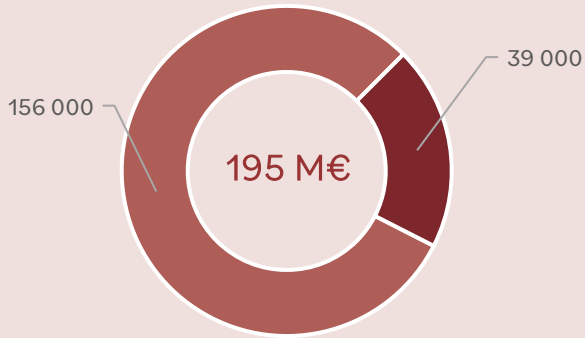
## Arendusmahud (bruto m<sup>2</sup>)



## Arendusgraafik 2025 - 2028



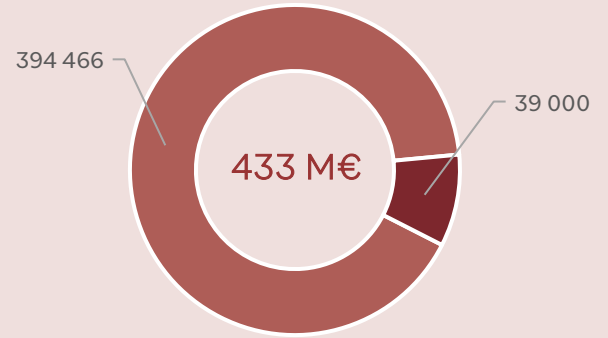
Olemasolevate arendusprojektide  
 potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste  
 valmimisel 31.12.2025 seisuga (tEUR)



■ Eesti ■ Bulgaaria

➔  
 +238 M€

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



■ Eesti ■ Bulgaaria

## Arco Vara aktiivsed projektid 31.03.2026



Projekti nimi

### Kodulahe Rannakalda

Address

Lammi 8, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Müük

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

9 525

Maapealne müügis olev pind

1960

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

113/5



Projekti nimi

### Botanica Lozen I etapp

Address

Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

20 190

Maapealne müüdav pind

5 485

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

16/0



Projekti nimi

### Kuldlehe

Address

Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Müük

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

5 219

Maapealne müügis olev pind

558

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

5/1



Projekti nimi

### Kodulahe VI etapp

Address

Soodi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

5 444

Maapealne müüdav pind

4 543

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

66/38



Projekti nimi

### Spordi 3a, 3b

Address

Spordi 3a, 3b, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

5 566

Maapealne müüdav pind

4 312

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

56/39



Projekti nimi

### Arcojärve

Address

Paldiski mnt 124b, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

69 506

Maapealne müüdav pind

<28 132>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<430>

**Märkus:** Väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektil pole veel ehitusluba. Tabel ei kajasta maapealseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet grupi maapangast.

## Arco Vara aktiivsed projektid 31.03.2026



Projekti nimi

### Kodulahe VII etapp

Address

Lammi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

14 553

Maapealne müüdav pind

<12 327>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<182>



Projekti nimi

### Botanica Lozen II ja III etapp

Address

Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Detailplaneering kehtestatud

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

27 260

Maapealne müüdav pind

<11 309>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<40>



Projekti nimi

### Padelihall

Address

Helme 18, Tallinn

Toote peamine liik

Spordihall

Projekti etapp

Rendil

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

5 712

Maapealne renditav pind

1983

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

1/0



Projekti nimi

### Lutheri Kvartal I, II, III ja IV etapp

Address

Lutheri Kvartal, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

I-III Ehitusluba väljastatud,  
IV Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

35 660

Maapealne müüdav pind

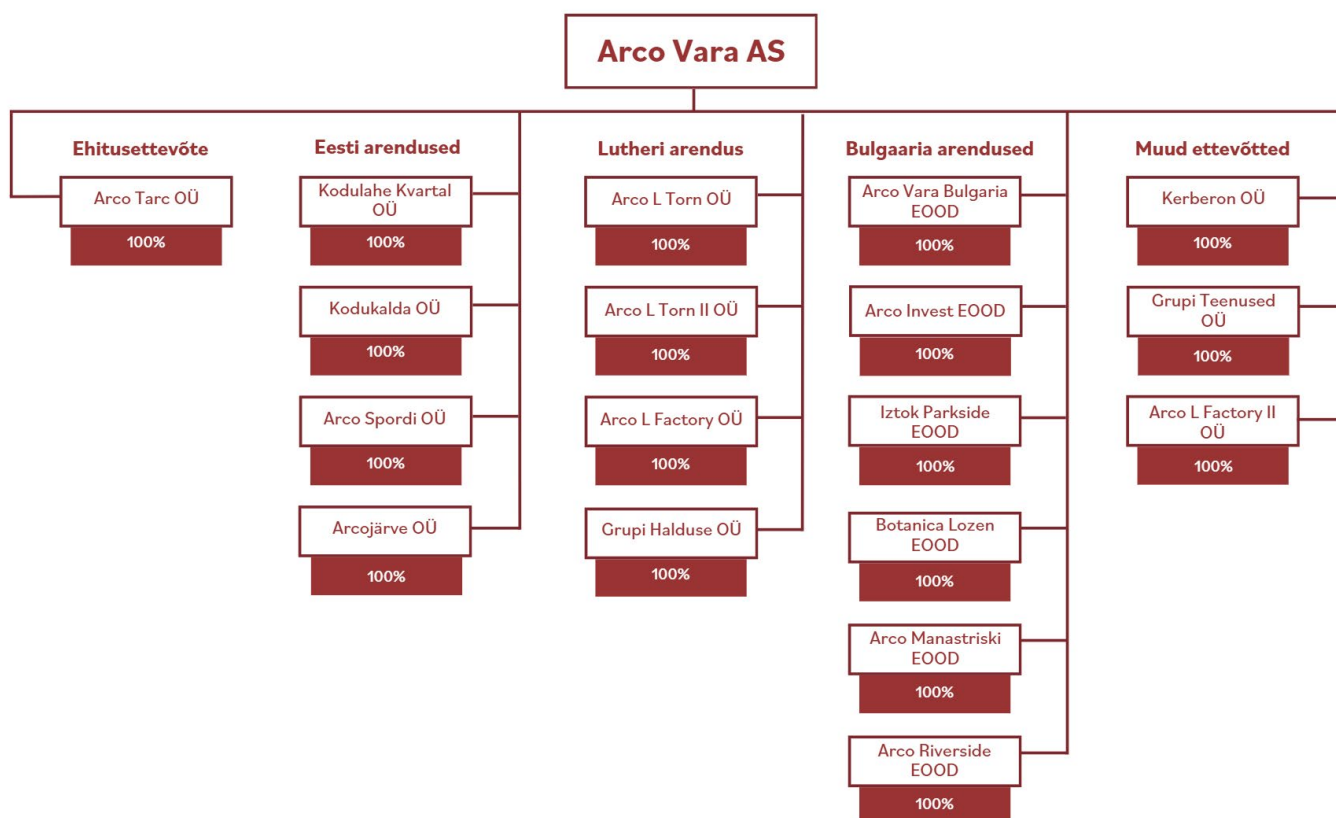
<51 388>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<513>

## Grupi struktuur

Arco Vara AS kuulub OÜ Alarmo Kapital kontserni. 31.03.2026 seisuga kuulus Arco Vara gruppi 18 ettevõtet.



### Olulised tütarettevõtted 31.03.2026

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital	Omakapital	Grupi osalus
		(nominaalväärtuses)	31.03.2026	
		EUR tuhandetes	EUR tuhandetes	
Arco L Torn OÜ	Eesti	3	-174	100%
Arco L Torn II OÜ	Eesti	3	-37	100%
Arco L Factory OÜ	Eesti	3	-50	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	4 793	100%
Arco Spordi OÜ	Eesti	3	486	100%
Arcojärve OÜ	Eesti	28	620	100%
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	8 700	6 228	100%

## Põhilised näitajad

- Grupi 2026. aasta 3 kuu müügitulu oli 390 tuhat eurot, mis on 1 316 tuhat eurot vähem kui 2025. aasta 3 kuu müügitulu.
- 2026. aasta 3 kuu ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 483 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 578 tuhat eurot. 2025. aasta 3 kuuga sai grupp ärikasumit 260 tuhat eurot ja puhaskasumit 104 tuhat eurot.
- 2026. aasta I kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 8 korterit, millest 7 võlaõigusliku lepinguga ja 1 asjaõiguslepinguga. Võrdluseks 2025. aasta I kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 4 korterit asjaõiguslepinguga. Võlaõiguslepinguid ei sõlmitud.
- 31.03.2026 seisuga oli laos valmis 7 korterit ja 1 äripind. 31.03.2025 seisuga oli laos valmis 24 korterit ja 1 äripind.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) oli 2026. aasta esimese kolme kuu lõpu seisuga 41 300 tuhat eurot, mis on 25 845 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 31.03.2025 seisuga 8.84%.

## Olulisemad finantsnäitajad

	3 kuud 2026	3 kuud 2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Müügitulu</b>	<b>390</b>	<b>1 706</b>
<b>Ärikasum/-kahjum</b>	<b>-483</b>	<b>260</b>
Finantstulud ja -kulud	-95	-143
Tulumaksukulu	0	-13
<b>Puhaskasum/-kahjum</b>	<b>-578</b>	<b>104</b>
Äritegevuse rahavood	-3 524	
Investeeringutegevuse rahavood	3	
Finantseeringutegevuse rahavood	3 803	
<b>Perioodi rahavood kokku*</b>	<b>282</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 784	1 472
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 065	1 113
Varad kokku, perioodi lõpus	91 702	42 728
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	80 150	36 411
Netolaenud, perioodi lõpus	41 300	15 455
Omakapital, perioodi lõpus	35 785	19 842

\*Rahavoogude võrdlusandmeid ei esitata meetodi muutuse tõttu (otseselt meetodilt kaudsele) ning need ei ole varasemate perioodidega võrreldavad. 2025. aasta I kvartali andmed on esitatud vastava perioodi aruandes.

## Peamised suhtarvud

	31.03.2026	31.03.2025
Puhaskasumi määr (jooksev 4 kvartalit)	-18.22%	-2.10%
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0.03	0.01
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0.03	0.01
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	-0.02	0.03
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-1.36%	-0.49%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-3.16%	-0.86%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-1.32%	-0.44%
Omakapitali suhe varadesse	0.39	0.46
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5.83	6.07
Likviidsuskordaja	0.66	1.13
Finantsvõimendus	2.56	2.15
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1.00	2.20
Laenude keskmine intress aastas	8.84%	8.20%
Töötajate arv perioodi lõpul	15	13

### 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 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 2026. aasta I kvartalis 390 tuhat eurot (I kvartal 2025: 1 706 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas 270 tuhat eurot (2025. aasta I kvartalis 1 589 tuhat eurot).

Muu müügitulu hõlmab peamiselt tulu kinnisvarabüroode frantsiisitasudest Eestis, Lätis ja Bulgaarias. 2026. aasta I kvartali frantsiisitasud olid 72 tuhat eurot (2025. aasta I kvartalis 65 tuhat eurot).

### Eesti arendusprojektid

Kodulahe kvartali seitsmenda etapi ehk Soodi 6 aadressile rajatakse kolme eraldiseisva kortermajana kokku 62 korterit ja 4 äripinda. Ehitustööd kulgevad plaanipäraselt ning 2026. aasta I kvartali lõpuks on hooned katuse all. II kvartali alguses toimuvad sarikapeod, mille järel keskendutakse peamiselt sisetöödele. Hoonete valmimine on kavandatud 2026. aasta viimasesse kvartalisse. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on eelmüüdnud 28 korterit ja 4 äripinda.

Kodulahe kvartali Rannakalda etapis valmis 2024. aastal kolme eraldiseisva kortermajana kokku 108 korterit ning 5 teeninduspinda. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 5 vabad.

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

Arco Vara tütarettevõttele kuuluvad kinnistud aadressil Spordi tn 3a ja 3b Tallinnas, kus arendatakse kahte korterelamut maa-aluse parklaga. Kokku rajatakse 56 korterit (2- kuni 5-toalised), millest mitmetel on rõdu või terrass. Ehitustööd edenevad vastavalt ajakavale ning 2026. aasta I kvartali lõpuks on hooned saavutanud maksimaalse kõrguse. II kvartali alguses toimuvad sarikapeod, mille järel keskendutakse sisetöödele. Hoonete valmimine on planeeritud 2026. aasta lõpuks. Kvartaliaruande avaldamise seisuga on 56 korterist müümata 39.

Arco Vara tütarettevõtte Arcojärve OÜ arendab projekti aadressil Paldiski mnt 124b, Tallinn. Arendamisele tuleb enam kui 35 000 m<sup>2</sup> elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht). Maa omandamise lõplik tehing on planeeritud 30. aprilliks 2026, mille järel kinnistu kuulub

täielikult grupile. Detailplaneeringu kehtestamist on oodata lähikuudel.

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 m<sup>2</sup>, sealhulgas 18 500 m<sup>2</sup> äripinda ja 33 000 m<sup>2</sup> elamispindade netopinda. Suurem osa detailplaneeringus toodud mahtudest on kaetud kehtivate ehituslubadega.

2025. aasta IV kvartalis alustati koostööd kahe turundusagentuuriga, et töötada välja Lutheri kvartali müügiks terviklik ja tõhus turundusstrateegia ning alustati eelmüügiga huvi registreerinud klientidele. 2026. aasta I kvartalis jätkus aktiivne projekteerimine ning ettevalmistus ehitustööde alustamiseks. Avalik müük on kavandatud 2026. aasta kevadesse ning ehitustöödega on plaanis alustada 2026. aasta suvel.

### Bulgaaria arendusprojektid

2026. aasta I kvartalis sõlmis Arco Vara AS lepingu 25% osaluse müügiks ettevõttes Botanica Lozen EOOD, mis arendab Sofias asuvat elamuarendusprojekti Botanica Lozen. Tehingu väärtus on 2 200 000 eurot, millest 1 000 000 eurot tasuti I kvartalis ettemaksuna ning ülejäänud summa tasutakse tehingu lõpuleviimisel. Tehingu lõpuleviimine sõltub tavapärase eeltingimuste täitmisest ning on kavandatud 2026. aasta mai keskpaika.

Samal ajal jätkub Bulgaaria arendustegevus plaanipäraselt ning projektid liiguvad edasi vastavalt kehtivale ajakavale. Kõik ehitustööd on lõpetatud. Esimese etapi kõik 16 maja on leidnud ostjad ning viimased majad antakse klientidele üle hiljemalt 2026. aasta suve keskpaigaks.

### Muu

Arco Vara tütarettevõtte Kerberon OÜ poolt rendatud padelikeskus aadressil Helme 18 on antud pikaajalisele täisrendile ning teenib grupile stabiilset renditulu. 2026. aasta I kvartalis oli renditulu 45 tuhat eurot.

## Inimesed

### Tasud

Seisuga 31.03.2026 töötas grupi heaks 15 inimest (võrdluseks: 31.12.2025 seisuga 15).

2026. aasta I kvartali tööjõukulu oli 379 tuhat eurot, 2025. aasta I kvartali tööjõukulu oli 318 tuhat eurot. Nimetatud tööjõukulud sisaldavad ka ehitusmeeskonna töötasusid, mis kapitaliseeritakse ehitatavate arenduste maksumusse ning mis jõuavad kuludesse läbi müüdnud korterite omahinna.

Tööjõukulud sisaldavad grupi ematöötajate tegevjuhile arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2026. aasta I kvartalis 58 tuhat eurot (2025. aasta I kvartalis 63 tuhat eurot).

2026. aasta I kvartalis maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu kokku 21 tuhat eurot. 2025. aasta I kvartalis arvestati nõukogule tasu kokku 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. 2026. aasta jaanuaris esitas Kristina Mustonen avalduse juhatuse liikme ja tegevjuhi ametikohalt tagasiastumiseks omal soovil. Vastavalt juhatuse liikme lepingule lõpevad tema volitused pärast etteteatamistähtaja möödumist.

Arco Vara AS-i nõukogu otsustas nimetada ettevõtte uueks juhatuse liikmeks ja tegevjuhiks Rait Riimi, kelle volitused algasid 01.04.2026 ning kehtivad kolm aastat. Vastavalt nõukogu otsusele kutsuti Kristina Mustonen Arco Vara AS-i juhatusest tagasi 22.04.2026.

Arco Vara AS-i nõukogu on viieliikmeline. Alates 12. jaanuarist 2021 kuuluvad nõukogusse järgmised liikmed: Kert Keskspaik (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](http://www.arcovara.com).

## Peamiste riskide kirjeldus

### Strateegiline risk

Enamus grupi omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on grupp keskendunud peamiselt elukondliku kinnisvara arendusele. Elukondliku kinnisvara arendusüksikel 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 põhiriskiks 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) monitorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamise 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 kannu 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 31.03.2026 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 44 366 tuhat eurot, millest 4 165 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2026. aasta 3 kuuga suurenenud 3 903 tuhande euro võrra võrreldes 2025. aasta lõpuseisuga.

Grupi raha saldo 31.03.2026 seisuga on 3 065 tuhat eurot (31.12.2025 seisuga 2 784 tuhat eurot).

2026. aasta I kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 493 tuhat eurot intresse (2025. aasta I kvartalis 322 tuhat eurot). Makstud intress osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.03.2026 seisuga 8.84%, see näitaja on kahanenud 0.25 protsendipunkti võrra võrreldes 2025. aasta lõpuga.

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 31.03.2026 seisuga tasemel 1.500 eurot, 2025. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1.660 eurot. 2026. aasta I kvartali jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1.675 eurot ja madalaim hind 1.500 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 31.03.2026 seisuga 2.06 eurot ja 31.12.2025 seisuga 2.09 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.03.2026 seisuga 26 053 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0.73 (31.12.2025 seisuga vastavalt 28 831 tuhat eurot ning 0.79).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2026. aasta 3 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

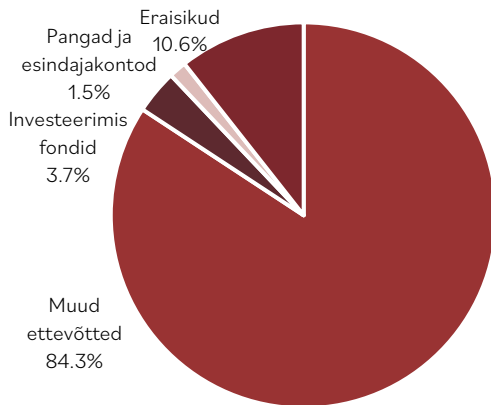


Allikas: <https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 21.04.2026

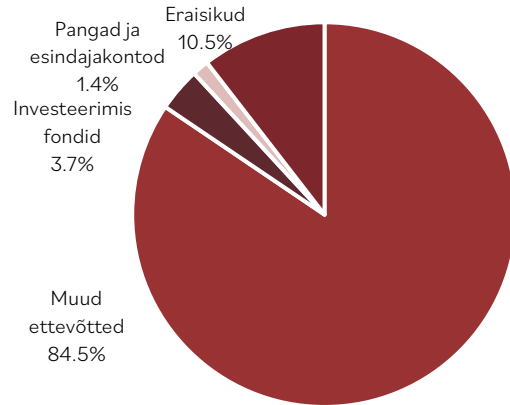
## Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 31.03.2026 seisuga kokku 7 113 aktsionäri (31.12.2025 seisuga 7 239), sealhulgas 6 545 eraisikust aktsionäri (31.12.2025 seisuga: 6 660), kes omasid kokku 10.6% osalust ettevõttes (31.12.2025 seisuga 10.5%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.03.2026



Osaluse struktuur 31.12.2025



## Suuremad aktsionärid 31.03.2026

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ ALARMO KAPITAL	8 685 031	50.00%
LUTHER FACTORY OÜ	1 618 926	9.32%
LUTHER FACTORY HOLDING OÜ	1 570 001	9.04%
PEEDA OÜ	1 212 644	6.98%
TEMM CAPITAL OÜ	343 953	1.98%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD 1	329 357	1.90%
AIA TÄNAV OÜ	229 000	1.32%
MARKO TEIMANN	200 029	1.15%
<b>Kokku</b>	<b>14 188 941</b>	<b>81.69%</b>

## Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.03.2026

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %	
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%
Kert Keskspaik (eraisikuna, läbi K Vara OÜ, Kolde Invest OÜ ja K24 Invest OÜ)	Nõukogu esimees	208 088	1.20%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	132 371	0.76%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	29 288	0.17%
Steven Yaroslav Gorelik <sup>1</sup>	Nõukogu liige	0	0.00%
Kristina Mustonen	Juhatuse liige	7 885	0.05%
<b>Kokku:</b>		<b>9 291 663</b>	<b>53.50%</b>

<sup>1</sup> 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 2026. aasta I kvartali tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Arco Vara AS-ist kui emitendist ning konsolideerimisgruppi kuuluvatest ettevõtjatest kui tervikust, nende äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Rait Riim  
Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige

30. aprill 2025

# Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	3 kuud 2026	3 kuud 2025
<i>EUR tuhandetes</i>			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		270	1 589
Müügitulu teenuste müügist		120	117
<b>Müügitulu kokku</b>	2.3	<b>390</b>	<b>1 706</b>
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-325	-1 108
<b>Brutokasum</b>		<b>65</b>	<b>598</b>
Muud äritulud		87	1
Turustuskulud	5	-124	-69
Üldhalduskulud	6	-440	-270
Muud ärikulud		-71	-1
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>		<b>-483</b>	<b>260</b>
Finantstulud- ja kulud	7	-95	-143
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-578</b>	<b>117</b>
Tulumaksukulu		0	-13
<b>Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)</b>		<b>-578</b>	<b>104</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)</b>		<b>-578</b>	<b>104</b>
<b>Aksia puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)</b>	8		
- tava		-0.03	0.01
- lahustatud		-0.03	0.01

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.03.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		3 065	2 784
Nõuded ja ettemaksed	9	6 968	6 420
Varud	10	78 786	74 127
Müügiootel kinnisvarainvesteering			
<b>Käibevara kokku</b>		<b>88 819</b>	<b>83 331</b>
Nõuded ja ettemaksed	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	2 296	2 296
Materiaalne põhivara	2	533	551
Immateriaalne põhivara	2	36	41
<b>Põhivara kokku</b>		<b>2 882</b>	<b>2 905</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>91 702</b>	<b>86 236</b>
Laenukohustused	12	4 165	4 180
Võlad ja saadud ettemaksed	13	10 594	8 560
Garantiireserv		479	347
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>15 238</b>	<b>13 087</b>
Laenukohustused	12	40 200	36 283
Võlad ja saadud ettemaksed		478	503
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>40 679</b>	<b>36 786</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>55 917</b>	<b>49 873</b>
Aktsiakapital		12 158	12 158
Ülekurs		16 399	16 399
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	28	28
Jaotamata kasum		5 189	5 767
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>35 785</b>	<b>36 363</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>35 785</b>	<b>36 363</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>91 702</b>	<b>86 236</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	I kvartal 2026
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Ärikasum/-kahjum		-483
<b>Korrigeerimised:</b>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus		12
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9	-547
Varude muutus	10	-4 659
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	13	2 153
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>		<b>-3 524</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-4
Laekunud intressid		7
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>		<b>3</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	12	4 659
Saadud laenude tagasimaksed	12	-754
Makstud intressid		-102
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>		<b>3 803</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>282</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 784
Raha ja raha ekvivalentide muutus		282
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 065

Alates 2026. aastast koostab Grupp rahavoogude aruande kaudsel meetodil, samas kui varasematel perioodidel kasutati otsest meetodit. Meetodi muutusest tulenevalt ei ole aruandeperioodi rahavood varasemate perioodidega võrreldavad. Seetõttu ei esitata 2025. aasta I kvartali rahavoogude võrdlusandmeid. 2025. aasta I kvartali rahavoogude kohta palume vaadata vastava perioodi avaldatud aruannet.

## Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	<b>Omakapital kokku</b>
<i>EUR tuhandetes</i>						
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>28</b>	<b>6 593</b>	<b>19 739</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	104	<b>104</b>
<b>Saldo 31.03.2025</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>28</b>	<b>6 697</b>	<b>19 842</b>
<b>Saldo 31.12.2025</b>						
<b>Saldo 31.12.2025</b>	<b>12 158</b>	<b>16 399</b>	<b>2 011</b>	<b>28</b>	<b>5 767</b>	<b>36 363</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-578	<b>-578</b>
<b>Saldo 31.03.2026</b>	<b>12 158</b>	<b>16 399</b>	<b>2 011</b>	<b>28</b>	<b>5 189</b>	<b>35 785</b>

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

### 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2026. aasta I kvartali raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanndlus”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2025 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 lõikes

	3 kuud 2026	3 kuud 2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Eesti</b>		
Arendus	274	1 589
Ehitus	0	0
Muu	116	117
<b>Eesti müügitulu kokku</b>	<b>390</b>	<b>1 706</b>
<b>Bulgaaria</b>		
Arendus	0	0
Ehitus	0	0
Muu	0	0
<b>Bulgaaria müügitulu kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Läti</b>		
Arendus	0	0
Ehitus	0	0
Muu	0	0
<b>Läti müügitulu kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Grupp kokku</b>		
Arendus	274	1 589
Ehitus	0	0
Muu	116	117
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>390</b>	<b>1 706</b>

### Grupivälise müügitulu ja kasumi jaotus segmentide lõikes

	3 kuud 2026	3 kuud 2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Eesti</b>		
Müügitulu	390	1706
Ärikasum	-368	321
Puhaskasum	-430	166
<b>Bulgaaria</b>		
Müügitulu	0	0
Ärikasum	-114	-61
Puhaskasum	-148	-62
<b>Läti</b>		
Müügitulu	0	0
Ärikasum	0	0
Puhaskasum	0	0
<b>Grupp kokku</b>		
Müügitulu	390	1706
Ärikasum	-483	260
Puhaskasum	-578	104

### 3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	3 kuud 2026	3 kuud 2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Eesti</b>		
Enda kinnisvara müük	270	1589
Kinnisvara rent	49	44
Frantsiisitulu	46	42
Muu müügitulu	0	8
<b>Eesti müügitulu kokku</b>	<b>364</b>	<b>1683</b>
<b>Bulgaaria</b>		
Frantsiisitulu	18	15
<b>Bulgaaria müügitulu kokku</b>	<b>18</b>	<b>15</b>
<b>Läti</b>		
Frantsiisitulu	8	8
<b>Läti müügitulu kokku</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Grupp kokku</b>		
Enda kinnisvara müük	270	1589
Kinnisvara rent	49	44
Frantsiisitulu	72	65
Muu müügitulu	0	8
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>390</b>	<b>1706</b>

#### 4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	3 kuud 2026	3 kuud 2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10, 11)	-229	-1 034
Vahendustasud	-41	-11
Haldustegevuse kulud	-31	-31
Sõidukite kulud	-1	-1
Tööjõukulud	0	-6
Muud kulud	-23	-24
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>	<b>-325</b>	<b>-1 108</b>

#### 5. Turustuskulud

	3 kuud 2026	3 kuud 2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Reklaamikulud	-100	-22
Tööjõukulud	-21	-24
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-3	-2
Muud turunduskulud	0	-20
<b>Turunduskulud kokku</b>	<b>-124</b>	<b>-69</b>

#### 6. Üldhalduskulud

	3 kuud 2026	3 kuud 2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tööjõukulud	-188	-153
Töötajatega seotud kulud	-11	0
Büroo tegevuskulud	-58	-18
IT kulud	-17	-8
Sisseostetud teenused	-63	-54
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-8	-24
Juriidiline teenindus	-13	-6
Omaniku- ja börsikulud	-10	0
Muud kulud	-72	-8
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-440</b>	<b>-270</b>

Üldhalduskulude kasv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tuleneb peamiselt 2026. aastal rakendatud kontoplaani muudatusest, mille tulemusena on kulude klassifitseerimine muutunud. Tegemist ei ole olulise kulubaasi kasvuga, vaid kulude ümbergrupeerimisega erinevate kululiikide vahel.

## 7. Finantstulud ja -kulud

	3 kuud 2026	3 kuud 2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Intressikulud	-92	-147
Intressitulud	7	7
Muud finantstulud ja -kulud	-11	-3
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-95</b>	<b>-143</b>

## 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.

	3 kuud 2026	3 kuud 2025
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	17 368 367	10 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	0	63 000
Puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes)	-578	104
<b>Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>-0.03</b>	<b>0.01</b>
<b>Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>-0.03</b>	<b>0.01</b>

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 optsioonidele on moodustatud omakapitalis reserv 27 tuhat eurot.

## 9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

### Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	828	163
Muud lühiajalised nõuded	0	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	836	637
Muud viitlaekumised	10	-2
Tehtud ettemaksed	5 293	5 617
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>6 968</b>	<b>6 420</b>

Arcojärve kinnistu eest on 31.01.2026 ja 31.12.2025 seisuga ettemaks 4 977 tuhat eurot.

### Pikaajalised nõuded

	31.03.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tehtud ettemaksed	18	18
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

## 10. Varud

### Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	31.03.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Valmis korterid, äripinnad	2 312	2 520
Ehituses kinnistud	26 466	22 396
Ehitusloaga kinnistud	37 688	37 087
Ehitusloa protsessis kinnistud	2 971	2 971
Detailplaneeringu protsessis kinnistud	9 349	9 152
<b>Varud kokku</b>	<b>78 786</b>	<b>74 127</b>

	2026	2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>74 127</b>	<b>29 170</b>
Arenduseks soetatud kinnistud	0	3 500
Kortermajade ehituskulu	3 661	0
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	978	175
Muud kapitaliseeritud kulud	229	509
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-208	-1 025
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts</b>	<b>78 786</b>	<b>32 329</b>

## 11. Kinnisvarainvesteeringud





	2026	2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>2 296</b>	<b>2 296</b>
Kapitaliseeritud arenduskulud	0	0
Ümberklassifitseerimine varudest (lisa 10)	0	0
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts</b>	<b>2 296</b>	<b>2 296</b>

## 12. Intressi kandvad kohustused



	31.03.2026			31.12.2025		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	25 433	122	25 312	21 529	122	21 407
Võlakirjad	18 879	4 000	14 879	18 866	4 000	14 866
Kapitalirendikohustused	53	44	10	68	58	10
<b>Kokku</b>	<b>44 366</b>	<b>4 165</b>	<b>40 200</b>	<b>40 463</b>	<b>4 180</b>	<b>36 283</b>

2026. aasta I kvartalis tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 754 tuhat eurot (I kvartal 2025: 424 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 4 676 tuhat eurot (I kvartal 2025: 3 090 tuhat eurot). Lisaks tasusid ostjad otse pangale 2026. aasta I kvartalis 0 tuhat eurot (2025. aasta I kvartalis 1 313 tuhat eurot). See summa grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.




2026. aasta 3 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

-  Bulgaaria arendusprojekti Botanica Lozen ehituse finantseerimise pangalaenu summas 750 tuhat eurot;
-  Kodulahe VII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 23 tuhat eurot;
-  padelihalli arenduslaenu summas 11 tuhat eurot;
-  kapitaliseeritud kontori renti 15 tuhat eurot.



2026. aasta 3 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

-  Spordi 3a, 3b arenduslaenu summas 1 746 tuhat eurot;
-  Kodulahe VI etapi ehk Soodi 6 arenduslaenu summas 2 881 tuhat eurot;

2025. aasta 3 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 702 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 1 313 tuhat eurot;
-  Kodulahe VII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 20 tuhat eurot;
-  kapitaliseeritud kontori renti 15 tuhat eurot.

2025. aasta 3 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja finantseerimise pangalaenu summas 900 tuhat eurot.
-  Spordi 3a, 3b maalaenu summas 2 190 tuhat eurot.

### 13. Võlad ja saadud ettemaksed

#### Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.03.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	2 900	3 217
Muud võlad	1 002	809
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	-426	0
Ettevõtte tulumaks	-2	0
Sotsiaalmaks	55	55
Üksikisiku tulumaks	66	59
Muud maksuvõlad	7	6
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>-299</b>	<b>120</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	120	206
Muud viitvõlad	0	192
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>120</b>	<b>397</b>
<b>Saadud ettemaksed</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	6 870	4 016
<b>Saadud ettemaksed kokku</b>	<b>6 870</b>	<b>4 016</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku</b>	<b>10 594</b>	<b>8 560</b>

31.12.2025 sisaldas võlg tarnijale Botanica Lozen-i plaanipärase ehituse eest suuremat summat kui tavapäraselt. Botanica Lozen-i ettemaksed klientidelt olid 31.03.2026 seisuga 4 561 tuhat eurot, 31.12.2025 seisuga 3 376 tuhat eurot.

Lisaks on saadud Soodi 6 klientidelt ettemakseid 31.03.2026 seisuga 762 tuhat eurot, 31.12.2025 seisuga

522 tuhat euro. 31.03.2026 seisuga on Spordi 3a/3b klientidelt saadud ettemakseid 282 tuhat eurot, 31.12.2025 seisuga 241 eurot. 31.03.2026 ega 31.12.2025 seisuga Kuldlehe arenduse klientidelt ettemakseid saadud ei ole. Lutheri arenduse ettemakseid on 31.03.2026 seisuga saadud summas 100 tuhat eurot.

#### Pikaajalised võlad

	31.03.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud pikaajalised võlad	478	503
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>478</b>	<b>503</b>

## 14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldot 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>		
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Ostetud teenused	17	96
Intresside tasumine	13	8

### Saldod seotud osapooltega

	31.03.2026	31.12.2025
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Pikaajalised kohustused	425	0
Emiteeritud võlakirjad	540	310

Grupi emaettevõtte tegevjuhile arvestati 2026. aasta 3 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 58 tuhat eurot (2025. aasta 3 kuuga 62 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2025. aasta esimeses kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 21 tuhat eurot. 2025. aasta I kvartalis arvestati nõukogule tasu 3 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 protokoll 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).

## Tegevjuhi deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige on koostanud Arco Vara AS-i 2026. aasta I kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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



Rait Riim  
Arco Vara AS-i tegevjuht ja juhatuse liige

30. aprill 2026