



ARCO VARA



## Arco Vara AS

2018. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU LÜHENDATUD  
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE  
(AUDITEERIMATA)

**2018. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU**  
**LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**  
**(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS  
Registrikood: 10261718  
Aadress: Rävala pst 5, 10143 Tallinn, Eesti Vabariik  
Telefon: +372 6 144 630  
Fax: +372 6 144 631  
E-mail: [info@arcovara.ee](mailto:info@arcovara.ee)  
Korporatiivne interneti kodulehekülg: [www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com)  
Regionaalsed koduleheküljed: [www.arcovara.ee](http://www.arcovara.ee)  
[www.arcoreal.bg](http://www.arcoreal.bg)  
Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus (EMTAK 41201)  
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)  
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831)  
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)  
Majandusaasta: 1. jaanuar 2018 – 31. detsember 2018  
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2018 – 30. september 2018  
Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,  
Kert Keskpai, Steven Yaroslav Gorelik  
Juhataja: Tarmo Sild  
Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

**SISUKORD**

<b>2018. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE.....</b>	<b>3</b>
ÜLDINFO .....	3
Kontserni tegevused .....	3
Visioon ja missioon .....	3
Kontserni struktuur.....	3
PÕHILISED NÄITAJAD.....	5
JUHATAJA KOMMENTAARID .....	8
TEENINDUSDIVISJON.....	8
ARENATUSDIVISJON .....	9
INIMESED.....	10
Tasud.....	10
Juhatus ja nõukogu.....	10
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID.....	10
Aktsiate hind .....	10
Aktsionäride struktuur .....	12
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE.....	14
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE .....</b>	<b>15</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	16
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	17
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE .....	18
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	19
1. Arvestuspõhimõtted .....	19
2. Mittejätkuvad tegevusvaldkonnad .....	19
3. Segmendaruandlus .....	20
4. Müügitulu .....	20
5. Müüdü kinnisvara ja teenuste kulu.....	21
6. Turustuskulud .....	21
7. Üldhalduskulud .....	21
8. Finantstulud ja -kulud.....	21
9. Puhaskasum aktsia kohta .....	21
10. Nõuded ja tehtud ettemaksed .....	22
11. Varud .....	22
12. Kinnisvarainvesteeringud.....	23
13. Intressi kandvad kohustused .....	23
14. Võlad ja saadud ettemaksed.....	24
15. Tehingud ja saldod seotud osapooltega .....	24
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	26

## 2018. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE

### ÜLDINFO

#### Kontserni tegevused

Arco Vara AS ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi „kontsern“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti ja Bulgaaria. Kontserni tegevus on jaotatud kaheks tegevussegmentiks: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon.

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine ja nõustamine. Teenindusdivisjoni pakutavaks lisaväärtuseks kontsernile on analüütilised andmed turu nõudluse ja pakkumise, samuti ostjaskonna käitumise kohta. Analüütilised andmed võimaldavad langetada paremaid otsuseid kinnisvaraarenduses: maatükkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel, lõpptoodete hinnastamisel ning otsuse langetamisel ehituse alustamise kohta.

Arendusdivisjoni põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel tegeleb kontsern ka ärikinnisvara arendusega, kus eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Kontsern juba omab lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

#### Visioon ja missioon

Arco Vara visioon:

- Oleme kõige inimesekesksem kinnisvarafirma
- Tunneme kinnisvara kõige paremini
- Aitame kõige suuremat hulka inimesi.

Arco Vara missiooniks on pakkuda inimestele üle ootuste kogemusi kinnisvara valdkonnas ja aidata neil leida oma koht.

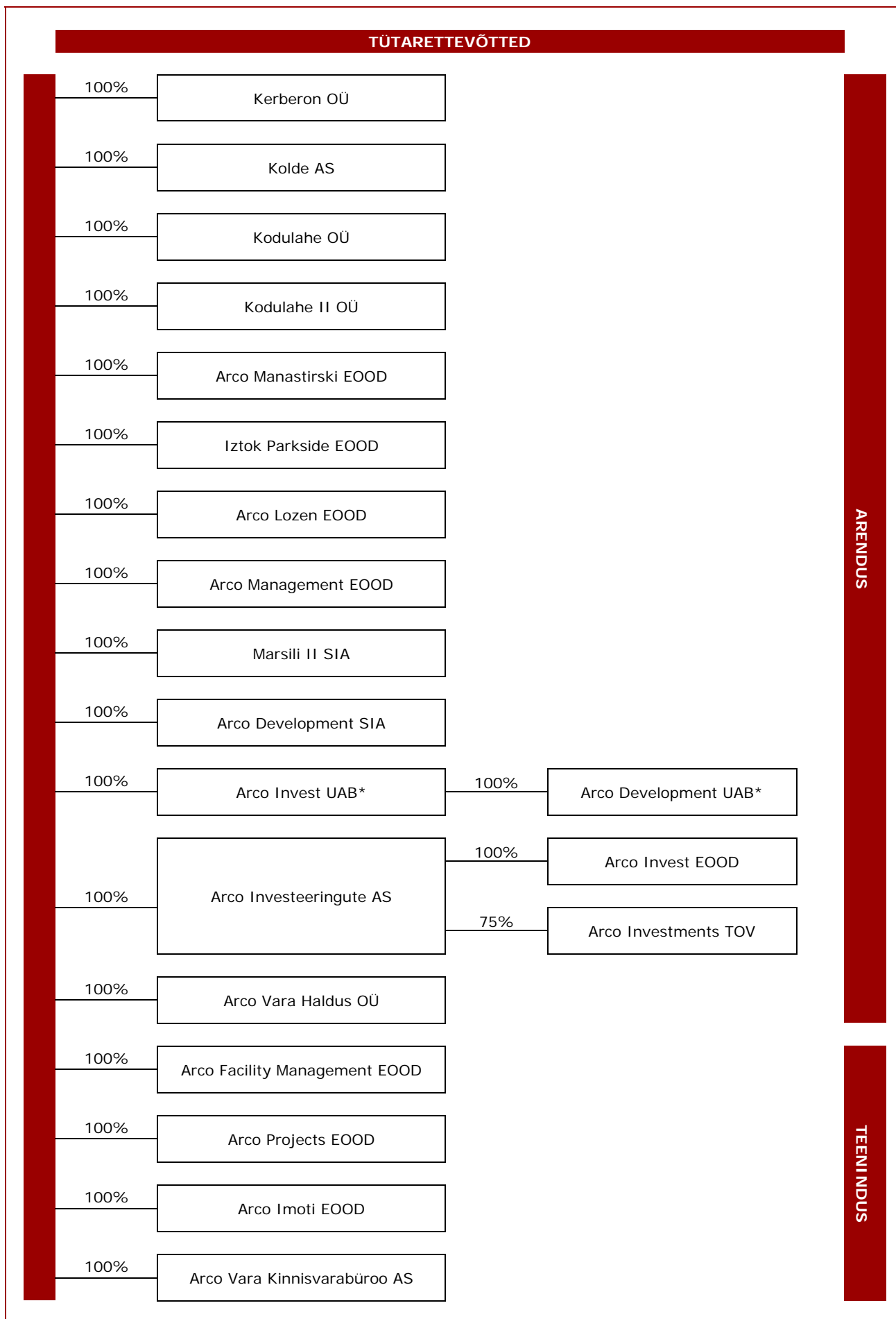
#### Kontserni struktuur

30.09.2018 seisuga kuulus kontserni 21 ettevõtet, mis on sama palju kui 31.12.2017 seisuga. Aasta esimese üheksa kuuga kontsernis müüdi üks, likvideeriti üks, soetati üks ning asutati üks ettevõtte.

#### Olulised tütaretevõtted 30.09.2018

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.09.2018	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	28 762	-87	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	605	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	arendus	2 931	2 763	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	2 039	100%
Arco Vara Kinnisvarabüroo AS	Eesti	teenindus	42	-18	100%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	240	100%

**Kontserni struktuur 30.09.2018**



\* Likvideerimisel

## PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2018. aasta III kvartali müügitulu oli 2,1 miljonit eurot, mis on 3,7 korda vähem kui 2017. aasta III kvartali müügitulu 7,7 miljonit eurot. Kontserni 2018. aasta 9 kuu müügitulu 5,3 miljonit eurot on 49% väiksem 2017. aasta 9 kuu müügitulust 10,3 miljonit eurot. Arendusdivisjoni müügitulu oli III kvartalis 1,3 miljonit eurot ja 9 kuuga 3,1 miljonit eurot (2017. aastal vastavalt 7,0 miljonit eurot ja 8,5 miljonit eurot); teenindusdivisjoni müügitulu kasvas III kvartalis 0,9 miljonit euroni ja 9 kuuga 2,6 miljonit euroni (2017. aastal vastavalt 0,8 miljonit eurot ja 2,2 miljonit eurot).
- 2018. aasta III kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 0,2 miljonit eurot ja puhaskasumiks 0,1 miljonit eurot (9 kuud 2018: ärikasumit ei olnud ja puhaskahjum oli 0,4 miljonit eurot). 2017. aasta III kvartalis sai kontsern ärikasumit 0,8 miljonit eurot ja puhaskasumit 0,7 miljonit eurot. 2017. aasta 9 kuu ärikasum oli 0,4 miljonit eurot ja puhaskasum 0,1 miljonit eurot. Arendusdivisjon sai 2018. aasta III kvartalis ärikasumi 0,2 miljonit eurot, 9 kuud lõppes sama tulemusega; arendusdivisjoni 2017. aasta III kvartali ja 9 kuu ärikasum olid 0,9 miljonit eurot. Teenindusdivisjon lõpetas 2018. aasta III kvartali nullilähedase tulemiga, 9 kuu kokkuvõttes kandis 0,1 miljonilise ärikahjumi, sarnaselt 2017. aastale.
- 2018. aasta III kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 4 korterit ja 2 äripinda (9 kuuga kokku 12 korterit, 2 äripinda ja 1 hoonestamata kinnistu). 2017. aasta III kvartalis müüdi 59 korterit ja 2 äripinda ning 9 kuuga kokku 60 korterit, 2 äripinda ja 6 hoonestamata kinnistut.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) langes 2018. aasta esimese 9 kuuga 1,9 miljoni euro võrra, tasemele 11,8 miljonit eurot 30.09.2018 seisuga. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2018 seisuga 4,8%, mis on 0,6% võrra madalam võrreldes 31.12.2017 seisuga.

## Olulisemad finantsnäitajad

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
EUR miljonites				
<b>Müügitulu</b>				
Arendus	3,1	8,5	1,3	7,0
Teenindus	2,6	2,2	0,9	0,8
Elimineerimine	-0,4	-0,4	-0,1	-0,1
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>5,3</b>	<b>10,3</b>	<b>2,1</b>	<b>7,7</b>
<b>Ärikasum</b>				
Arendus	0,2	0,9	0,2	0,9
Teenindus	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Emaettevõtte	-0,1	-0,4	0,0	-0,1
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>0,8</b>
Finantstulud ja -kulud	-0,4	-0,3	-0,1	-0,1
<b>Puhaskasum</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>
Äritegevuse rahavood	-0,7	-2,3	-0,3	0,7
Investeeringustegevuse rahavood	-3,3	-0,4	0,0	0,0
Finantseerimistegevuse rahavood	4,2	3,0	1,0	-0,3
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,7</b>	<b>0,4</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2,3	0,8	1,8	0,7
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2,5	1,1	2,5	1,1
Varad kokku, perioodi lõpus	30,6	28,4		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	27,5	23,9		
Netolaenu, perioodi lõpus	11,8	13,7		
Omakapital, perioodi lõpus	13,1	9,0		

**Peamised suhtarvud**

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,04	0,01	0,00	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,04	0,01	0,00	0,10
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	1,4%	-5,1%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	3,0%	-14,0%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	1,3%	-4,3%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,62	0,88		
Likviidsuskordaja	0,49	0,10		
Finantsvõimendus	2,34	3,16		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,2	0,4		
Laenude keskmine intress (aastas)	4,8%	5,3%		
Töötajate arv perioodi lõpul	138	132		

**Müügitulu ja puhaskasum / -kahjum läbi viimaste aastate**

	I kv 2016	II kv 2016	III kv 2016	IV kv 2016	Kokku 2016	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	Kokku 2017	I kv 2018	II kv 2018	III kv 2018	9 kuud 2018
EUR miljonites														
Müügitulu	5,1	2,1	1,2	1,3	9,7	1,6	1,0	7,7	8,0	18,3	2,1	1,1	2,1	5,3
Puhaskasum	1,1	-0,2	-0,4	-1,3	-0,8	-0,3	-0,3	0,7	0,8	0,8	-0,1	-0,3	0,1	-0,4

**Kasutatud valemite kirjeldus:**

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

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

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

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

Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeringud kapital

Omakapitali tootlus (ROE) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine omakapital

Varade tootlus (ROA) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

**Mittejätkuvad tegevusvaldkonnad**

Arco Vara AS sõlmis oktoobris kokkulepped, võõrandamaks oma 100%-lised osalused tütarühingutes Arco Vara Kinnisvarabüroo AS (Eestis registreeritud tütarühing) ja Arco Imoti EOOD (Bulgaarias registreeritud tütarühing) nende ettevõtete juhtkondadele alates 01.01.2019. Arco Vara Kinnisvarabüroo AS ja Arco Imoti EOOD jätkavad tegevust Arco Vara kaubamärkide all ning kasutades Arco Vara andmebaase ja muud intellektuaalomandit 5-aastase litsentsilepingu alusel. Tulenevalt osaluse võõrandamisest ei kuulu kumbki ettevõtte alates 01.01.2019 enam Arco Vara konsolideerimisgruppi, kuid mõlema ettevõtte müügitulude põhjal arvestatavad litsentsitasud jäävad andma oma panust Arco Vara grupi tuludesse.

Lisaks on Arco Vara alustanud 15 korteri müüki Madrid Blv hoones Sofias, mida seni on hoitud kogumina ja kasutatud majutusteenuse pakkumiseks. Korteri müügist saadava tuluga vähendatakse Madrid Blvd hoonega seotud laenu jääk 2019. aasta jooksul tasemele, mis on vajalik olemasoleva laenu refinantseerimiseks madalama intressimääraga. Korteri baasil majutusteenust ja Madrid Blvd majas haldusteenust pakkunud firmade Arco Projekti EOOD ja Arco Facility Management EOOD tegevus grupi koosseisus lõpetatakse.

Seoses ülaltoodud muutustega lakkab Arco Vara grupis alates 01.01.2019 olemast teenindusdivisjon ning grupp jätkab üksnes arendusdivisjoniga.

Grupi konsolideeritud käibest andis teenindusdivisjon 2018. aasta 9 kuuga 2,3 mln eurot (43%) ja 2017. aasta 9 kuuga 1,9 mln eurot (18%). Kuna teenindusdivisjon on viimastel perioodidel tegutsenud nullilähedase tulemiga, siis grupi kogutulemile selle kadumine olulist mõju ei avalda.

**Kontserni jätkuvate ja mittejätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud kasumiaruanded**

	9 kuud 2018			9 kuud 2017		
	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Mittejätkuvad tegevusvaldkonnad	KOKKU	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Mittejätkuvad tegevusvaldkonnad	KOKKU
EUR tuhandetes						
Müügitulu enda kinnisvara müügist	2 537	0	2 537	8 063	0	8 063
Müügitulu teenuste müügist	512	2 298	2 810	377	1 851	2 228
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>3 049</b>	<b>2 298</b>	<b>5 347</b>	<b>8 440</b>	<b>1 851</b>	<b>10 291</b>
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	-2 102	-1 444	-3 546	-7 098	-1 175	-8 273
<b>Brutokasum</b>	<b>947</b>	<b>854</b>	<b>1 801</b>	<b>1 342</b>	<b>676</b>	<b>2 018</b>
Muud äritulud	133	20	153	19	35	54
Turustuskulud	-96	-298	-394	-107	-240	-347
Üldhalduskulud	-837	-646	-1 483	-672	-553	-1 225
Muud ärikulud	-62	-15	-77	-33	-10	-43
Kasum tütarettevõtete müügist	15	0	15	0	0	0
<b>Ärikasum</b>	<b>100</b>	<b>-85</b>	<b>15</b>	<b>549</b>	<b>-92</b>	<b>457</b>
Finantstulud- ja kulud	-375	0	-375	-384	0	-384
<b>Puhaskasum</b>	<b>-275</b>	<b>-85</b>	<b>-360</b>	<b>165</b>	<b>-92</b>	<b>73</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>-275</b>	<b>-85</b>	<b>-360</b>	<b>165</b>	<b>-92</b>	<b>73</b>



## JUHATAJA KOMMENTAARID

Alla saja tuhande eurone kvartalikasum on väga väike number isegi väga väikese müügi mahu – kaks miljonit eurot – juures.

Müügi mahude ja kasumi kasvuni on veel kaks kvartalit aega, kuna Iztok Parkside korterite müük algab plaanide kohaselt 1. kvartalis ning Kodulahe teise etapi korterite müük 4. kvartalis 2019. Hetkel käib ehitus ja eelmüük. 2018. aasta kujuneb seega kesiseks, kuna oleme saanud tugineda ainult teenindusdivisjoni tulemustele, Madrid Blvd renditulule ja viimaste laojääkide müügile. Seejuures tuleb märkida, et tulemustes pole süüdi mitte turukonjunktuur või kohati ebameeldivalt keeruliseks osutunud planeerimis- ja ehitusalane bürokraatia. Me ise ebaõnnestusime kahes asjas – alustada varem ja viia kiiremini ellu –, nii et 2018. aastasse ei jäägi midagi olulist. Isegi teerullil seljas võib õigeks ajaks kohale jõuda, kui alustada varem. Aga me ei osanud seda õigel ajal ette näha ning kaotasime väärtuslikku aega.

Positiivse poole pealt, meil on hea maapank, korralik kapitaliseeritus, usaldusväärsed tööprotsessid ja tiim. Pikendatud volitustega juhatus alustas oktoobris oma kolmeaastase tegevusplaani elluviimist teenindusdivisjoni ettevõtete müümiseks Arco Vara grupi koosseisust välja vastavate litsentsilepingute sõlmimisega, samuti alustasime seniste rendikorterite müüki Madrid Blvd hoones ning üldkulude kokkutõmbamist. Nende tegevuste tulemusena peaks oluliselt vähenema grupi üldkulu ning paranema kasumlikkus alates 1. kvartalist 2019. a. Grupi baastulu tase litsentsitasudest ja Madrid Blvd renditulust peaks 2019. a. vältel ületama 220 000 eurot kvartalis.

Põhieesmärgi saavutamist jätkab grupp arendustegevusega, nagu seni. 2019. a. müüdavaks mahuks peaks kujunema üle 130 korteri Sofias ja Tallinnas; grupi maapank võimaldab 2019. a. lõpu seisuga olla vähemalt 260 ühiku ehitusprotsessis. Seejuures alustame ehitust ainult juhul, kui turukonjunktuur seda toetab. Toetusavalduseks loeme piisavat hulka eelmüügilepinguid klientidega ning arenduse oodatud netomarginaal peab ületama 10% müügitulust.

## TEENINDUSDIVISJON

Kogu teenindusdivisjoni 2018. aasta III kvartali müügitulu oli 942 tuhat eurot (III kvartal 2017: 780 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisine müügitulu oli 74 tuhat eurot (III kvartal 2017: 115 tuhat eurot). 2018. aasta 9 kuu müügitulu 2 602 tuhat eurot on 21,5% suurem 2017. aasta 9 kuu müügitulust 2 142 tuhat eurot.

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused läbi kinnisvarabüroode. Kinnisvarabüroode müügitulu on 2018. aasta 9 kuuga 27% kasvanud võrreldes 2017. aasta 9 kuuga. Allolevas tabelis toodud kinnisvarabüroode müügi käibe näitajate puhul paistab silma Bulgaaria büroo müügitulu kasv 46% võrreldes 2017. aasta esimese 9 kuuga ning 33%, kui võrrelda 2018. ja 2017. aasta III kvartalit.

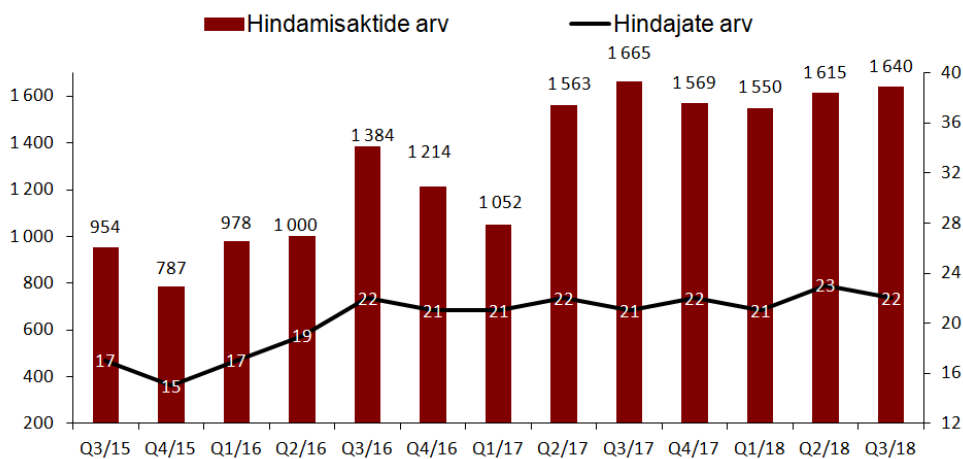
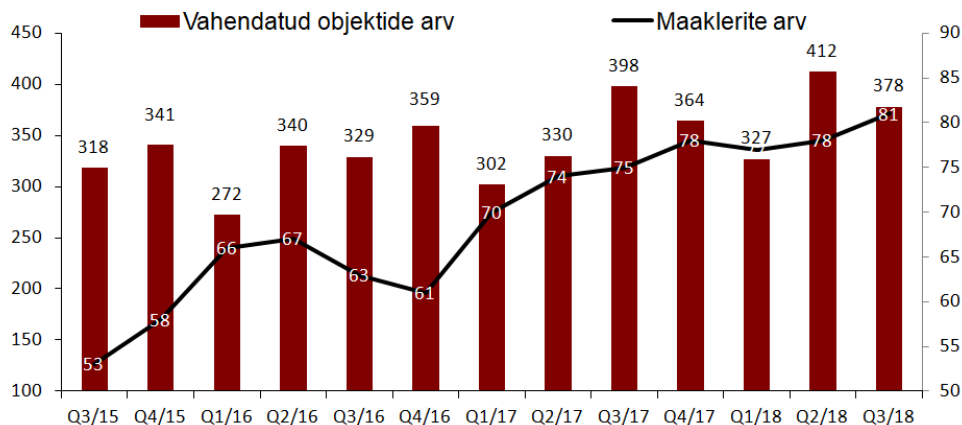
### Kinnisvarabüroode müügi käive vahendusest ja hindamisest

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	Muutus %	III kvartal 2018	III kvartal 2017	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	1 579	1 325	19%	619	484	28%
Bulgaaria	818	560	46%	273	206	33%
<b>Kokku</b>	<b>2 397</b>	<b>1 885</b>	<b>27%</b>	<b>892</b>	<b>690</b>	<b>29%</b>

2018. aasta III kvartalis sai Eesti kinnisvarabüroo puhaskasumit 13 tuhat eurot ja 9 kuuga puhaskahjumit 63 tuhat eurot (2017. aasta III kvartalis saadi puhaskahjumit 4 tuhat eurot ja 9 kuuga 112 tuhat eurot). Bulgaaria büroo teenis puhaskahjumit III kvartalis 2 tuhat eurot ja 9 kuuga puhaskasumit 19 tuhat eurot (2017. aasta III kvartalis 12 tuhat eurot ja 9 kuuga 53 tuhat eurot puhaskasumit).

Teenindusdivisjon osutas lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügi käive oli 2018. aasta 9 kuuga 47 tuhat eurot, sellest 40 tuhat eurot oli kontsernisine (2017. aasta 9 kuuga 92 tuhat eurot, sellest kontsernisine 78 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2018. aasta 9 kuuga 135 tuhat eurot, sellest III kvartalis 49 tuhat eurot (2017. aastal 135 tuhat eurot 9 kuuga ja 49 tuhat eurot III kvartalis).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika viimasel kolmel aastal Eestis ja Bulgaarias kokku on toodud kahel järgmisel graafikul.

**Teenindusdivisjoni tehingumahud viimasel kolmel aastal**

Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv oli 30.09.2018 seisuga 124 inimest (31.12.2017: 118 inimest).

**ARENDUSDIVISJON**

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2018. aasta III kvartalis 1 273 tuhat eurot (III kvartal 2017: 7 042 tuhat eurot) ja 9 kuuga kokku 3 114 tuhat eurot (2017. aasta 9 kuud: 8 511 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendusprojektides moodustas III kvartalis 1 045 tuhat eurot ja 9 kuuga 2 537 tuhat eurot (2017. aasta III kvartal: 6 627 tuhat eurot ja 9 kuud: 6 875 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni kontsernivälisest müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2018. aasta III kvartalis oli 167 tuhat eurot ja 9 kuuga 419 tuhat eurot (2017. aasta III kvartalis 148 tuhat eurot ja 9 kuuga 360 tuhat eurot). 2018. aasta III kvartalis olid kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2018. aasta III kvartalis 204 tuhat eurot ja 9 kuuga 203 tuhat eurot, 2017. aasta III kvartalis oli arendusdivisjoni ärikasum 894 tuhat eurot ja 9 kuuga 851 tuhat eurot.

Kasumlikkuse ja müügitulu näitajad olid 2017. aastal suuremad, kuna sellesse perioodi jäi Kodulahe I etapi projekti enamus korterite müügi vormistamine. 125 korteri ja 5 äripinnaga maja valmis 2017. aasta III kvartalis. Vahearuanne avaldamise päevaks on majast müümata veel 1 äripind (millele on sõlmitud üürileping).

2018. aasta III kvartalis jätkusid ehitustööd Kodulahe kvartali II etapis, kuhu tuleb 68 korteriga ja 1 äripinnaga hoone. Projekt on plaanis realiseerida 2019. aasta lõpus. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 41 korterit.

2018. a III kvartalis jätkusid ehitustööd ka Iztok Parkside projektis Sofias. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 44 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m<sup>2</sup>).

2018. a I kvartalis soetas kontsern Bulgaarias krundid kogupindalaga 5,3 ha Lozeni projektinime all ning sõlmis ka lepingu I etapi projekteerimistöödeks. III kvartalis projekteerimistööd jätkusid ning need peaksid lõppema 2019. aatsa alguses. Esimeses etapis on plaanis rajada ca 170 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed.

Lätis oli 30.09.2018 seisuga müümata veel 5 Marsili elamukrunti, neist ühele on sõlmitud eelmüügileping. 2018. aasta 9 kuuga müüdi projektis üks elamukrunt.

30.09.2018 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 6 inimest, mis on üks enam kui 2017. aasta lõpus.

**Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 30.09.2018**

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	23
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5/S6	-	1 501	16
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S4	2 470	7 070	67
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	-	8 156	5
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid	S5/S6	6 102	134	1
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Korterid	S4	3 686	5 079	69
Kodulahe III-V etapp	Soodi 4, Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S3	10 578	<8 100>	<120>
Oa tn kortermajad	Oa tn, Tartu	Korterid	S3	4 146	1 950	30
Lehiku vaipelamu	Lehiku tee 21,23, Tallinn	Korterid	S3	5 915	<700>	<5>
Lozen I etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, majad	S3	47 450	<26 000>	<170>
Lozen II etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, majad	S1	63 350	<55 000>	<330>

Märkus: Tabelis toodud väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektil pole veel tegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet kontserni maapangast.

**Projekti etappide kirjeldus**

- S1: Kinnistu soetatud
- S2: Ehitusõiguse menetlus
- S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd
- S4: Ehitus
- S5: Turundus ja müük
- S6: Kinnisvara haldus, rent

**INIMESED****Tasud**

Kontserni heaks töötavate inimeste arv oli 30.09.2018 seisuga 138 (31.12.2017 seisuga: 140). 2018. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 2,2 miljonit eurot, sellest III kvartalis 0,8 miljonit eurot (2017. aasta samal perioodil vastavalt 1,8 ja 0,7 miljonit eurot).

Kontserni emaeetvõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2018. aasta 9 kuuga 80 tuhat eurot, sellest III kvartalis 26 tuhat eurot (2017. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 87 tuhat ja 25 tuhat eurot).

**Juhatus ja nõukogu**

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

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

Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel [www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com).

**AKTSIAD JA AKTSIONÄRID****Aktsiate hind**

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 30.09.2018 seisuga tasemel 1,23 eurot, 2017. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,52 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,53 eurot ja madalaim hind 1,22 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.09.2018 seisuga 11 068 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,72 (31.12.2017 seisuga vastavalt 9 891 tuhat eurot ning 1,01). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 30.09.2018 seisuga 31,44, 31.12.2017 seisuga 12,60.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2018. aasta 9 kuu ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

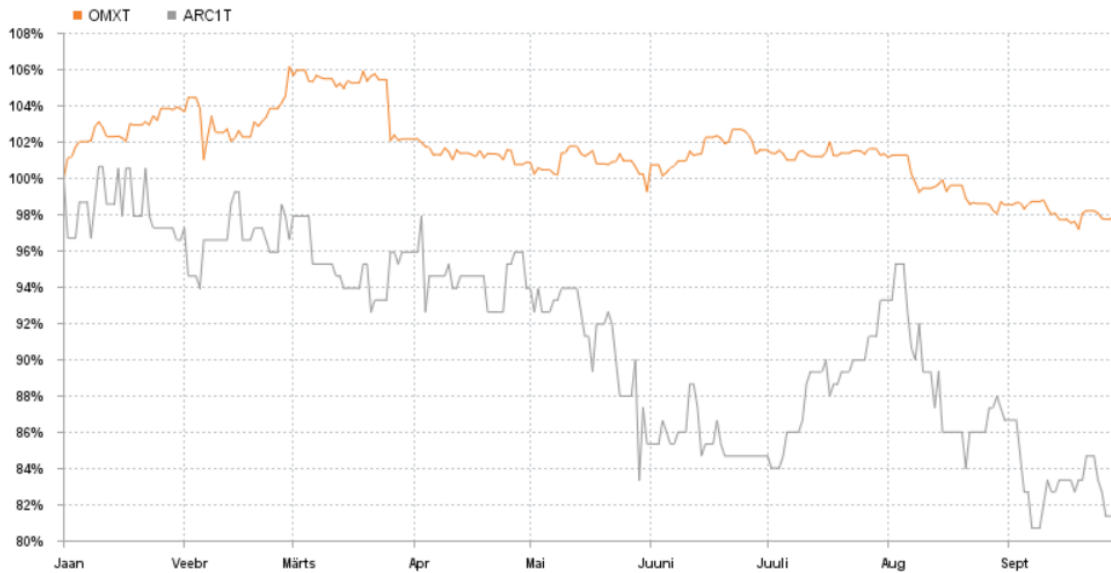
**Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2018. aasta 9 kuu jooksul**



**Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 30.09.2015 kuni 30.09.2018**



**Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2018. aasta 9 kuu jooksul**

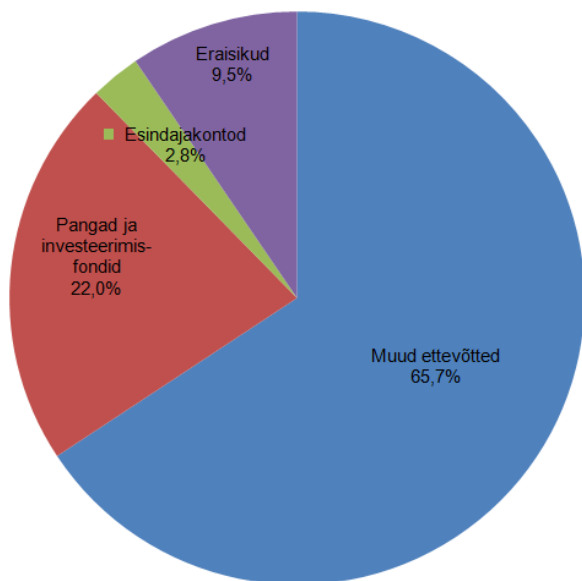


Indeks/aktsia	01.01.2018	30.09.2018	+/-%
OMX Tallinn	1 242,12	1 215,84	-2,12
ARC1T	1,51 EUR	1,23 EUR	-18,61

**Aktsionäride struktuur**

Arco Varal oli 30.09.2018 seisuga kokku 1 373 aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 403), sealhulgas 1 183 eraisikust aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 211), kes omasid kokku 9,5% osalust ettevõttes (31.12.2017 seisuga 11,9%). Kogu osaluse jaotus 30.09.2018 ja 31.12.2017 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

**Osaluse struktuur 30.09.2018**



**Osaluse struktuur 31.12.2017**

