



Arco Vara AS

2015. AASTA II KVARTALI ja 6 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE



ARCO VARA

2015. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Rävälä pst 5, 10143 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Regionaalsed koduleheküljed: www.arcovara.ee
www.arcoreal.lv
www.arcoreal.bg

Põhitegevusalad: 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 2015 – 31. detsember 2015

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2015 – 30. juuni 2015

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2015. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE	4
ÜLDINFO	4
PÕHILISED NÄITAJAD	6
JUHATAJA KOMMENTAARID.....	8
AKTSIA JA AKTSIONÄRID.....	12
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE	14
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	15
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. Segmendiaruandlus	19
3. Müügitulu	20
4. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu	20
5. Turustuskulud	20
6. Üldhalduskulud	20
7. Finantstulud ja –kulud.....	21
8. Puhaskasum aktsia kohta	21
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	21
10. Varud.....	22
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	22
12. Laenukohustused.....	22
13. Võlad ja saadud ettemaksed	23
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	23
15. Aruandeperioodi järgsed sündmused.....	25
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	26

2015. aasta II kvartali ja 6 kuu tegevusaruanne

Üldinfo

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

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine, nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse. Teenindusdivisjoni pakutavaks lisaväärtuseks kontsernile on analüütilised andmed turu nõudluse ja pakkumise, samuti ostjaskonna käitumise kohta. Analüütilised andmed võimaldavad langetada paremaid otsused maatükkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel 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.

2015. aasta esimese kuue kuuga kontserni koosseisus muutusi polnud. 30.06.2015 seisuga kuulus kontserni 24 ettevõtet.

Eesmärk ja põhiväärtused

Arco Vara kontserni ettevõtete ühiseks **eesmärgiks** on:

- 1) pakkuda klientidele usaldusväärseid ja kvaliteetsel infol põhinevaid kinnisvarateenuseid ning terviklikke ja kõrge kasutusväärtusega kinnisvaratooteid, olles seejuures innovatiivne;
- 2) saavutada aktsionäridele stabiilne ja tugev omakapitali tootlus, mis ületab kinnisvarasektoris tegutsevaid konkurente ja õigustab Arco Vara aktsiate omandamist ja hoidmist;
- 3) luua kontserni heaks töötavatele inimestele parimad võimalused eneseteostuseks kinnisvara valdkonnas.

Arco Vara **põhiväärtused**:

- Partnerlus - meie klient on meie partner
- Usaldusväärsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad
- Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi
- Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust
- Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

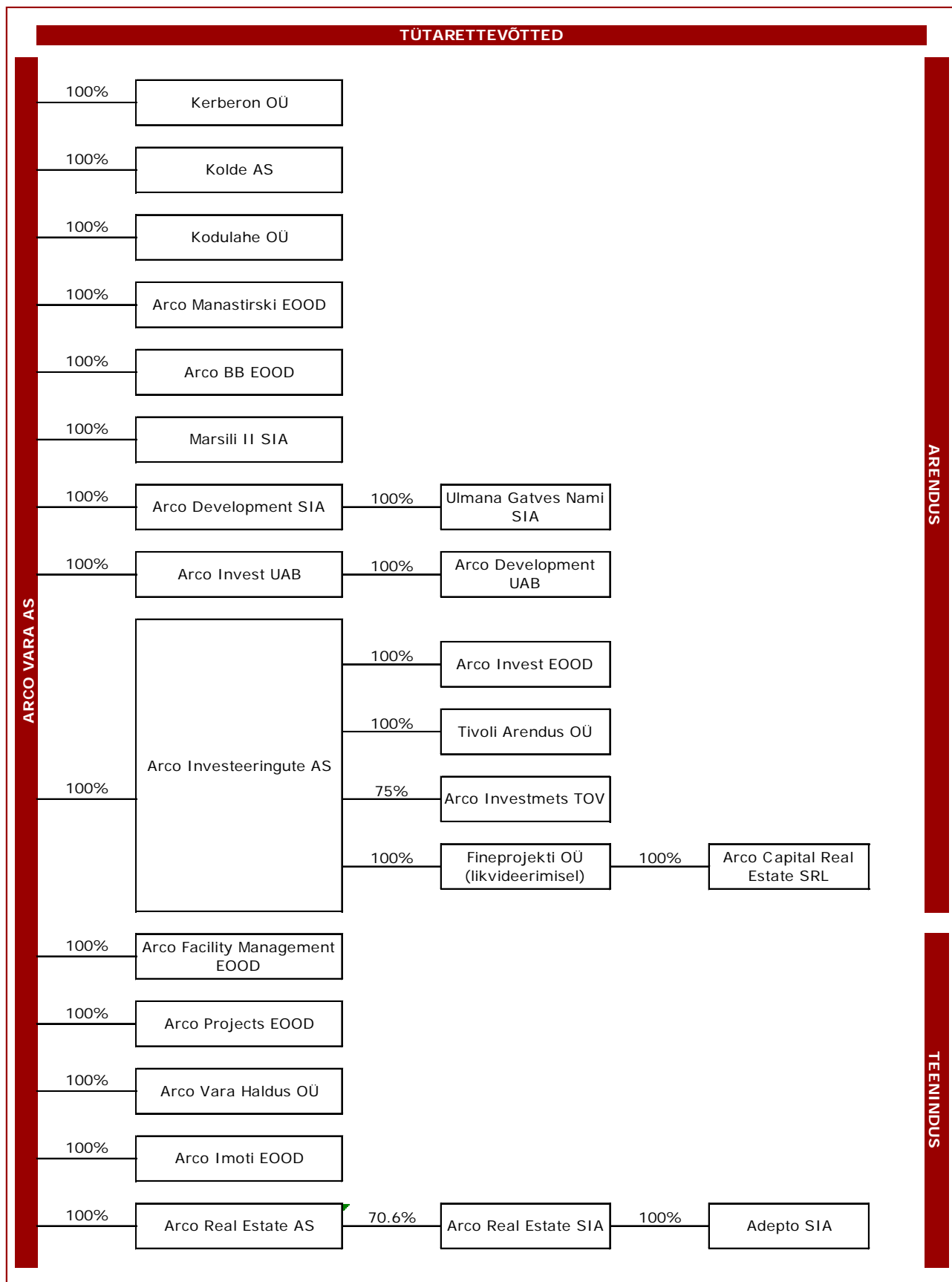
Olulised tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevussegment	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.06.2015	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	arendus	2 676	3 513	100%
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	25 976	-766	100%
Kolde AS	Eesti	arendus	28	-266	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 189	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	936	100%
Arco Development SIA	Läti	arendus	6 473	-1 987	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-686	100%
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	teenindus	1 905	74	70,6%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	189	100%

¹ - Arco Real Estate SIA vähemusosalus moodustab ühtlasi kogu kontserni vähemusosaluse

KONTSERNI STRUKTUUR

30.06.2015 seisuga



Põhilised näitajad

- Kontserni 2015. aasta esimese poolaasta müügitulu oli 6,5 miljonit eurot, mis on peaaegu kolm korda rohkem võrrelduna 2014. aasta esimese poolaasta müügituluga 2,2 miljonit eurot. II kvartali müügitulu oli 2,1 miljonit eurot (2014. aasta II kvartalis 1,1 miljonit eurot). Müügitulu kasv tuleb arendusdivisjonist, kus müügitulu oli kuue kuuga 5,2 miljonit eurot (2014. aasta 6 kuud: 0,8 miljonit eurot), sellest 4,6 miljonit eurot oli kontserni Bulgaaria arendusprojektide müügitulu korterite müügist. Teenindusdivisjoni müügitulu on eelmise aastaga võrreldes jäänud sisuliselt samale tasemele, vähenedes kuue kuu võrdluses 1%. 2015. aasta II kvartali teenindusdivisjoni müügitulu samas ületas eelmise aasta II kvartalit 6% võrra.
- Kontserni 2015. aasta 6 kuu ärikasum (=EBIT) oli 1,1 miljonit eurot ja puhaskasum 0,7 miljonit eurot, aasta varem olid samad näitajad vastavalt 0,4 miljonit eurot ja 29 tuhat eurot. Seejuures mõjutas 2014. aasta tulemust tütarettevõtte müügikasum summas üle 0,6 miljoni euro. Selle aasta teises kvartalis oli ärikasum 0,2 miljonit eurot ja puhaskahjum 12 tuhat eurot, 2014. aastal sai kontsern II kvartalis ärikahjumit 0,1 miljonit eurot ja puhaskahjumit 0,4 miljonit eurot.
- Omakapitali osakaal koguvaradest kasvas 30.06.2015 seisuga 40,9%-ni. 31.12.2014 seisuga oli see näitaja 33,5%.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) on 2015. aasta kuu kuuga vähenenud 2,4 miljoni euro võrra. Laenude keskmine intressimäär oli 30.06.2015 seisuga 5,1%, mis on 0,7 protsendipunkti võrra vähem kui 31.12.2014.
- 2015. aasta kuue kuuga müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 61 korterit (neist 13 korterit müüdi II kvartalis) ja 5 äripinda. 2014. aasta 6 kuuga müüdi kõigest 3 korterit, neist II kvartalis ainult üks.

	6 kuud 2015	6 kuud 2014	II kvartal 2015	II kvartal 2014
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	5,2	0,8	1,4	0,4
Teenindus	1,6	1,6	0,8	0,8
Elimineerimine	-0,3	-0,2	-0,1	-0,1
Müügitulu kokku	6,5	2,2	2,1	1,1
Ärikasum				
Arendus	1,2	0,1	0,3	0,0
Teenindus	0,1	0,1	0,0	0,1
Jagamatud tulud-kulud	0,0	0,4	-0,2	-0,1
Elimineerimine	-0,2	-0,2	0,1	-0,1
Ärikasum kokku	1,1	0,4	0,2	-0,1
Finantstulud ja -kulud	-0,4	-0,4	-0,2	-0,2
Puhaskasum	0,7	0,0	0,0	-0,3
Peamised suhtarvud				
EPS (eurodes)	0,12	0,00	0,00	-0,08
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	6,3%	8,5%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	17,1%	29,0%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	5,7%	7,4%		

	30.06.2015	31.12.2014
EUR miljonites		
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	23,7	27,0
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	21,7	24,1
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	10,9	13,3
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	9,7	9,1
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,3	2,3
Laenude keskmine intress (aastas)	5,1%	5,8%
Töötajate arv perioodi lõpul	173	189

Rahavood

	6 kuud 2015	6 kuud 2014	II kvartal 2015	II kvartal 2014
EUR miljonites				
Äritegevuse rahavood	3,2	-1,9	0,2	-0,8
Investeermistegevuse rahavood	-0,1	0,1	0,0	0,1
Finantseerimistegevuse rahavood	-3,7	1,6	-0,9	0,5
Perioodi rahavood kokku	-0,6	-0,2	-0,7	-0,2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1,7	0,8	1,8	0,8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,1	0,6	1,1	0,6

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv - oma aktsiad)

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

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

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

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

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

Töötajate arv perioodi lõpul = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

	I kv 2012	II kv 2012	III kv 2012	IV kv 2012	Kokku 2012	I kv 2013	II kv 2013	III kv 2013	IV kv 2013	Kokku 2013	I kv 2014	II kv 2014	III kv 2014	IV kv 2014	Kokku 2014	I kv 2015	II kv 2015
EUR miljonites																	
Müügitulu	1,3	3,7	2,4	3,5	10,9	1,7	3,5	3,5	2,0	10,7	1,1	1,1	1,2	5,8	9,2	4,4	2,1
Puhaskasum/kahjum	-1,2	-0,3	0,3	-16,5	-17,7	0,0	1,4	0,1	2,0	3,5	0,4	-0,3	0,4	0,6	1,1	0,7	0,0

IV kvartalis 2012 mõjutas finantstulemusi negatiivselt eraldiste moodustamine ning varade ja kohustuste ümberhindlused kokku 15.6 miljoni euro ulatuses.

Juhataja kommentaarid

Teine kvartal ning ootuspäraselt ka kolmas kvartal on Arco Vara 2015. aasta kõige tagasihoidlikumad. Teise kvartali müügitulu 2 miljonit eurot ja puhaskahjum 12 tuhat eurot tähendavad, et teenime ennast tasa ja ootame järgmist kasvujätku kasumi teenimise hetke. Kuni neljanda kvartalini tuleb müügitulus piirduda:

- 1) olemasolevate korterite väljamüügiga Sofias ja Riias, kus müüdav laojääk kokku on alla 40 korteri (lisaks müüdadav äripinnad ja parkimiskohad),
- 2) saada maksimaalselt tulu maaklerite ja hindajate teenuste osutamisest Eestis, Lätis ja Bulgaarias ning
- 3) jätkata renditulu teenimist Sofias Madrid Blvd hoones.

Teine ja kolmas kvartal mõjuvad uniselt siiski vaid raamatupidamislikult, kuna paralleelselt käib juba uute korteriarenduste sisseost, ettevalmistamine ja Manastirski bloki D ehitus ja eelmüük. Seega kasutaksin võimalust kommenteerida peamiselt seda osa tegevusest ja tulevikust, mida meie raamatupidamisaruanded edasi ei anna.

Käimasolev Manastirski bloki D ehitus on hetkel ainus grupi arendus, kus kraanad on püsti. Eelmüügilepingutega on aruandekuupäevaks kaetud üle 65% müüdavast pinnast. Manastirski blokk D tõstab grupi müügitulu ja kasumit neljandas kvartalis 2015. See osa, mida neljandas kvartalis klientidele üle anda (raamatupidamislikult: müüa) ei jõuta, jääb müüdavaks ning kajastub kasumiaruandes 2016. aasta vältel.

Et arendusprotsessid Sofias 2016. aastal ei peatuks, on kontsern sõlminud lepingu järgmise potentsiaalse arenduskinnistu ostuks Iztoki piirkonnas, millega kohta avaldasime teate 9.07.2015. Projekti ehituslik maht on umbes sama, mis Manastirski blokil D, kuid oodatud müügitulu on piirkonna paremuse tõttu kõrgem. Hetkel on käimas kinnistu detailplaneeringu muutmise Arco Vara klientide vajadustele sobivamaks. Detailplaneeringu muutmise on ühtlasi kinnistu ostutehingu lõpuleviimise eeltingimus. Kui kõik sujub plaanide kohaselt, saame kinnistu omanikuks selle aasta lõpuks ning alustame ehitust 2016. aasta teisel poolaastal.

Paralleelselt jätkame muude arenduseks sobivate kinnistute otsimist ja eelläbirääkimisi. Tuleb aga märkida, et arendusmahtude suurendamiseks Sofias, lisaks eelmainitud Iztoki arendusprojektile, tuleb meil leida ka täiendavaid rahastamisvõimalusi ning töö käib ka selles suunas. Kontserni bilansimaht ning varade ja kohustuste struktuur on üldjoontes piisavad samaaegselt kahe suurema arendusprojekti läbiviimiseks (näiteks üks Tallinnas ja teine Sofias), kuid ei pruugi olla piisavad veel kolmandaks või neljandaks suurendamiseks.

Sofia Madrid Blvd hoones käivad üpris ulatuslikud renoveerimis- ja ümberehitustööd, mis saavad valmis etappide kaupa aasta lõpuks. Tööde eesmärk on muuta nii kontori- kui ka kaubanduspinnad atraktiivsemaks, lisada kaubandustänavale restoranipind, mis täna puudub, suurendada väljarenditavate korterite arvu kokku 16-le ning lisada müüdavatele katusekorteritele päikeseenergia kasutamise võimalus. Väljakutseks on büroopindade (GLA üle 5 000 m²) välja rentimine pärast olemasoleva suurentniku rendilepingu lõppemist neljandas kvartalis. Madrid Blvd hoonest teenitavat renditulu on plaanis hoida tasemel üle 1 miljoni euro. Hoonel lasuva Piraeuse pangalaenu jääk on vähenenud 10,4 miljoni euroni ning selle vastu kuulub kontsernile 115 maa-alust parkimiskohta, 28 korterit (3 216 m²), millest 14 on välja renditud, ning üle 7 000 m² kaubandus- ja büroopindu.

Tallinnas on valminud Kodulahe arendusprojekti esimese etapi ehitusprojekt ning kontserni tütarühing Kodulahe OÜ taotleb kohalikul omavalitsusel ehitusluba. Kolmandas kvartalis loodame saada nii ehitusloa kui ka viia läbi ehitushanke, millega saame lõplikult paika ka müüdavate toodete hinnad ning alustada tooteturundusega. Esimese etapi korterite müüdav maht ületab 8 000 m². Kontsern vähendas juunis ka Kodulahe arendusprojekti kinnistutel lasuvat laenukohustust 900 tuhande euro võrra.

Samuti jätkasime Tallinnas mitmete meile kuuluvate kinnistute (Lehiku tee 21-23, Liimi 1B jt) detailplaneeringute menetlusi ning loodame saavutada ehitusõigused hiljemalt 2016. aastal. Kontsern omandas ka ühe arenduseks sobiliku kinnistu Pärnu kesklinnas keskturu kõrval Suur-Sepa tänaval.

Arendustoodete müük Riias (Bišumuiša-1 korterid ja Marsili elamukrundid) on endiselt soikunud. Juulis, peale aruande päeva, on siiski müüdnud üks korter ja üks krunt. Ainus hea aspekt selle juures on endiselt, et Riia arendustoodete laoseis ja selle all olev raha hulk on väike. Uusi arendusi kontsern seal 2015. aastal ei plaani.

Kokkuvõttes võib öelda, et juhatuse varasemad eesmärgid on kontsern täitnud ning jätkame ettevalmistusi järgmisteks suuremateks hüpeteks nii müügitulus kui ka kasumis. Kontserni kasumi aastaproгноos on endiselt 1 miljon eurot ning müügitulu 11 miljonit eurot.

TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni müügituluks kujunes 2015. aasta II kvartalis 802 tuhat eurot (2014 II kvartal: 765 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 117 tuhat eurot (2014 II kvartalis 101 tuhat eurot). Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu oli 2015. aasta kuue kuuga 1 409 tuhat eurot ehk 4% vähem kui eelmise aasta samal perioodil. Samas ületas II kvartali põhiteenuste müügitulu 2014. aasta II kvartali tulemust 2% võrra. Müügitulu on aastaga oluliselt kasvanud Bulgaarias, 6 kuu võrdluses 43% ja II kvartali võrdluses koguni 68%. II kvartalis ületati eelmise aasta sama perioodi tulemus ka Eestis. Tugevas languses on põhiteenuste müügitulu Läti kinnisvarabüroos, vähenedes 6 kuu võrdluses 23% ja II kvartali võrdluses 30%. Kinnisvarabüroode müügikäibe trendid on üsna heaks indikatsiooniks hindamaks turu aktiivsust. Näiteks Sofias on kinnisvaratehingute arv 2015. aasta esimesel poolaastal kasvanud rohkem kui kolmandiku võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Nagu meie varasemates vahearuanetes on prognoositud, siis on Lätis kinnisvaraturu aktiivsus langenud sel aastal. Suuresti sellest tulenevalt on languses ka meie Läti büroo müügitulemused.

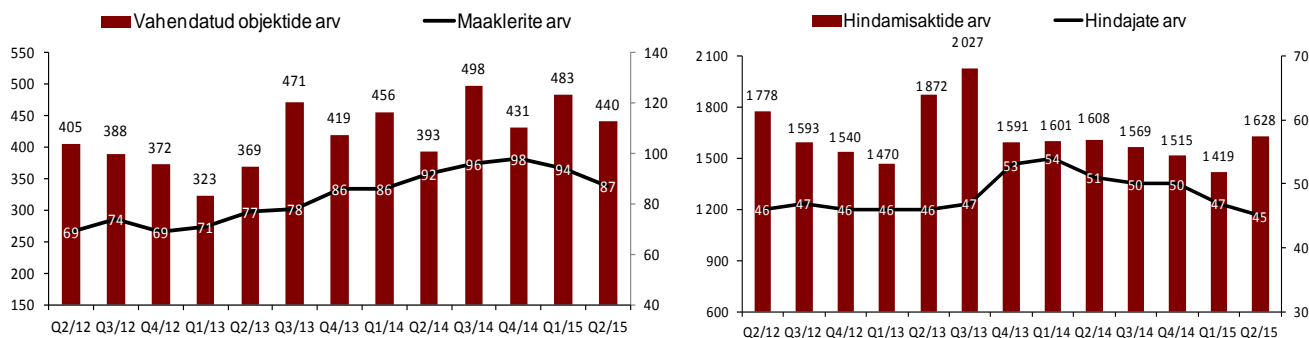
Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

	6 kuud 2015	6 kuud 2014	Muutus %	II kvartal 2015	II kvartal 2014	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	595	634	-6%	317	300	6%
Läti	436	567	-23%	193	274	-30%
Bulgaaria	378	264	43%	198	118	68%
Kokku	1 409	1 465	-4%	708	692	2%

2015. aasta 6 kuud on nii Eesti kui Läti kinnisvarabüroo töötanud kahjumiga, vastavalt 40 tuhat ja 48 tuhat eurot. 2014. aasta esimese poolaastal saadi puhaskasumit vastavalt 14 tuhat ja 26 tuhat eurot. Bulgaaria büroo puhaskasum oli 2015. aasta esimese kuue kuuga 111 tuhat eurot (2014. aasta 6 kuud: 67 tuhat eurot) ning II kvartali puhaskasum oli 59 tuhat eurot (2014. aasta II kvartal: 25 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive 2015. aasta 6 kuuga oli 82 tuhat eurot, sealhulgas 57 tuhat eurot oli kontsernisisene (6 kuud 2014: vastavalt 90 tuhat ja 63 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2015. aasta esimese kuue kuuga 55 tuhat eurot (6 kuud 2014: 35 tuhat eurot).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika on toodud kahel järgmisel graafikul.



Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv on 2015. aasta kuue kuuga vähenenud 160-le, ehk 16 vähem kui 2014. aasta lõpus.

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2015. aasta 6 kuuga 5 170 tuhat eurot (6 kuud 2014: 802 tuhat eurot) ja II kvartalis 1 388 tuhat eurot (II kvartal 2014: 405 tuhat eurot). Arenduse müügitulu suur kasv tuleneb eelkõige kontserni enda arendusprojektides kinnisvara müügist, 2015. aasta esimesel poolaastal kokku 4 616 tuhat eurot (6 kuud 2014 ainult 263 tuhat eurot). Teises kvartalis 2015 müüdi Bulgaarias 10 korterit Manastirski Livadi projekti II etapis ning 3 korterit Madrid Blvd projektis. Kuue kuuga on Bulgaaria projektides kokku müüdnud 61 korterit ja 5 äripinda. 2014. aasta esimese kuue kuuga müüdi ainult kolm Bišumuiža-1 projekti korterit Riias.

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2015. aasta II kvartalis oli 237 tuhat ja kuus kuud kokku 474 tuhat eurot (2014. aasta II kvartalis 257 tuhat ja kuue kuuga 520 tuhat eurot).

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2015. aasta kuue kuuga 1 221 tuhat eurot, sellest II kvartalis 255 tuhat eurot, 2014. aasta kuue kuuga teeniti ärikasumit 64 tuhat eurot, sellest 20 tuhat eurost II kvartalis.

Bulgaarias jätkati II kvartalis Manastirski Livadi projekti II etapi korterite müügiga. 30.06.2015 seisuga oli laos müümata veel 6 korterit ja 3 äripinda kokku 135-st. Lisaks ootas 4 eelmüüdud korterit lõplikku müügi vormistamist. Bulgaarias on

Manastirski Livadi I etapi (nimetatud ka Manastirski C-blokk) korterelamus lõppmüük vormistamata kahele viimasele korterile, müügitulu neist tekib III kvartalis.

Manastirski Livadi III etapi ehitusjärgus kortermajas on 30.06.2015 seisuga eelmüüdnud 60 korterit 80-st. Lisaks 20 korterile on müümata veel 8 väiksemat äripinda ja osa parkimiskohti.

Madridi kompleksis on müümata 28 korterit. Madridi müümata varadest 14 korterit teenivad kontsernile tulu majutusteenusega, veel kaks korterit on aruandepäeva seisuga ettevalmistamisel majutusteenuse osutamiseks. Lisaks on välja renditud kõik seni müümata parkimiskohad. Seoses ankurrentniku rendilepingu lõppemisega käesoleva aasta augustis seisab 2015. aasta teisel poolel ees Madrid Blvd kaubandus- ja kontoripindade renoveerimine ja uute rentnike leidmine.

Lätis oli Bišumuiža-1 projektis 30.06.2015 seisuga müümata viimased neli korterit Riias, samuti on müügivalmis 15 elamukrunti Riia lähedal Marsilis. 2015. aasta esimese kuue kuuga Lätis müüke ei toimunud. Küll aga on aruandepäeva järgselt müüdnud üks korter Bišumuiža-1 projektis ja ka üks elamukrunt Marsilis.

Eestis sõlmiti veebruaris Kodulahe projekti esimese etapi rohkem kui 120 korteriga kortermaja projekteerimisleping. Aruandepäeva seisuga on ehitusloa taotlus menetlemisel kohalikus omavalitsuses. Ehitusloa saamisel järel on plaanis ehitus- ja finantseerimishanke õnnestumisel ehitusega alustada selle aasta IV kvartalis.

Juunis 2015 soetati kontserni maapanka üks väiksem korterelamu rajamiseks sobiv krunt Pärnu kesklinnas, Suur-Sepa tänaval.

30.06.2015 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2014. aasta lõpus.

ARCO VARA PROJEKTIDE KOONDTABEL 30.06.2015

Projekti nimi	Address	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	müüdnud/renditav pind ülevaalt pool maapinda	Kogu pind ülevaalt pool maapinda	Ühikute arv ülevaalt pool maapinda
Manastirski A/B	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-		1 300	13
Manastirski C	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-		204	2
Manastirski D	Manastirski, Sofia	korterid	S4	2 223		6 672	88
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-		7 350	16
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	korterid	S5/S6	-		3 216	28
Bisumuiza-1	Kometas 2, Riia	korterid	S5	-		105	1
Bisumuiza-1	Kometas 4, Riia	korterid	S5	-		278	3
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S5	-		27 545	15
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S2	120 220		<120 220>	<68>
Instituudi 7, 9	Instituudi tee 7,9 Harku	korterid	S3	5 003		2 035	32
PM 70C	Paldiski mnt 70C, Tallinn	Korterid	S3	28 498		21 420	334
Lehiku vaipelamu	Lehiku 21,23 Tallinn	Korterid	S2	5 915		<1 100>	<5>
Liimi	Liimi 1b, Tallinn	Rent: kontor	S2	2 463		<6 500>	<1>
Suur-Sepa 20	Suur-Sepa 20, Pärnu	Korterid	S1	1 711		<800>	<14>
Viimsiranna	Haabneeme, Viimsi vald	kontor/kaubandus	S3	14 174		500	1

Märkus: Tabelis toodud väärtused mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojekt on alles S1 või S2 etapis ja tegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti pole veel. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku.

Projekti etappide kirjeldus

S1: Kinnistu soetatud

S2: Ehitusõiguse menetlus

S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd

S4: Ehitus

S5: Turundus ja müük

S6: Kinnisvara haldus, rent

PERSONAL

Kontserni töötajate arv oli 30.06.2015 seisuga 173 inimest (2014. aasta lõpus 189 inimest). 2015. aasta 6 kuu kuu tööjõukulu oli 1,3 miljonit eurot (2014. aasta kuue kuuga 1,2 miljonit eurot).

Kontserni ematöötaja juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2015. aasta esimese 6 kuuga 54 tuhat eurot (2014. aasta 6 kuuga samuti 54 tuhat eurot).

JUHATUS JA NÕUKOGU

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild.

30.06.2015 seisuga on Arco Vara AS nõukogu 5-liikmeline. 2014. aasta lõpus oli nõukogu veel 7-liikmeline. 10. veebruaril 2015 toimunud erakorralisel üldkoosolekul kutsuti senine nõukogu täies koosseisus tagasi ja valiti uus 5-liikmeline nõukogu. Eelmisest nõukogu koosseisust jätkavad Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Rain Lõhmus ning uued nõukogu liikmed on Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskpai. Uues nõukogus ei jätka eelmise nõukogu liikmed Toomas Tool, Arvo Nõges, Aivar Pilv ja Stephan David Balkin.

Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel www.arcorealestate.com.

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Krediidirisk

Kontserni krediidiriskid tulenevad peamiselt kahest allikast: kinnisvara arendustegevusest ning deposiitide hoidmiseks kasutatavate pankade usaldusvärsusest. Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi krediitiasutuste, tehakse tehingupartneri riski maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Samuti ei hoita raha ja raha ekvivalente ainult ühes pangas. Eelnevalt tulenevalt hindab kontsern krediidiriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik kontserni laenulepingud on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- või 6-kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2015. aasta esimese kuue kuuga vähenenud 3,1 miljoni euro võrra. Seisuga 30.06.2015 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 12,0 miljonit eurot, millest 1,3 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Samas on kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo 30.06.2015 seisuga 1,1 miljonit eurot. 2015. aasta 6 kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,5 miljonit eurot intresse. Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.06.2015 seisuga 5,1%, see on vähenenud 0,7 protsendipunkti võrra võrreldes 2014. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära languse põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga võlakirjade ennetähtaegne lunastamine veebruaris 2015. Täiendavat mõju on avaldanud ka EURIBOR-i määrade jätkuv langus.

Valuutarisk

Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavas osas eurodes, millest tulenevalt kontserni varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga euro hoiustel.

Aksia ja aktsionärid

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 6 117 012 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ OMX Tallinna börsil. 30.06.2015 seisuga on ettevõttel kokku 1 639 aktsionäri (31.12.2014 seisuga: 1 668 aktsionäri) ja aktsia hind sulgus tasemel 1,19 eurot, olles 2015. aasta kuue kuuga tõusnud 43,7% (aktsia sulgemishind 2014. aasta lõpus oli 0,828 eurot). Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,29 eurot ja madalaim hind 0,83 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.06.2015 seisuga 7 279 tuhat eurot ja aktsia P/E suhe 4,6 (31.12.2014 seisuga vastavalt: 5 065 tuhat eurot ja 5,5).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat viimasel kolmel aastal ehk perioodil 30.06.2012 kuni 30.06.2015 kajastavad alljärgnevad graafikud:

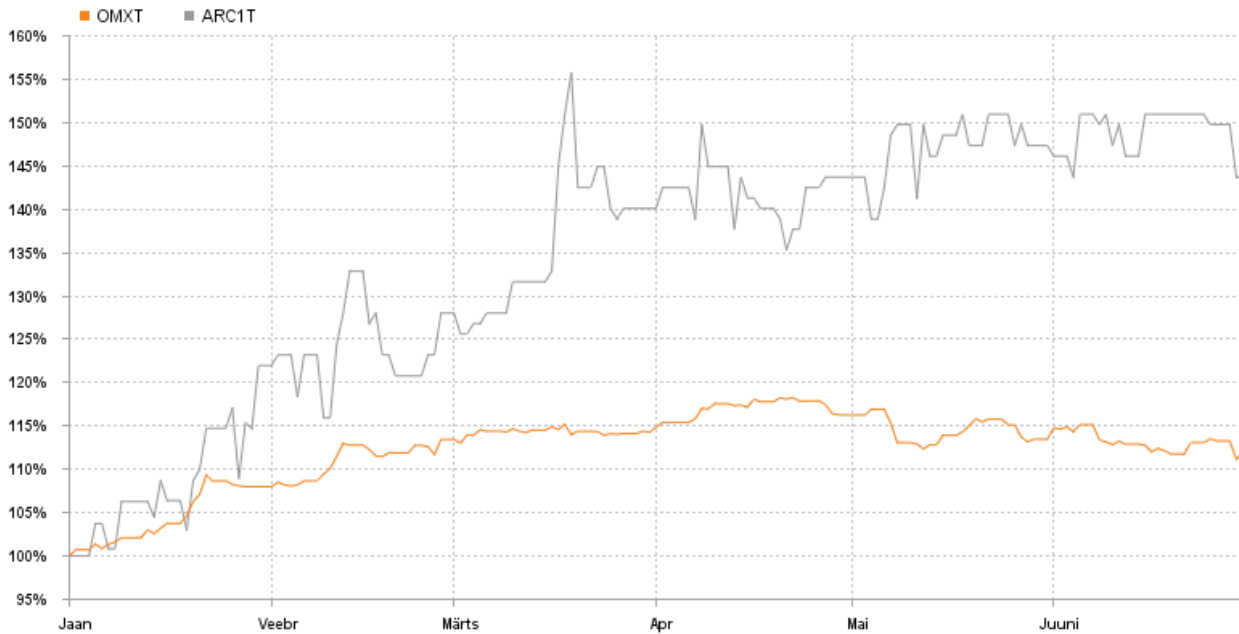
2015. aasta 6 kuud



Perioodil 30.06.2012 kuni 30.06.2015



Arco Vara aktsia (ARC1T) hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2015. aasta esimese 6 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	31.12.2014	30.06.2015	+/-%
OMX Tallinn	755,05	844,70	+11,87
ARC1T	0,828 EUR	1,19 EUR	+43,72

Suuremad osanikud 30.06.2015 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
NORDEA BANK FINLAND PLC, CLIENTS	862 820	14,1%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,8%
Gamma Holding Investment OÜ	549 000	9,0%
Alarmo Kapital OÜ	489 188	8,0%
HM Investeeringud OÜ	460 000	7,5%
LHV PENSIONIFOND L	378 765	6,2%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	3,0%
LHV PENSIONIFOND XL	169 583	2,8%
FIREBIRD FUND L.P.	150 522	2,5%
Teised aktsionärid	1 912 528	31,3%
Kokku	6 117 012	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.06.2015	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	602 378	9,8%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	498 884	8,2%
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	489 188	8,0%
Kert Keskpäik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	193 787	3,2%
Steven Yaroslav Gorelik	Nõukogu liige	3 150	0,1%
Kokku		1 787 387	29,2%

¹ - Lisaks on Steven Yaroslav Gorelik fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 11,3% osalus).

Juhataja kinnitus tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2015. aasta II kvartali ja kuue kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.

Tarmo Sild

Arco Vara AS-i juhataja

6. august 2015

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	6 kuud 2015	6 kuud 2014	II kvartal 2015	II kvartal 2014
EUR tuhandetes					
Jätkuvad tegevusvaldkonnad					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		4 616	263	1 111	135
Müügitulu teenuste müügist		1 841	1 908	949	923
Müügitulu kokku	2,3	6 457	2 171	2 060	1 058
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-4 169	-1 249	-1 269	-631
Brutokasum		2 288	922	791	427
Muud äritulud		23	19	6	3
Turustuskulud	5	-234	-174	-125	-74
Üldhalduskulud	6	-945	-915	-470	-462
Muud ärikulud		-26	-37	-14	-29
Kasum tütarettevõtte müügist		0	662	0	0
Äri kasum		1 106	477	188	-135
Finantstulud- ja kulud	7	-388	-435	-198	-228
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		718	42	-10	-363
Lõpetatud tegevusvaldkond					
Kasum lõpetatud tegevusvaldkonnast		-13	-13	-2	0
Aruandeperioodi puhaskasum		705	29	-12	-363
<i>Emettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		719	22	-3	-365
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		-14	7	-9	2
Aruandeperioodi koondkasum		705	29	-12	-363
<i>Emettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		719	22	-3	-365
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		-14	7	-9	2
Aktsia puhaskasum	8				
- tava		0,12	0,00	0,00	-0,08
- lahustatud		0,11	0,00	0,00	-0,07

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.06.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 078	1 691
Nõuded ja ettemaksed	9	545	1 205
Varud	10	9 903	11 970
Käibevara kokku		11 526	14 866
Nõuded ja ettemaksed	9	8	5
Kinnisvarainvesteeringud	11	11 529	11 585
Materiaalne põhivara		487	434
Immateriaalne põhivara		145	113
Põhivara kokku		12 169	12 137
VARAD KOKKU		23 695	27 003
Laenukohustused	12	1 341	3 194
Võlad ja saadud ettemaksed	13	1 817	2 659
Eraldised		228	274
Lühiajalised kohustused kokku		3 386	6 127
Laenukohustused	12	10 615	11 826
Pikaajalised kohustused kokku		10 615	11 826
KOHUSTUSED KOKKU		14 001	17 953
Aktsiakapital		4 282	4 282
Ülekurss		292	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid		179	179
Jaotamata kasum		2 908	2 250
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		9 672	9 014
Mittekontrolliv osalus		22	36
OMAKAPITAL KOKKU		9 694	9 050
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		23 695	27 003

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	6 kuud 2015	6 kuud 2014	II kvartal 2015	II kvartal 2014
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		8 695	3 259	2 802	1 568
Tasumised tarnijatele		-2 958	-4 483	-1 673	-2 079
Maksude tasumine		-2 040	-536	-532	-251
Tagastatud maksud		5	349	0	227
Väljamaksed töötajatele		-539	-427	-304	-203
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		33	-46	-94	-32
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		3 196	-1 884	199	-770
Materiaalse põhivara soetus		-99	-15	-43	-7
Materiaalse põhivara müük		0	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	0	0	0
Tütarettevõtte müük		0	10	0	0
Antud laenud		0	-3	0	0
Tagatisdeposiitide avamine		0	-327	0	-69
Tagatisdeposiitide vabanemine		0	452	0	189
Saadud intressid		3	2	2	1
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-96	119	-41	114
Saadud laenud	12	870	2 581	870	1 236
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	12	-3 965	-545	-1 432	-474
Makstud intressid		-475	-426	-172	-212
Makstud dividendid		-61	0	-61	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-82	-23	-82	-18
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-3 713	1 587	-877	532
RAHAVOOD KOKKU		-613	-178	-719	-124
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 691	818	1 797	764
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-613	-178	-719	-124
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 078	640	1 078	640

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mitte-kontrolli v osalus	Omakapitali kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2013	3 319	0	2 011	60	1 452	6 842	12	6 854
Muutus mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	-5	-5	5	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	22	22	7	29
Saldo 30.06.2014	3 319	0	2 011	60	1 469	6 859	24	6 883
Saldo 31.12.2014	4 282	292	2 011	179	2 250	9 014	36	9 050
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	719	719	-14	705
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
Saldo 30.06.2015	4 282	292	2 011	179	2 908	9 672	22	9 694

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2015. aasta II kvartali ja kuue kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2014 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega, mis on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

2. Segmentiaruanne

Kontserni ärisegmentid on:

Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine;

Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, valitsemine ja haldamine, investeerimine kinnisvarasse lühiajalisel eesmärgil.

Kontserni segmentide vahelised tehingud on tehtud turuhinnas ning hinnastatud samadel põhimõtetel, mis kontsernivälised tehingud. Olulise osa segmentide vahelistest tehingutest annab teeninduse segment, mis müüb kontserni arenduse segmenti ettevõtetele eelkõige kinnisvara vahendusteenust. Kontserni jagamatud tulud-kulud ning varad ja kohustused sisaldavad eelkõige Emaettevõtte tulusid-kulusid ning varasid ja kohustusi.

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	6 kuud 2015	6 kuud 2014	6 kuud 2015	6 kuud 2014	6 kuud 2015	6 kuud 2014	6 kuud 2015	6 kuud 2014	6 kuud 2015	6 kuud 2014
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	5 126	787	1 328	1 382	3	2			6 457	2 171
<i>Muutus</i>	551%	-80%	-4%	13%					197%	-58%
Müügitulu teistelt segmentidelt	44	15	260	228			-304	-243	0	0
Müügitulu kokku	5 170	802	1 588	1 610	3	2	-304	-243	6 457	2 171
Ärikasum	1 221	64	60	132	52	359	-227	-78	1 106	477
<i>Kasum tütarettevõtte müügist</i>	0	0	0	0	0	662			0	662

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2015	II kv 2014	II kv 2015	II kv 2014	II kv 2015	II kv 2014	II kv 2015	II kv 2014	II kv 2015	II kv 2014
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	1 366	393	692	664	2	1			2 060	1 058
<i>Muutus</i>	248%	-86%	4%	-3%					95%	-70%
Müügitulu teistelt segmentidelt	22	12	117	101			-139	-113	0	0
Müügitulu kokku	1 388	405	809	765	2	1	-139	-113	2 060	1 058
Ärikasum	255	20	17	57	-195	-134	111	-78	188	-135

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes								
Varad	22 184	25 602	632	668	879	733	23 695	27 003
Kohustused	13 250	16 265	484	499	267	1 189	14 001	17 953

3. Müügitulu

	6 kuud 2015	6 kuud 2014	II kvartal 2015	II kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	4 616	263	1 111	135
Kinnisvara vahendus ja hindamine	1 209	1 285	628	615
Kinnisvara rent	528	519	268	258
Haldusteenused	63	66	30	33
Muu müügitulu	41	38	23	17
Müügitulu kokku	6 457	2 171	2 060	1 058

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	6 kuud 2015	6 kuud 2014	II kvartal 2015	II kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-3 224	-226	-791	-112
Tööjõukulud	-715	-795	-371	-381
Haldustegevuse kulud	-157	-149	-77	-93
Sõidukite kulud	-10	-9	-6	-4
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-6	-6	-3	-3
Muud kulud	-57	-64	-21	-38
Müüdnud toodangu kulu kokku	-4 169	-1 249	-1 269	-631

5. Turustuskulud

	6 kuud 2015	6 kuud 2014	II kvartal 2015	II kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-136	-93	-75	-41
Tööjõukulud	-60	-34	-32	-9
Turu-uuringud	-5	-6	-1	-1
Muud turustuskulud	-33	-41	-17	-23
Turustuskulud kokku	-234	-174	-125	-74

6. Üldhalduskulud

	6 kuud 2015	6 kuud 2014	II kvartal 2015	II kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-482	-369	-239	-177
Büroo tegevuskulud	-238	-177	-126	-95
Sisseostetud teenused	-83	-182	-28	-90
IT kulud	-75	-79	-40	-41
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-20	-16	-11	-8
Juriidiline teenindus	-18	-62	-9	-37
Sõidukite kulud	-15	-20	-9	-9
Muud kulud	-14	-10	-8	-5
Üldhalduskulud kokku	-945	-915	-470	-462

7. Finantstulud ja -kulud

	6 kuud 2015	6 kuud 2014	II kvartal 2015	II kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-327	-419	-144	-219
Intressitulud	2	2	1	1
Muud finantstulud ja -kulud	-63	-18	-55	-10
Finantstulud ja -kulud kokku	-388	-435	-198	-228

8. Puhaskasum aktsia kohta

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

	6 kuud 2015	6 kuud 2014	II kvartal 2015	II kvartal 2014
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	6,117,012	4,741,707	6,117,012	4,741,707
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	390,000	390,000	390,000	390,000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	719	22	-3	-365
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0.12	0.00	0.00	-0.08
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0.11	0.00	0.00	-0.07

Septembris 2014 suurendati Arco Vara AS-i aktsiakapitali täiendava emissiooni teel, mille tulemusel suurenes lihtaktsiate arv 1 375 305 võrra.

1.07.2013 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on 30.06.2015 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 179 tuhat eurot (31.12.2014 seisuga: 179 tuhat eurot). Vaata ka lisa 14.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	131	989
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-22	-22
Nõuded ostjate vastu kokku	109	967
Muud nõuded		
Antud laenud	6	6
Muud lühiajalised nõuded	49	154
Muud nõuded kokku	55	160
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33	22
Muud viitlaekumised	2	4
Viitlaekumised kokku	35	26
Tehtud ettemaksed	346	52
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	545	1 205

Pikaajalised nõuded

	30.06.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	8	5
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	8	5

10. Varud

	30.06.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	9 873	11 942
Materjalid ja valmistoodang	14	12
Ettemaksed varude eest	16	16
Varud kokku	9 903	11 970

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 942	10 762
Arenduseks soetatud kinnistud	70	120
Korterimajade ehituskulu	728	2 430
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	81	110
Muud kapitaliseeritud kulud	199	34
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11)	77	0
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-3 224	-226
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni	9 873	13 230

11. Kinnisvarainvesteeringud**Kinnisvarainvesteeringud (muutused perioodis)**

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 585	11 331
Kapitaliseeritud arenduskulusid	21	5
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10)	-77	0
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni	11 529	11 336

12. Laenukohustused

	30.06.2015			31.12.2014		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	11 757	1 159	10 598	14 081	3 010	11 071
Võlakirjad	161	160	1	911	160	751
Kapitalirendikohustused	38	22	16	28	24	4
Kokku	11 956	1 341	10 615	15 020	3 194	11 826

2015. aasta esimese kuue kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 3 965 tuhat eurot (6 kuud 2014: 545 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 870 tuhat eurot (6 kuud 2014: 2 581 tuhat eurot).

2015. aasta esimesel poolaastal on tasutud järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Jaanuaris tagastas kontsern viimase osa, summas 606 tuhat eurot, Manastirski Livadi arendusprojekti II etapi kortermaja ehituseks võetud pangalaenu. Laenu lepingujärgne tagastamise tähtaeg oli 30. mail 2016.

- 18 kuud enne tähtaega, 19. - 20. veebruaril, lunastas Arco Vara Manastirski Livadi arendusprojekti taaskäivitamiseks augustis 2013 emiteeritud võlakirjad nominaalväärtuses 750 tuhat eurot. Võlakirjade tagasiostu hind oli 1 155 eurot ühe võlakirja kohta, summa sisaldab võlakirja nominaalväärtust 1 000 eurot ja kogunenud intressi 155 eurot. Võlakirjade varasem tagasiost oli võimalik tänu projekti planeeritust kiiremale müügitempole ja võlakirjaomanike üksmeelsele nõustumisele varasema tagasiostuga. Vaata ka lisa 14.

- 6 kuuga on Bulgaarias tagastatud Piraeus pangale kokku 1 395 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu põhiosa, sealhulgas 20. veebruaril 2015 teostas kontsern laenu põhiosa tagasimakse summas 950 tuhat eurot. Lisaks allkirjastati pangaga laenulepingu muudatused, mis maandavad kontserni riske laenu pangapoolse ennetähtaegse tagasikutsumise tingimuste osas.

- juunis tagastas kontsern Kodulahe arendusprojekti kinnistu soetamiseks 2013. aastal võetud pangalaenu summas 900 tuhat eurot.

2015. aasta II kvartalis sõlmiti uus laenuleping Bulgaarias Manastirski Livadi projekti III etapi kortermaja ehituse finantseerimiseks. 30.06.2015 seisuga oli laenulimiiti (maksimaalses summas 2 650 tuhat eurot) kasutatud 870 tuhat euro ulatuses, sama laenu oli tagastatud 266 tuhande euro ulatuses.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.06.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	239	208
Muud võlad	291	91
Maksuvõlad		
Sotsiaalmaks	37	33
Käibemaks	33	820
Üksikisiku tulumaks	33	19
Ettevõtte tulumaks	13	125
Muud maksuvõlad	347	343
Maksuvõlad kokku	463	1 340
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	130	144
Intressivõlad	3	100
Muud viitvõlad	8	19
Viitvõlad kokku	141	263
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	680	757
Muud ettemakstud tulud	3	0
Saadud ettemaksed kokku	683	757
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	1 817	2 659

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldod järgmiste seotud osapooltega:

- 1) kontserni ühis- ja sidusettevõtted;
- 2) Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju;

- 3) **muud seotud osapooled** – Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju).

Tehingud seotud osapooltega

	6 kuud 2015	6 kuud 2014
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Müüdud teenused	-	0
Ostetud teenused	-	12
Antud laenud	-	3
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	14	12
Võlakirjade emiteerimine	0	150
Võlakirjade lunastamine	750	0
Intresside tasumine	85	39
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	2	2
Ostetud teenused	0	2
Võlakirjade lunastamine	250	0
Intresside tasumine	39	18

Saldod seotud osapooltega

	30.06.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	150	650
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	11	251

19.-20. veebruaril 2015, 18 kuud enne tähtaega, lunastas Arco Vara Manastirski Livadi arendusprojekti taaskäivitamiseks augustis 2013 emiteeritud võlakirjad nominaalväärtuses 750 tuhat eurot. Kogu emissioon oli märgitud kontserniga seotud võtmeisikute ja kontserni emaettevõttes olulist osalust omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade tagasiostu hind oli 1 155 eurot ühe võlakirja kohta, summa sisaldab võlakirja nominaalväärtust 1 000 eurot ja kogunenud intressi 155 eurot. Võlakirjade varasem tagasiost oli võimalik tänu projekti planeeritust kiiremale müügitempole ja võlakirjaomanike üksmeelsele nõustumisele varasema tagasiostuga. Vaata ka lisa 12.

21.03.2014 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahuks 160 tuhat eurot. Kogu emissioonist 150 tuhat eurot on märgitud kontserni emaettevõtte üle olulist mõju omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade algne lunastamispäev oli 20.06.2015 ja intressimäär 9,8% aastas. Juunis 2015 lepiti võlakirjade omanikega kokku võlakirjade uues lunastuspäev, milleks on 20.12.2015. Emiteeritud võlakirjad on tagatud kontserni tütaretevõttele kuuluvale kinnisasjale seatud hüpoteegiga. Vaata ka lisa 12.

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2015. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 54 tuhat eurot (2014. aasta 6 kuud: 54 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suurus kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsuste põhjal 2013. aasta juulis ja täpsustati veebruaris 2015: nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokollil allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele 2015. aastal arvestatud ja makstud ei ole.

Kontserni emaettevõtte juhataja kasuks on emiteeritud vahetusvõlakiri, mis annab talle õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vaata ka lisa 8.

15. Aruandeperioodi järgsed sündmused

Kruntide omandamine Sofias

08.07.2015 sõlmis Arco Vara AS eellepingu Ritorex EOOD'ga, mis on Hispaania kinnisvara gruppi kuuluv äriühing, millega omandab Sofias krundid kogupinnaga 2 470 m². Vastavalt eellepingule on müüja kohustatud järgneva kuue kuu jooksul viima lõpule kokkulepitud detailplaneeringu kehtestamise, mis võimaldab elamuehitust, ja tagama Hispaania panga kasuks kruntidele seatud hüpoteekide kustutamise. Tehing on struktureeritud äriühingu Sofia Parkside EOOD, s.o maatükkide ainuomaniku, ainuosaluse omandamisena. Projekti arvestuslik müüdava maapealse pindala suurus on 7 800 m² ja eeldatav toodete hinnaklass kõrgem, kui Manastirski Livadi arendusprojektil. Eeldatav on ehituse algus on hiljemalt 2016 II kvartalis ja projekti lõpetamine hiljemalt 2017. aasta lõpuks.

Kinnisvarafondi asutamine Bulgaarias

31.07.2015 registreeris Bulgaaria äriregister Arco Real Estate Investment Trust REIT kinnisvarafondi (edaspidi: Arco REIT), mille sissemakstud algkapitaliks on 256 tuhat eurot. Arco REIT hakkab taotlema Bulgaaria finantsinspeksioonilt litsentsi vara valitsemiseks ja osakute noteerimiseks Sofia börsil. Pärast loa saamist on kavas läbi viia esmane osakute avalik pakkumine 2016. aastal. Arco REIT 70% osalus kuulub Arco Vara AS-ile ning 30% osalus kohalikule finantsinstitutsioonile. Arco REIT fondihalduriks on kontserni 100%-line tütarettevõtte Arco Invest EOOD.

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2015. aasta II kvartali ja kuue kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.

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

Tarmo Sild

Arco Vara AS-i juhataja

6. august 2015