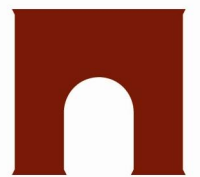




Arco Vara AS
2007. a. III kvartali vahearuanne



Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Address: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus ja –investeeringud (EMTAK 701)

Kinnisvaraga seotud teenused (EMTAK 702, 703)

Ehitus (EMTAK 45)

Nõukogu: Arti Arakas, Hillar-Peeter Luitsalu, Richard Tomingas,

Aare Tark, Kalev Tanner

Juhatus: Viljar Arakas, Aare Tammemäe, Avo Rõõmussaar

Veiko Pedosk, Ahto Altjõe

Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

SISUKORD

2007. A. III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE	4
PÕHILISED NÄITAJAD	4
JUHATUSE ESIMEHE KOMMENTAARID	5
TULUD JA KASUM	5
RAHAVOOD	7
TEENINDUSDIVISJON	7
ARENDUSDIVISJON.....	8
EHITUSDIVISJON	9
PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL ¹	10
<i>OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES VIIMASE 9 KUU JOOKSUL</i>	12
MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS.....	12
AKTSIAINFO	12
SUHTARVUDE VALEMID	13
ARCO VARA AS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE (EEK)	14
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE (EUR)	15
KONSOLIDEERITUD BILANSS (EEK, EUR)	16
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE (EEK, EUR)	17
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE (EEK)	18
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE (EUR)	19
LISAD	20
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	20
2. KONSOLIDEERIMISE ULATUS.....	21
3. KONTSERNI OSALUSTE VÕÖRANDAMISED TÜTAR – JA ÜHISETTEVÖTETES.....	21
4. ÄRIÜHENDUSED JA VÄHEMUSOSALUSE SOETUSED.....	23
5. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES	24
6. FINANTS- JA INVESTEERIMISTEGEVUSE TULUD JA KULUD.....	26
7. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	27
8. NÕUDED	27
9. VARUD	28
10. PIKAAJALISED INVESTEERINGUD VÄÄRTPABERITESSE	28
11. KINNISVARAINVESTEERINGUD	29
12. MATERIAALNE PÕHIVARA	29
13. IMMATERIAALNE PÕHIVARA	31
14. OMAKAPITAL	32
15. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETAGA.....	32
17. KONTSERNI STRUKTUUR (SEISUGA 30.09.2007)	34
JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	35

2007. a. III kvartali ja 9 kuu tegevusaruanne

PÕHILISED NÄITAJAD

- Äritulud kokku moodustasid 686.7 mln krooni (43.9 mln eurot), 76.8% enam kui eelmisel aastal samal perioodil
- Ärikasum tõusis 112.3 mln kroonini (7.1 mln euroni), 55.0% enam kui eelmisel aastal samal perioodil
- Puhaskasum ulatus 264.1 mln kroonini (16.9 mln euroni), kasvades 4.8 korda eelmise aasta sama perioodiga võrreldes
- Omakapital moodustab 55.3 % (2006 9 kuud: 31.1 %) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli 31.2 % (2006 9 kuud: 15.8 %)
- Investeeritud kapitali tootlikkus oli 19.4 % (2006 9 kuud 7.7 %)
- Ehituslepingute järelejäänud maht on 361 mln krooni (23.1 mln eurot)
- 9 kuu jooksul müüdi või broneeriti kortereid ja krunte kokku 98 tükki.

	EEK				EUR			
	9 kuud 2007	9 kuud 2006	III kvartal 2007	III kvartal 2006	9 kuud 2007	9 kuud 2006	III kvartal 2007	III kvartal 2006
Mln								
Müügitulu ja muu äritulu	686.7	388.3	199.1	155.7	43.9	24.8	12.7	9.9
Ärikasum	112.3	72.5	24.2	21.1	7.2	4.6	1.5	1.3
<i>s.h neto kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused</i>	66.1	21.0	17.4	21.0	4.1	1.3	1.1	1.3
Kasum enne tulumaksu	279.2	58.6	42.1	15.4	17.8	3.7	2.7	1.0
<i>s.h neto kasum finantsvarade väärandamisest</i>	123.0	0	8.4	0	7.9	0	0.5	0
Puhaskasum	264.1	54.9	36.9	15.1	16.9	3.5	2.4	1.0
EPS 1 (kroonides/eurodes)	3.27	0.80	0.36	0.22	0.21	0.05	0.02	0.01
EPS 2 (kroonides/eurodes)	3.68	0.80	0.48	0.22	0.24	0.05	0.03	0.01
EPS 3 (kroonides/eurodes)	2.69	0.80	0.36	0.22	0.17	0.05	0.02	0.01
Varad kokku	3,535.6	1,812.7			225.9	115.9		
Investeeritud kapital	3,230.7	1,557.8			206.5	99.6		
Neto laenud	372.4	1,052.2			27.6	67.2		
Omakapital	1,957.9	564.9			125.1	36.1		
ROIC	19.4%	7.7%			19.4%	7.7%		
ROE	31.2%	15.8%			31.2%	15.8%		
Töötajate arv	649				649			

Lisainformatsioon: Heigo Metsoja, Investorsuhete juht, telefon +372 6144 654, heigo.metsoja@arcovara.ee

Juhatusesimehe kommentaarid

- Elamupindade müük muutus 2007. a. III kvartalis Eestis ja Lätis keerulisemaks, Leedus laiaulatuslikku probleemi tunda ei olnud. Tehingute mahud langevad, väikearendajad ei suuda arenduseks võetud laene soodsalt refinantseerida ja inimesed on hakanud kinnisvara ostutehinguid edasi lükkama. Arco Vara poolt ehitatavate elukondlike projektide realiseerimine on muutunud lühiajaliselt keerulisemaks, mis mõjutab Kontserni kasumit lühiajalisel perspektiivis. Arco planeeritavad projektid Baltikumis tulevad turule alles 2 kuni 3 aasta pärast ja nende tänane väärtus sõltub pigem inimeste maksevõimest ja nõudlusest pealinnades 2 aasta pärast.
- Ärikinnisvara nõudlus kesklinnades pole vähenenud. Keslinna A kategooria büroo- ja kaubanduspindade vakantsused lähenevad nullile. Selline olukord tõstab Kontserni enda olemasolevate rahavoogu genereerivate projektide väärtuseid ja loob head eeldused Ahtri 3 ja Laeva 2 projektide ehituse alustamiseks järgmise 12 kuu jooksul.
- Kuigi Arco Vara oluliste projektide väärtus pole vähenenud ja situatsioon loob suurtele ja hästi kapitaliseeritud arendajatele palju võimalusi, liigub Kontserni fookus siiski Balkanile, kus esimese 112 korteri ehitus juba käib.
- Rõõmustab ehitusdivisjoni hea tulemus, mis näitab 2006. aastal alustatud saneerimise ja reorganiseerimise tulemuslikkust. 9 kuu ärikasum on paranenud pea 23.0 mln krooni võrra (1.5 mln eurot) ja saavutanud 9.9 mln krooni (0.6 mln euro) taseme. Kahjulikud lepingud on lõppenud ja uutes lepingutes on ehitushinna risk tellijatega jagatud.
- AVEC Asset Management AS'i poolt juhitud kinnisvarainvesteeringu Explorer Property Fund – Baltic States AB viis kolmandas kvartalis lõpuni kaks aasta tagasi kaasatud kapitali täieliku investeeringu. Fondi maht on saavutanud 3,129 mln kroonise taseme (200 mln eurot) keskmise sisenemise tootlikkusega 8.35%. (ingl. k. „entrance yield“)

TULUD JA KASUM

	EEK				EUR			
	9 kuud 2007	9 kuud 2006	III kvartal 2007	III kvartal 2006	9 kuud 2007	9 kuud 2006	III kvartal 2007	III kvartal 2006
mln								
Müügitulu ja muu äritulu								
Teenindus	96.4	84.9	25.5	30.5	6.1	5.4	1.6	1.9
Arendus	493.5	189.4	111.0	91.2	31.5	12.1	7.1	5.8
Ehitus	293.7	241.4	136.2	101.9	18.8	15.4	8.7	6.5
Elimineerimised	-196.9	-127.5	-73.6	-67.9	-12.6	-8.1	-4.7	-4.3
Müügitulu ja muu äritulu kokku	686.7	388.3	199.1	155.8	43.9	24.8	12.7	9.9

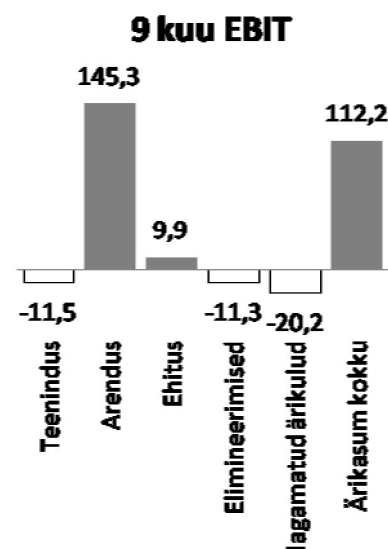
	EEK				EUR			
	9 kuud 2007	9 kuud 2006	III kvartal 2007	III kvartal 2006	9 kuud 2007	9 kuud 2006	III kvartal 2007	III kvartal 2006
Ärikasum								
Teenindus	-11.5	9.6	-4.8	3.9	-0.7	0.6	-0.3	0.2
Arendus	145.3	96.3	30.9	25.5	9.3	6.1	1.9	1.6
Ehitus	9.9	-12.9	13.2	2.0	0.6	-0.8	0.8	0.1
Elimineerimised	-11.3	-6.4	-12.2	-6.1	-0.7	-0.4	-0.8	-0.4
Jagamatud ärikulud	-20.2	-14.0	-2.9	-4.2	-1.3	-0.6	-0.2	-0.3
Ärikasum kokku	112.3	72.5	24.1	21.1	7.2	4.9	1.5	1.3
Intressitulud ja intressikulud	-10.3	-13.9	4.8	-5.8	-0.7	-0.9	0.3	-0.4
Muud finantstulud ja -kulud	177.1	0	13.1	0	11.3	0	0.8	0
Tulumaksukulu	-15.1	-3.7	-5.2	-0.3	-0.9	-0.2	-0.3	0
Puhaskasum	264.1	54.9	36.9	15.1	16.9	3.8	2.4	1.0

Kontserni põhiline käibe ja kasumi kasv tulenes arendustegevuse heast majandustulemusest. Realiseeriti kortereid ja kinnistuid kokku 336 mln krooni eest (21.5 mln eurot). Olulise osa Kontserni 9 kuu kasumist andsid kinnisvarainvesteeringute üleshindlused 89.0 mln krooni (5.7 mln eurot), finantstulu Sportings Riga SIA osade võõrandamisest summas 118.4 mln krooni (7.6 mln eurot), AVEC Asset Management AS'i finantstulud summas 42.6 mln krooni (2.7 mln eurot) ja osaluse müük Varamaad Kinnisvara OÜ's 8.4 mln krooni (0.5 mln eurot).

Negatiivselt mõjutasid kasumit teenindusdivisjoni konsolideeritud kahjum 7.1 mln krooni (0.45 mln eurot) ja kinnisvarainvesteeringute allahindlused summas 22.9 mln krooni (1.5 mln eurot). Teenindusdivisjoni kahjumit võimendas ka kiire laienemine, mida peame jätkuvalt oluliseks.

Samuti aitas teenindusdivisjoni kahjumi kujunemisele kaasa tehingute üldine vähenemine Eesti ja Läti kinnisvaraturul. Kui aasta esimese poole kompenseeris tehingute langust keskmise tehinguhinna tõus, siis kolmandas kvartalis olid keskmised tehinguhinnad madalamad ning halvenenud turuolukorra mõju maaklertegevusele kahekordistus. Olukorra parandamiseks on juhtkond juba alustanud üldhalduskulude kokkuhoiuprogrammiga.

Ehitusdivisjon teenis kolmandas kvartalis üle ootuste hea tulemuse, kompenseerides seeläbi negatiivset esimest poolaastat. Põhiliseks kasumi allikaks on projektide tellimisraamatu (ing. k. „backlog“) struktuuri muutused- mitmed kahjulikud lepingud asendusid kasumlikematega.



RAHAVOOD

	EEK		EUR	
	9 kuud 2007	9 kuud 2006	9 kuud 2007	9 kuud 2006
mln				
Äritegevuse rahavood	-439.7	-54.6	-28.1	-3.5
Investeeringustegevuse rahavood	158.8	-328.9	10.1	-21.0
Finantseerimistegevuse rahavood	1,070.9	279.6	68.4	17.9
Perioodi rahavood kokku	790.1	-103.9	50.5	-6.6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	58.3	143.9	3.7	9.2
Valuutakursi mõju	-695	0	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	847.7	39.9	54.1	2.6

Äritegevuse rahavoogu mõjutas enim Bulgaarias ja Leedus tehtud väljaminekud kinnistute soetustel summas 332.3 mln krooni (21.2 mln eurot), investeeringud olemasolevatesse projektidesse summas 214.2 mln krooni (13.7 mln eurot) ja käibemaksu nõude suurenemine summas 78 mln krooni (5.0 mln eurot).

Investeeringustegevuse rahavoogu mõjutas 127.0 mln krooniga (8.1 mln euroga) osaluse müük BM-2 projektis ja 59.7 mln krooni (3.81 mln euro) investeerimine lühiajalistesse võlakirjadesse.

Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutasid enim IPO laekumised 987 mln krooniga (63.1 mln euroga).

TEENINDUSDIVISJON

Areng Leedu, Bulgaaria ja Rumeenia turul on olnud ootuspärane. Tugevat negatiivset mõju on avaldanud Eesti ja Läti turu passiivsus. Olukorraga toimetulekuks kärbib Kontsern *back-office* kulused ning vähendab töötajate arvu. Nimetatud tegevuse tulemusel ootame kulude kokkuhoiu efekti alles järgmise aasta esimeses kvartalis. Rumeenias, Bulgaarias ja Ukrainas jätkub aktiivse kasvu poliitika. Järgmises kvartalis turuolukorra paranemist Eesti ja Läti maakleri- ja hindamisturul oodata pole.

Divisjoni tulude 30%-line kasv esimesel poolaastal aeglustus 13.5%-ni 9 kuu arvestuses, moodustades kokku 96.4 mln krooni (6.2 mln eurot) võrreldes 85.0 mln krooniga (5.4 mln euroga) eelmisel aastal samal perioodil. Kui 6 kuu seisuga saime raporteerida heast käibe kasvust, siis III kvartalis tuli vastu võtta 15.6%-line käibe langus võrreldes II kvartaliga sellel aastal. Põhjuseks pole hindamisaktide arvu languses, vaid vahendustehingute keskmise väärtuse olulises languses III kvartali jooksul Eestis ja Lätis.

Hindamisaktide arv 9 kuu arvestuses on samuti veidi langenud, kokku 187 võrra, ehk -2.6% eelmise aasta sama perioodi tulemustest. Kuigi Leedu büroo näitab pidevat aktide arvu kasvu, siis järsk kukkumine Läti turul viib aktide kogumahu alla. Akte on väljastatud kuues riigis kokku 6,957 tükki (2006 9 kuud: 7,144), millest 53.5% on väljastatud Eestis. Endiselt käib uutel turgudel hindamisteenus juurutamine, ning Baltikumis alustati uue teenusega- kinnisvaraala nõustamine.

Projektimüügi lepingute maht oli 188 tükki, kasvades II kvartaliga võrreldes 4.4%. Kokku oli vahendatavate objektide arv 12 187 tükki, kasvades kvartaliga 16.6%. Kvartaliga on vahendatavate objektide arv Bulgaarias langenud 10%, kuid Baltikumi turgudel tõusnud 47.5%.

	9 kuud 2007	9 kuud 2006	muutus, %	III kvartal 2007	III kvartal 2006	muutus, %
Vahendatud objektide arv	1,468	1,750	-16%	484	641	-24%
Müügis olevad projektid, tk	188	n/a	n/a	188	n/a	n/a
Hindamisaktide arv	6,957	7,144	-3%	2,027	2 691	-25%
Hindajate arv	45	35	29%	47	40	18%
Maaklerite arv	207	116	78%	233	145	61%
Eesti	52	43	21%	52	47	11%
Läti	56	49	14%	52	54	-4%
Leedu	30	9	230%	40	13	208%
Ukraina	45	14	219%	49	24	104%
Bulgaaria	16	1	1533%	18	6	200%
Rumeenia	9	1	800%	22	1	2100%
Perioodi keskmine töötajate arv	346	207	67%	379	248	53%

Kontserni ühisettevõtte AVEC Asset Management AS'i poolt juhitud kinnisvarainvesteeringuettevõtte soetasid 9 kuu jooksul Kerese Keskuse Narvas, 3 kaubanduskeskust Jõhvis, Laracija büroomaja Leedus, Hotell Portus Tallinnas, AS'i Favor tootmiskompleksi Maardus, Jeruzalemes Centrs Riias ja Papiiniidu Keskuse I osa Pärnus. Viimase soetamisega jõudis lõpuni AVEC Baltic Property Fund AB täielik investeering. Lisaks viidi III kvartalis edukalt lõpuni Arco Balti Kinnisvaraportfell AS'i aktsiaemissioon summas 56.5 mln krooni (3.6 mln eurot). Tehingute tulemusena on AVEC Asset Management AS'i poolt juhitud kinnisvarainvesteeringuettevõtete varade mahud jõudnud 3,442 mln kroonini (220 mln eurot).

Võrreldes eelmise aasta 9 kuuga, on töötajate arv divisjonis tõusnud 67.1%- 346 inimeseni. Põhiline kasvu allikas on olnud maaklerite värbamine Leedus, Ukrainas ja Bulgaarias.

ARENDSUDIVISJON

Edu Bulgaarias ei suuda hetkel elimineerida jahedat turuolukorda Baltikumis. Spekulatsioonid lati devalveerimisest on inimesi hirmutanud võimalikust majanduse stagneerumisest kogu Baltikumis ning seetõttu lükatakse kinnisvarasoetuseid edasi.

Divisjoni prioriteediks Baltikumi turul on juba ehitatavate projektide edasiarendamine ja läbi planeeringute kehtestamiste varade riskitaseme vähendamine. Balkani piirkonnas juba ehitame Madrid'i projekti (112 korterit) Sofias ja peatselt alustame Manastirski projektiga. Edasist maapanga loomist iseloomustab Balkanil suurem planeeringuriski võtmine.

Arendusdivisjoni 9 kuu käive oli 2.6 korda kõrgem ja ärikasum 1.5 korda kõrgem eelmise aasta samast perioodist. Käibele mõjus oluliselt Kerese Keskuse müük 106 mln krooniga (6.8 mln euroga), Ulmana Gatves maa müük 74 mln krooniga (4.7 mln euroga), Kolde projektis uute korterite müük ning varem sõlmitud broneeringute puhul asjaõiguslepingute sõlmimine 110 mln krooniga (7.0 mln euroga) ja Kase tänava ridaelamubokside müük 46 mln krooniga (2.9 mln euroga).

III kvartali ärikasumile avaldas positiivset mõju Kolde projekti kasum 13,3 mln krooniga (0,8 mln euroga), osaluse müük Varamaad Kinnisvara OÜ's 8.4 mln krooniga (0.5 mln euroga) ja kinnisvarainvesteeringute neto ümberhindlused 10.7 mln krooniga (0.7 mln euroga). Negatiivset mõju avaldas divisjoni emattevõtte kahjum 8.1 mln krooniga (0.5 mln eurot).

9 kuu jooksul müüdi või broneeriti kortereid ja krunte kokku 98 tükki. Hetkel ehitatavas etappides on müüa veel kokku 136 ühikut kortereid ja krunte. Ettevõtte ootab investeeringutega kokku 212 elamukrundiga projektidesse (Tooma, Vahi, Pärtli) Tallinna lähistel.

Arendusdivisjonis töötab kokku kolmanda kvartali lõpu seisuga 59 inimest, neist 42 Eestis.

EHITUSDIVISJON

Kolmanda kvartali turusituatsioon on võrreldav II kvartali omaga. Kuigi, tööjõu ja materjalide kallinemine pole enam niivõrd absoluutne. Ehitustellimuste vähenemine elukondliku kinnisvara sektoris avaldab lähiajal survet ehitushindade stabiliseerumisele antud valdkonnas. Äri- ja tootmishoonete ehituses veel tellimuste vähenemist tunda pole. Seoses Euroopa toetusfondide rahaeraldusega keskkonnaehituse sektorisse on lähiajal oodata sellealaste projektide kasvu turul. Keskkonnaehituse arendamine on juhtkonna põhiline fookus. Endiselt toimub palju avaliku sektori poolseid tellimusi omavalitsuste sotsiaalobjektide ehituses ja renoveerimises.

Ehitusdivisjoni müügikäive kasvas 21.6% ja ärikasum 176.6% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Müügitulu moodustas 293.6 mln krooni (18.8 mln eurot) ja ärikasum 9.9 mln krooni (0.63 mln eurot), mis on 22.9 mln krooni (1.5 mln eurot) parem tulemus kui eelmine aasta samal perioodil. Oluline kasumi paranemine toimus kolmandas kvartalis, sest esimeses poolaastas lõppesid ära kaks aastat tagasi sõlmitud kahjulikud fikseeritud hindadega lepingud Saaremaal keskkonnaehituses ja kommertsinnisvara ehituses Tallinnas. Hetke turuolukord jätab ehitajatele võimaluse ehitushinna riske paremini jagada.

Oluliseks tehinguks 9 kuu jooksul oli 55%-lise osaluse soetamine Läti ehitusettevõttes Dinamo Buve SIA. Tehinguga viidi lõpuni Arco Vara Kontserni täieliku ärimudeli juurutamine Lätis. Konsolideerumine ehitussektoris jätkub.

Kolmandas kvartalis olulisi ehituslepinguid juurde ei sõlmitud. Uusi lepinguid lisandus Eestis 34.6 mln krooni (2.2 mln euro) eest ja Lätis 20.2 mln krooni eest (1.3 mln euro) eest.

Ehituslepingute järelejäänud maht kolmanda kvartali lõpu seisuga on 361 mln krooni (23.1 mln eurot), millest suuremad lepingud on Matsalu veevärgi rekonstrueerimine 93.8 mln krooniga (6.0 mln euroga) ja Bišumuiša kortermajade ehitus 83.6 mln krooniga (5.3 mln euroga). 9 kuu kontsernisene müügitulu moodustas 51.4%, III kvartali kontsernisene müügitulu moodustas 50.8%. Töötajate arv divisjonis on 172, millest 50.6% töötab Lätis.

PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL¹

Projekti liik	Projekti nimi	Riik	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	46,025 m ²	Kehtib vana planeering ja ehitusluba. Alustasime ka uut detailplaneeringut ehitusõiguse suurendamiseks.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Ilmarine	Eesti, Tallinn	50%	Ca 80,000 m ²	Linnas praegu kõrghoonestuspiirkonna üldplaneerimine, käib olemasolevate hoonete osaline lammutustöö	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Kipsala	Läti, Riia	50%	50,000 m ²	Hetkel ehitusõigust pole, planeerimine	Pikaajaline investeering väärtpaperitesse
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7,697 m ²	Ehitusõigus olemas, ümberplaneerimine lõppfaasis	Lõpetamata Ehitus
Kommerts	Marsili, Vizni	Läti, Riia	80%	n/a	Ehitusõigust pole, projekt seisab	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	23,600 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine algfaasis	Kinnisvara-investeering

Projekti liik	Projekti nimi	Riik	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	80%	Müümata osa ehitusõigus 7,768 m ²	Ehitusõigus kehtestatud, ehitus ja korterite müük käib	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	40%	95,970 m ²	Üldplaneeringus sihtosttarve kehtestatud. Arhitektuursete jooniste valmistamine	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6,500 m ²	Ehitusõigus olemas	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	89%	Müümata osa ehitusõigus 21,539 m ²	Hoonestusõigus, Ehitusõigus olemas, ehitus ja korterite müük käib	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	24,700 m ²	Ehitusõigus olemas, ehitus käib	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	26,239 m ²	Ehitusõigus olemas, arhitektuuri muutmine	Varud
Korterid	Plavnieku centrs	Läti, Riia	40%	13,243 m ²	Ehitusõigus olemas, linnaga ühise äriplaaniga koostamine	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58,470 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine lõppfaasis	Varud
Korterid	TOP Elupinnad	Eesti, Tallinn	50%	33,770 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine algfaasis	Kinnisvara-investeering

¹ Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv grupi välistest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed, nagu näiteks äriplaanijärgne ehitusõigus, hetkeolukord, projekti liik ja klassifitseerimine bilansis on kajastatud vastavalt juhatuse parima arvamuse kohaselt ning võivad aja jooksul muutuda vastavalt planeerimisprotsessile.

Projektide realiseerimisootused võivad samamoodi aja jooksul muutuda, sõltuvalt hetke turuolukorrast ja konkurentsist. Juhatuse pidevalt hindab projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel, vastavalt tasuvusanalüüsidele.

Projekti liik	Projekti nimi	Riik	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	80%	n/a, maad on kokku 860,000 m ²	Ootab erastamist, praegu hoonestusõigus, ehitusõigust pole, ootame lähiajal üldplaneeringu kehtestamist	Varud
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	80%	53 krunti	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	n/a	Käivad läbirääkimised Tallinna linnaga maadevahetuse osas	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1,500 m ²	Ehitusõigust pole, eskiisid heaks kiidetud, sobiva turuseisu ootel	Varud
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1,802 m ²	Ehitusõigust pole, eskiisid heaks kiidetud, sobiva turuseisu ootel	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3,363 m ²	Ehitusõigus olemas, sobiva turuseisu ootel	Varud

Projekti liik	Projekti nimi	Riik	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100%	3,201 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	83%	2,391 m ²	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu, ehitame konkreetsele kliendile müüdavat pinda juurde	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Melon	Eesti, Tallinn	50%	7,461 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu, taotleme lisa ehitusõigust ca 12,000m ²	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	9,745 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Rüütli tn. 16 / 18	Eesti, Tallinn	50%	980 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Tallinna tn 77/79	Eesti, Kuressaare	100%	2,500 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	TOP Äripinnad	Eesti, Tallinn	50%	tegeleme uue planeeringu kehtestamisega vähemalt 74,675 m ² -le	Ehitusõigus hetkel olemasoleva hoonestuse järgi, toodab rahavoogu, praegu pinda kokku 17,000 m ² , ajame uut planeeringut, mis algfaasis	Kinnisvara-investeering

Tabelites kajastatud projektide bilansilised maksumused moodustavad:

bilansimahust 2,091.6 mln krooni (133.7 mln eurot) ehk 59.1%;

varude saldost 1,009.1 mln krooni (64.5 mln eurot) ehk 95.0%;

pikaajalistest investeeringutest väärtpaperitesse 58.6 mln krooni (3.7 mln eurot) ehk 53.8%;

kinnisvarainvesteeringute saldost 973.2 mln krooni (62.2 mln eurot) ehk 96.3%; ja

lõpetamata ehituse saldost 50.6 mln krooni (3.2 mln eurot) ehk 76.5%.

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES VIIMASE 9 KUU JOOKSUL

Tivoli: Tallinna Linnavalitsus võttis planeeringu vastu ja suunas avalikule väljapanekule. Esitati 2 vaiet (korteriomaniik Kontsernile kuuluva kinnistu kõrval olevas elurajoonis ja Eesti Energia), millede lahendamine toimub. Ettevõtte juhatus ei näe nendel vaietel riski ehitusõigusele, pigem võivad need nihutada planeeringu kehtestamist paari kvartali jagu. On välja kuulutatud suunatud arhitektuurikonkurss 5-le Eesti arhitektuuribüroole. Tööde avaldamine toimus 23. novembril.

Ahtri: Krundil kehtib hetkel detailplaneering koos ehitusõigusega. Siiski, esitasime linnale ka detailplaneeringu eskiisi uue planeeringu saamiseks. Kuni uut planeeringut pole, kehtib eelmise planeeringuga sätestatud ehitusõigus.

Laeva 2: Krundil kehtib hetkel detailplaneering. Siiski, algatasime ka uue detailplaneeringu, mis jätab ehitusmahu samaks, kuid muudab krundil ehitusala piire.

PM80: Linnavalitsusele esitati detailplaneeringu algatamiseks detailplaneeringu eskiis

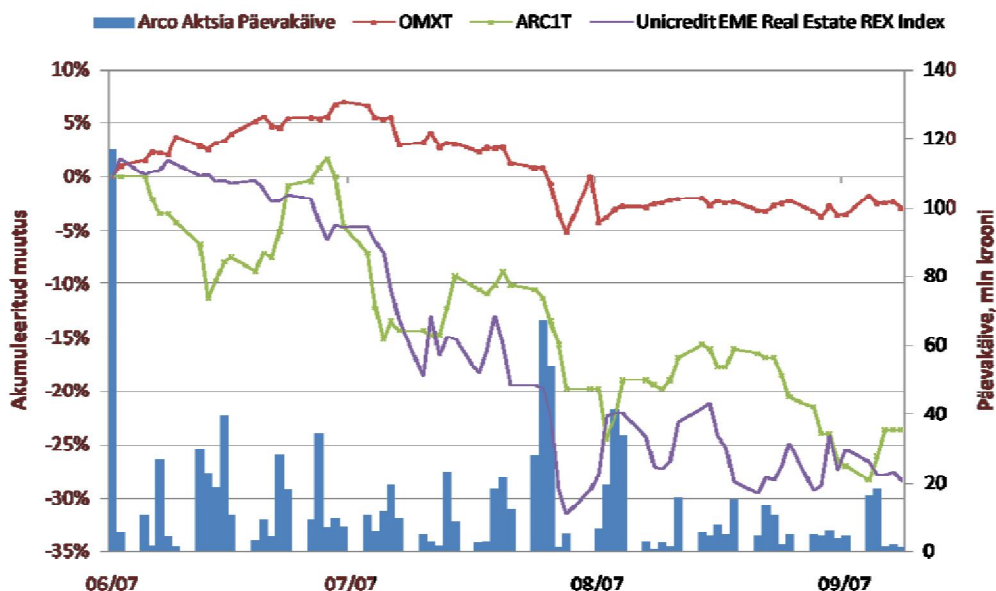
MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

Kontsern on 2007. aasta 9 kuu jooksul jätkanud juriidilise struktuuri korrastamist ning müünud varem emaettevõtte omanduses olevaid ettevõtete aktsiaid ja osasid divisjonide emaettevõtetele, milleks on Arco Real Estate AS teenindusdivisjonis, Arco Investeeringute AS arendusdivisjonis ning Arco Ehitus OÜ ehitusdivisjonis. Antud tegevusega tagatakse Kontserni juriidilise struktuuri ning finantsaruandluses kasutatava segmendiaruandluse võimalikult suur sarnasus.

Lisaks juriidilistele ümberkorraldustele Kontsernis toimus palju osaluste võõrandamisi ja soetusi, mis puudutasid järgmisi äriühinguid: Arco HCE OÜ, Arco Capital TOV, Kramer Kinnisvara OÜ, Cromer Trade OÜ, Barrow Investments OÜ, Castleberry OÜ, Bišumuižas Nami SIA, Dreilini-Ulbroko-1 SIA, Varamaad Kinnisvara OÜ, Arco Construction SIA, Arco Vara Riia Valdused OÜ, Arco Vara Puukool OÜ ja Arco Real Estate UAB. Tehingute mõjud on kirjeldatud lisades nr. 3 ja 4.

30.09.2007 seisuga ümberkujundatud Kontserni struktuur on toodud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne lisas nr. 17.

AKTSIAINFO



Kolmele Kontserni emaettevõtte asutajale kuulub 63,8 % aktsiatest. Juhatusesele ja teistele võtmeisikutele kuulub kokku 1,6 % aktsiatest. Ettevõttel on kokku 1,732 aktsionäri, kellest 79% omab alla 1,000 aktsia.

Suuremad aktsionärid seisuga 30.09.2007	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ Toletum	35 798 206	37,57%
HM Investeeringud OÜ	17 899 102	18,79%
Central Securities Depository of Lithuania	6 287 062	6,60%
JPMORGAN Chase Bank (UK residents)	4 541 398	4,77%
Nordea Bank Finland PLC/resident legal entities	4 400 000	4,62%
Deutsche Bank AG London Prime Brokerage	4 112 865	4,32%
J.P Morgan Bank Luxemburg S.A.	2 750 000	2,89%
JPMORGAN Chase Bank (non-treaty clients)	2 421 550	2,54%
Investors Bank & Trust Company (treaty)	1 994 329	2,09%

SUHTARVUDE VALEMID

Investeeringud kapital = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + omakapital

Neto laenud = lühiajalised intressikandvad kohustused perioodi lõpus + pikaajalised kohustused perioodi lõpus - raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus-lühiajalised investeeringud väärtpaberitesse

Omakapitali osakaal = omakapital perioodi lõpus/varad kokku perioodi lõpus

Keskmine omakapital = viimase 4 kvartali lõpu omakapitalide summa/4

ROE = perioodi puhaskasum/perioodi keskmine omakapital

Keskmine investeeritud kapital = viimase nelja kvartali lühiajaliste intressikandvate kohustuste, pikaajaliste kohustuste ja omakapitali summa/4

ROIC = viimase 4 kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa/keskmine investeeritud kapital

EPS 1 = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv. Perioodi keskmise lihtaktsiate arvu leidmisel ei ole arvesse võetud 3. juulil 2007 registreeritud aktsiate arvu

EPS 2 = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv. Perioodi keskmise lihtaktsiate arvu leidmisel on arvesse võetud ka 3. juulil 2007 registreeritud aktsiate arv (27,500 tuhat aktsiat)

EPS 3 = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (aktsiate arv 30.06.07 seisuga + 03.07.07 Äriregistris registreeritud aktsiad). 03.07.2007 registreeriti Äriregistris 27,500 tuhat uut aktsiat.

Arco Vara AS konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud kasumiaruanne (EEK)

	Lisa	9 kuud 2007	9 kuud 2006	III kvartal 2007	III kvartal 2006
EEK tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		232,434	234,895	96,813	93,811
Müügitulu kaupade müügist		361,309	116,421	84,172	57,079
Müügitulu kokku	5	593,743	351,316	180,985	150,890
Müüdüd toodangu kulu		-434,941	-253,997	-133,704	-107,305
Brutokasum		158,802	97,319	47,281	43,585
Muud äritulud		92,925	36,986	18,106	4,873
Turustuskulud		-18,763	-14,214	-5,888	-1,869
Üldhalduskulud		-93,886	-45,762	-29,754	-23,921
Muud ärikulud		-26,760	-1,863	-5,565	-1,572
Äri kasum		112,318	72,466	24,180	21,096
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	6	198,131	2,935	25,087	976
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	6	-31,229	-16,829	-7,114	-6,690
Kasum enne tulumaksu		279,220	58,572	42,153	15,382
Tulumaksukulu		-15,112	-3,711	-5,208	-299
Puhaskasum		264,108	54,861	36,945	15,083
<i>s.h vähemusosani keele kuuluv puhaskasum</i>		8,167	343	2,985	222
<i>s.h Arco Vara AS aktsionäridele kuuluv puhaskasum</i>		255,941	54,518	33,960	14,861
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides)	7				
- tava		3.27	0.80	0,36	0.22
- lahustatud		3.27	0.80	0,36	0.22

Konsolideeritud kasumiaruanne (EUR)

	Lisa	9 kuud 2007	9 kuud 2006	III kvartal 2007	III kvartal 2006
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		14,855	15,013	6,187	5,996
Müügitulu kaupade müügist		23,092	7,440	5,380	3,648
Müügitulu kokku	5	37,947	22,453	11,567	9,644
Müüdüd toodangu kulu		-27,798	-16,234	-8,545	-6,858
Brutokasum		10,149	6,219	3,022	2,786
Muud äritulud		5,939	2,364	1,157	311
Turustuskulud		-1,199	-908	-376	-119
Üldhalduskulud		-6,000	-2,925	-1,902	-1,529
Muud ärikulud		-1,709	-119	-356	-101
Ärikasum		7,178	4,631	1,545	1,348
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	6	12,663	188	1,603	62
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	6	-1,996	-1,076	-455	-427
Kasum enne tulumaksu		17,844	3,743	2,694	983
Tulumaksukulu		-965	-237	-333	-19
Puhaskasum	7	16,880	3,506	2,361	964
<i>s.h vähemusosanikele kuuluv puhaskasum</i>		522	22	190	14
<i>s.h Arco Vara AS aktsionäridele kuuluv puhaskasum</i>		16,358	3,484	2,170	950
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)					
- tava		0.24	0.05	0.02	0.01
- lahustatud		0.24	0.05	0.02	0.01

Konsolideeritud bilanss (EEK, EUR)

	Lisa	EEK		EUR	
		30/09/2007	31/12/2006	30/09/2007	31/12/2006
tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid		847,754	58,345	54,181	3,729
Lühiajalised finantsinvesteeringud		58,557	0	3,742	0
Nõuded	8	255,803	102,498	16,349	6,551
Ettemakstud kulud		15,748	4,429	1,006	283
Varud	9	1,062,231	431,817	67,890	27,598
Bioloogilised varad		6,285	6,141	402	392
Käibevara kokku		2,246,378	603,230	143,570	38,553
Nõuded		42,386	10,673	2,709	682
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	10	108,805	65,769	6,954	4,203
Kinnisvarainvesteeringud	11	1,010,332	1,479,281	64,572	94,543
Materiaalne põhivara	12	104,497	81,713	6,679	5,222
Immateriaalne põhivara	13	23,210	16,705	1,483	1,069
Põhivara kokku		1,289,230	1,654,141	82,397	105,719
VARAD KOKKU		3,535,608	2,257,371	225,967	144,272
Laenukohustused		481,964	699,568	30,803	44,710
Võlad		243,880	249,275	15,587	15,932
Ettemaksed		53,625	63,427	3,427	4,054
Eraldised		1,384	1,953	88	125
Lühiajalised kohustused kokku		780,853	1,014,223	49,906	64,821
Laenukohustused		790,790	457,258	50,541	29,224
Võlad		4,380	41,561	280	2,657
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1,368	1,353	87	86
Eraldised		261	1,095	17	70
Pikaajalised kohustused kokku		796,799	501,267	50,925	32,037
KOHUSTUSED KOKKU		1,577,652	1,515,490	100,831	96,857
Aktsiakapital		952,842	304,530	60,898	19,463
Ülekurss		712,514	123,083	45,538	7,866
Kohustuslik reservkapital		20,084	5,486	1,284	351
Muud reservid		-176	-184	-12	-12
Jaotamata kasum		247,184	292,002	15,798	18,663
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		1,932,448	724,917	123,506	46,331
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		25,508	16,964	1,630	1,084
Omakapital kokku	14	1,957,956	741,881	125,136	47,415
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3,535,608	2,257,371	225,967	144,272

Konsolideeritud rahavoogude aruanne (EEK, EUR)

	EEK		EUR	
	9 kuud 2007	9 kuud 2006	9 kuud 2007	9 kuud 2006
Tuhandetes				
Ärikasum	112,318	72,466	7,178	4,631
Ärikasumi korrigeerimised, s.h	-62,949	-47,914	-4,024	-3,062
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>	3,378	-11,394	216	-728
<i>Kasum või kahjum põhivara müügist</i>	-36	-6,574	-3	-420
<i>Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist</i>	-213	-8,946	-14	-572
<i>Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlustest</i>	-66,078	-21,000	-4,223	-1,342
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus ¹	-127,035	-11,845	-8,119	-757
Varude muutus ²	-335,635	-114,282	-21,450	-7,304
Bioloogiliste varade muutus	-144	820	-9	52
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus	-26,228	46,149	-1,676	2,949
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-439,673	-54,606	-28,100	-3,491
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-32,798	-283,564	-2,096	-18,123
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	8,330	11,815	532	755
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-9,607	-33,973	-614	-2,171
Kinnisvarainvesteeringute müük	44,492	13,854	2,844	885
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-19,654	-29,112	-1,256	-1,861
Tütar- ja ühissettevõtete müük	221,528	1,343	14,158	86
Muude finantsinvesteeringute soetus	-59,731	-52	-3,818	-3
Antud laenud	-48,470	-18,618	-3,098	-1,190
Antud laenude tagasimaksed	40,916	8,182	2,615	523
Saadud intressid	10,672	1,265	682	81
Saadud dividendid	3,147	0	201	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	158,825	-328,860	10,150	-21,018
Saadud laenud	695,381	513,241	44,443	32,802
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	-543,922	-195,304	-34,763	-12,482
Arvelduskrediidi muutus	-18,309	3,312	-1,170	212
Kontsernikonto kohustuse muutus	406	215	26	14
Makstud intressid	-34,119	-27,620	-2,181	-1,765
Aktsiate emiteerimine	987,514	-1,408	63,114	-90
Makstud dividendid	-10,893	-9,366	-696	-599
Makstud dividendide tulumaks	-5106	-3,516	-326	-225
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	1,070,952	279,554	68,447	17,867
RAHAVOOD KOKKU	790,104	-103,912	50,497	-6,642
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	58,345	143,985	3,729	9,202
Raha ja raha ekvivalentide muutus	790,104	-103,912	50,497	-6,641
Valuutakursi mõju	-695	-86	-45	-5
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	847,754	39,987	54,181	2,555

¹ Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus sisaldab muuhulgas Kontserni käibemaksunõude suurenemist summas 77,994 tuhat krooni (4,985 tuhat eurot). Vt lisaks nõuete muutuste kohta lisast 8.

² Varude muutus sisaldab olulises osas kortermajade arenduseks soetatud kinnistute soetuse ja ehituse eest tasumisi ja väljaminekuid. Vaata varude kohta lisainformatsiooni lisast 9.

Konsolideeritud omakapitali liikumise aruanne (EEK)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EEK tuhandetes								
Saldo 31.12.2005	304,530	123,083	420	474	100,811	529,318	51,427	580,745
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	29	0	29	0	29
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-43,676	-43,676
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-11,692	-11,692	-200	-11,892
Eraldised reservkapitali	0	0	5,062		-5,062	0	0	0
Reservkapitali muutus tütarettevõttega ühinemisest	0	0	4	0	0	4		4
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	54,518	54,518	343	54,861
Saldo 30.09.2006	304,530	123,083	5,486	503	138,575	572,177	7,894	580,071
Saldo 31.12.2006	304,530	123,083	5,486	-184	292,002	724,917	16,964	741,881
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	8	0	8	0	8
Fondiemissioon	373,312	-123,083	0	0	-250,229	0	0	0
Emiteeritud aktsiakapital	275,000	712,514	0	0		987,514		987,514
Eraldised reservkapitali	0	0	14,598	0	-14,598	0	0	0
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	-25,430	-25,430	-200	-25,630
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	577	577
Vähemusosanike optsoonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	-10,502	-10,502	0	-10,502
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	255,941	255,941	8,167	264,108
Saldo 30.09.2007	952,842	712,514	20,084	-176	247,184	1,932,448	25,508	1,957,956

Konsolideeritud omakapitali liikumise aruanne (EUR)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2005	19 463	7 866	27	30	6 444	33 830	3 286	37 116
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	2	0	2	0	2
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-2 791	-2 791
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-747	-747	-13	-760
Eraldised reservkapitali	0	0	324	0	-324	0	0	0
Reservkapitali muutus tütarettevõttega ühinemisest	0	0	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	3 483	3 483	22	3 505
Saldo 30.09.2006	19 463	7 866	351	32	8 857	36 569	504	37 073
Saldo 31.12.2006	19 463	7 866	351	-12	18 662	46 330	1 084	47 414
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	2	0	2	0	2
Fondiemissioon	23 859	-7 866	0	0	-15 993	0	0	0
Emiteeritud aktsiakapital	17 576	45 538	0	0	0	63 114	0	63 114
Eraldised reservkapitali	0	0	933	0	-933	0	0	0
Dividendide väljakuulutamine	0	0	0	0	-1 625	-1 625	-13	-1 638
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	37	37
Vähemusosanike optsoonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	-671	-671	0	-671
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	16 358	16 358	522	16 880
Saldo 30.09.2007	60 898	45 538	1 284	-12	15 798	123 506	1 630	125 136

Lisad

1. Arvestuspõhimõtted

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2007. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne on kooskõlas Rahvusvahelise Raamatupidamisstandardiga (IAS) 34 „Vahearuanne” sätestatud nõuetega ning kasutatud on samu arvestusmeetodeid ja põhimõtteid, mida kasutati 2006. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Lisaks on rakendatud järgmiseid uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, millel ei olnud mõju 2007. aasta III kvartali ega 9 kuu finantstulemustele:

IFRS 7	Finantsinstrumendid: avalikustatav teave
IAS 1	Finantsaruannete esitamine (muudatused)
IFRIC 8	IFRS 2 rakendusala
IFRIC 9	Varjatud tuletisinstrumentide ümberhindamine
IFRIC 10	Vahearuanne ja varade väärtuse langus

Käesoleva aruande bilansipäevaks vastu võetud, kuid mitte veel jõustunud uued või muudetud standardid ja tõlgendused ei muuda juhtkonna hinnangul olulisi Kontserni poolt rakendatavaid arvestuspõhimõtteid. Nimetatud standardite ja tõlgenduste nõudeid hakatakse järgima nende jõustumise kuupäevast, milleks on Kontsernile rakenduvate standardite ja tõlgenduste puhul kas 01.01.2008 (IFRIC 11) või 01.01.2009 (IFRS 8):

IFRS 8	Äritegevuse segmendid
IFRIC 11	IFRS 2 – Kontsernisesed tehingud ja tehingud omaaktsiatega

Finantsinstrumendid - täiendatud arvestuspõhimõtted

Tulenevalt kahest aktsionäride vahelisest lepingust oli 2007. aasta esimeses pooles Kontserni ettevõtete neljal vähemusaktsionäriil kehtivad müügioptsioonid, mis annavad vähemusaktsionäridele õiguse müüa ja Kontsernile kohustuse osta vähemusosanikele kuuluvad aktsiad või osad. Ühe aktsionäride lepingu puhul on müügioptsiooni hinnaks sätestatud summa, mis vastab nende aktsiate/osade turuväärtusele. Teise aktsionäride lepingu puhul oli müügioptsiooni hinnaks sätestatud proportsionaalne osa ettevõtte raamatupidamislikust omakapitalist.

Lähtuvalt IAS 32 paragrahv 23-st on Kontsern kajastanud antud müügioptsioonidega seoses finantskohustuse optsioonide realiseerimise puhul tasumisele kuuluva summa nüüdisväärtuses. Antud kohustuse suuruse arvutamisel lähtutakse vähemusaktsionäridele kuuluvate ettevõtete turuväärtusest ehk korrigeeritud omakapitalist või vastavalt ettevõtte raamatupidamislikust omakapitalist igal bilansipäeval. Esialgsel arvelevõtmisel kajastatakse vähemusaktsionäriile kuuluv osa ettevõtte korrigeeritud või raamatupidamislikust omakapitalist lühiajalise kohustusena ning eelmiste perioodide jaotamata kasumi korrigeerimisena. Hilisemad muutused finantskohustuse väärtuses kajastatakse otse kasumiaruandes finantstulude või finantskulude real.

2007. aasta kolmandas kvartalis tühistati ühe aktsionäride lepingu müügioptsioon, mille hinnaks oli sätestatud proportsionaalne osa ettevõtte raamatupidamislikust omakapitalist. Teise aktsionäride lepingu müügioptsioon on 30.09.07 seisuga endiselt kehtiv.

2. Konsolideerimise ulatus

	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Bulgaaria	Rumeenia	Kokku
Tütarettevõtted							
Seisuga 31.12.2006	20	7	2	2	1	-	32
Lisandumised	1	2	1	1	1	1	7
Väljaminekud	-6	-2	0	-1	0	0	-9
Seisuga 30.06.2007	15	7	3	2	2	1	30
Lisandumised	-	-	-	-	-	-	0
Väljaminekud	-1	-	-	-	-	-	-1
Seisuga 30.09.2007	14	7	3	2	2	1	29
Ühisettevõtted							
Seisuga 31.12.2006	22	2	-	-	-	1	25
Lisandumised	1	2	-	-	1	-	4
Väljaminekud	-4	-1	-	-	-	-	-5
Seisuga 30.06.2007	19	3	0	0	1	1	24
Lisandumised	-	1	-	-	-	-	1
Väljaminekud	-1	-1	-	-	-	-	-2
Seisuga 30.09.2007	18	3	0	0	1	1	23
Sidusettevõtted (ei konsolideerita)							
							-
Seisuga 31.12.2006	1	0	0	0	0	0	1
Lisandumised	1	-	-	-	-	-	1
Väljaminekud	-	-	-	-	-	-	0
Seisuga 30.09.2007	2	0	0	0	0	0	2

2007. aasta III kvartalis vähenes konsolideeritavate ettevõtete arv kahe ettevõtte võrra, s.h asutati üks ühisettevõtte, ühendati üks tütarettevõtte, müüdi üks ühisettevõtte ning üks ühisettevõtte klassifitseeriti peale osalist müüki ümber sidusettevõtteks.

2007. aasta 9 kuu kohta kokku vähenes Kontserni konsolideeritavate ettevõtete arv viie ettevõtte võrra s.h kuus tütarettevõtet ühendati teiste Kontserni ettevõtetega, kuus tütarettevõtet ning kaks ühisettevõtte asutati, üks tütarettevõtte omandati äriühenduse teel (lisa 4), müüdi üks tütarettevõtte ja kuus ühisettevõtet (lisa 3) ning üks ühisettevõtte klassifitseeriti peale osalist müüki ümber sidusettevõtteks (lisa 3).

3. Kontserni osaluste võõrandamised tütar – ja ühisettevõtetes

2007. aasta alguses võõrandas Arco Vara AS 50%-lise osaluse tütarettevõttes Arco HCE OÜ. Müügihind osaluse võõrandamisel oli 22,711 tuhat krooni (1,451 tuhat eurot), millele lisaks tasus ostja 50% Arco Vara AS nõudest tütarettevõtte vastu summas 106,188 tuhat krooni (6,787 tuhat eurot).

Tütarettevõtte osaluse müügi ning seeläbi ühissetevõtteks kujunemise mõju Kontsernil oli alljärgnev:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	121,356	7,756
Muu käibevara	-2,423	-155
Pikaajalised nõuded	49,322	3,152
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)	-192,500	-12,303
Lühiajalised laenukohustused	-62,509	-3,995
Muud lühiajalised võlad	-46,351	-2,962
Pikaajalised laenukohustused	49,322	3,152

¹ Raha ja raha ekvivalentidena on näidatud Arco HCE OÜ osa võõrandamisest saadud osa müügihind ning 31.12.06 seisuga Kontserni nõuet Arco HCE OÜ vastu, mis ostja poolt Kontsernil tasuti.

Pärast osaluse võõrandamist suurendati Arco HCE OÜ osakapitali 20 tuhande krooni (ühe tuhande euro) võrra, kusjuures mõlema Arco HCE OÜ omaniku osa nimiväärtust suurendati proportsionaalselt nende osalusele. Osaluste suurendamise eest tasuti ülekursiga kokku 73,829 tuhat krooni (4,719 tuhat eurot), millest Kontserni poolt tasutud ülekurss moodustas 72,839 tuhat krooni (4,655 tuhat eurot).

Arco HCE OÜ 50%-lise osaluse võõrandamisega otseselt seotud kulutused ulatusid 2,000 tuhande kroonini (128 tuhande euronini).

2007. a. märtsis võõrandas Kontsern osaluse Ukraina tütarettevõttes Arco Capital TOV, saades tütarettevõtte müügist 2,649 tuhat krooni (169 tuhat eurot). Arco Capital TOV osaluse võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele oli alljärgnev:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	-403	-26
Muu käibevara	-66	-4
Materiaalne põhivara (lisa 12)	-6,802	-435
Muud lühiajalised võlad	-44	-3

2007. a. märtsis võõrandas Kontsern oma osaluse ühissetevõttes Kramer Kinnisvara OÜ. Kramer Kinnisvara OÜ võõrandamise mõju Kontserni I poolaasta tulemustele oli alljärgnev:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	-53	-3
Muu käibevara	-481	-31
Varud (lisa 9)	-14,624	-935
Lühiajalised laenukohustused	-2,385	-152
Muud lühiajalised võlad	-303	-19
Pikaajalised laenukohustused	-11,213	-717

2007.a. I poolaastal võõrandas Kontsern oma osalused ühissetevõtetes Cromer Trade OÜ, Barrow Investments OÜ ja Castleberry OÜ, saades müügist kokku 3,737 tuhat krooni (239 tuhat eurot). Nimetatud ettevõtted olid varudena

kajastatud kinnistut hoidvad projektettevõtted ning seetõttu on ühissettevõtete müük kajastatud kasumiaruandes müügituluna ning rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoona.

18. mail 2007. aastal sõlmis Kontsern aktsiate ostulepingu SIA Linstow Baltic'uga 40% osaluse müügiks ettevõttes Bišumuižas Nami SIA. Bišumuižas Nami SIA tasus tehingu tingimuste kohaselt Kontserni tütarettevõtte Sportings Riga SIA soetuse eest Arco Vara AS-le ja Sportings Riga SIA vähemusosanikule 2007. a. augustis 19,220 tuhat eurot (300,728 tuhat krooni). Tehingu sulgemise järgselt omab Kontserni tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 40% Bišumuižas Nami SIA aktsiatest ning Bišumuižas Nami SIA ning Sportings Riga SIA klassifitseeruvad Kontserni ühissettevõteteks. Kontsern sai tehingust kasumit 118,454 tuhat krooni (7,571 tuhat eurot), mis on kajastatud kasumiaruandes finantstuluna.

Tehingu mõju Kontserni varadele ja kohustustele ning tütarettevõttest ühissetvõtteks ümberklassifitseerimise mõju oli alljärgnev:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Muu käibevara	-6	0
Varud (lisa 9)	-8,083	-517
Materiaalne põhivara (lisa 12)	-94	-6
Lühiajalised võlad	-27	-2

2007. a. augustis müüs Kontsern Läti ühissetvõtte Dreilini-Ulbroko-1 SIA. Ettevõtte müügihind oli 22 tuhat krooni (1 tuhat eurot). Ühissetvõtte võõrandamisel ei olnud olulist mõju Kontserni finantspositsioonile, varadele ja kohustustele.

2007. aasta augustis võõrandas Kontsern osaluse 16,6%-lise osaluse ühissetvõttes Varamaad Kinnisvara OÜ. Osaluse müügihind oli 8,650 tuhat krooni (553 tuhat eurot), mis tasaarveldati Kontserni kohustusega osade soetaja ees. Peale tehingut on Kontserni osalus Varamaad Kinnisvara OÜ-s 33,4% ning ettevõtte klassifitseerub sidusettevõtteks. Tehingu mõju Kontserni varadele ja kohustustele oli alljärgnev:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Muu käibevara	-337	-22
Lühiajalised võlad	-1	0

4. Äriühendused ja vähemusosaluse soetused

2007. aasta 11. jaanuaril soetas Kontsern 55%-lise osaluse Läti Ehitusettevõttes Arco Construction SIA. Soetusmaksumus oli 4,303 tuhat krooni (275 tuhat eurot), millest 2,472 tuhat krooni (158 tuhat eurot) tasuti 2007. aasta 9 kuu jooksul rahas ning ülejäänud osa tasutakse kolme aasta jooksul. Kohustus ei kannu intressi ning seetõttu on seda diskonteeritud, mille lõpptulemusel moodustab soetusmaksumus 4,070 tuhat krooni (260 tuhat eurot). Soetatud netovara ja tekkinud firmaväärtus on toodud allolevas tabelis.

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Soetusmaksumus	4,070	260
Soetatud netovara õiglane väärtus	710	45
Firmaväärtus	3,360	215

Arco Construction SIA soetuse mõju Kontserni varadele ja kohustustele soetamise päeva seisuga oli alljärgnev:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Raha	179	11
Nõuded ja ettemaksud	3,239	207
Varud	559	36
Materiaalne põhivara (lisa 12)	382	24
Firmaväärtus (lisa 13)	3,360	215
Kohustused	-3,649	-233
Soetusmaksumus	4,070	260

Kontserni 2007. aasta 9 kuu aruandesse on konsolideeritud Arco Construction SIA üheksa kuu tulud ja kulud ning varad ja kohustused seisuga 30.09.2007. Arco Construction SIA kontserniväline müügitulu 2007.a. 9 kuu jooksul oli 24,144 tuhat krooni (1,543 tuhat eurot).

2007. aasta alguses soetas Kontsern vähemusosanikelt 25%, 25% ning 20% vastavalt tütaretevõtete Arco Vara Riia Valdused OÜ, Arco Vara Puukool OÜ ja Arco Real Estate UAB osadest. Tehingu tulemusel omab Kontsern 100% nimetatud ettevõtetest. Osaluste soetusmaksumus oli kokku 2,466 tuhat krooni (158 tuhat eurot) ning soetustel tekkis positiivne firmaväärtus kokku 2,581 tuhat krooni (165 tuhat eurot).

5. Segmentiaruandlus ärisegmentide lõikes

Müügitulu ja muu äritulu segmentide kaupa	EEK		EUR		Osakaal konsolideeritud tulust (%), 2007 9 kuu kohta
	9 kuud 2007	9 kuud 2006	9 kuud 2007	9 kuud 2006	
tuhandetes					
Teenindus	96,418	84,962	6,162	5,430	14
Kontserniväline müügitulu	86,531	77,465	5,531	4,951	13
Kontserniväline muu äritulu	1,064	248	68	16	0
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	8,823	7,249	563	463	1
Arendus	493,527	189,369	31,542	12,103	72
Kontserniväline müügitulu	387,819	149,875	24,786	9,579	56
Kontserniväline muu äritulu	91,844	36,378	5,870	2,325	13
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	13,864	3,116	886	199	2
Ehitus	293,662	241,427	18,768	15,430	43
Kontserniväline müügitulu	119,393	123,976	7,631	7,924	17
Kontserniväline muu äritulu	17	360	1	23	0
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	174,252	117,091	11,136	7,483	25
Segmentidevahelised elimineerimised	-196,939	-127,456	-12,586	-8,145	-29
Müügitulu ja muu äritulu kokku	686,668	388,302	43,886	24,817	100

	EEK		EUR	
	9 kuud 2007	9 kuud 2006	9 kuud 2007	9 kuud 2006
Ärikasum segmentide kaupa				
tuhandetes				
Teenindus	-11,483	9,602	-734	614
s.h amortisatsioonikulu	-1,077	-737	-69	-44
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus	0		0	0
Arendus	145,316	96,293	9,287	6,154
s.h amortisatsioonikulu	-629	-345	-40	-21
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus	283	13,363	18	854
s.h kinnisvarainvesteeringute ümbrehindlus õiglasele väärtusele	66,078	21,000	4,223	1,342
Ehitus	9,957	-12,992	636	-830
s.h amortisatsioonikulu	-1,284	-795	-82	-48
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus	0	281	0	18
Segmentidevahelised elimineerimised	-11,269	-6,420	-720	-410
Jagamatud ärikulud	-20,203	-14,017	-1,291	-897
s.h amortisatsioonikulu	-671	-246	-43	-15
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus	0	0	0	0
Ärikasum kokku	112,318	72,466	7,178	4,631
s.h amortisatsioonikulu	-3,661	-2,123	-234	-128
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus	283	13,363	18	872
s.h kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus õiglasele väärtusele	66,078	21,000	4,223	1,342

	EEK		EUR	
	9 kuud 2007	9 kuud 2006	9 kuud 2007	9 kuud 2006
Investeeringud põhivarasse				
tuhandetes				
Teenindus	9,480	22,213	606	1,420
Arendus	38,708	240,557	2,474	15,374
Ehitus	6,668	4,217	426	270
Kontserni jagamatud soetused	458	3,004	28	192
Investeeringud põhivarasse kokku	55,314	269,991	3,535	17,256

Varad	EEK		EUR	
	30/09/2007	31/12/2006	30/09/2007	31/12/2006
tuhandetes				
Teenindus	50,246	31,900	3,211	2,039
Arendus	2,276,408	2,054,015	145,489	131,275
Ehitus	127,972	92,240	8,179	5,895
Segmentidevahelised elimineerimised	-83,885	-20,665	-5,361	-1,321
Kontserni jagamatud varad	1,164,867	99,881	74,449	6,384
Varad kokku	3,535,608	2,257,371	225,967	144,272

Arenduse segmenti varade mahu muutus on tingitud Arco HCE OÜ 50%-l osaluse müügist ning seeläbi tütarettevõttest ühissettevõtteks kujunemisel (lisa 3), samuti varudena kajastatud kinnistute soetustest ning müükidest (lisa 9).

Kontserni jagamatud varad on suurenenud avaliku aktsiaemissiooni ning tütarettevõtete müükidest laekunud summade tõttu.

6. Finants- ja investeerimistegevuse tulud ja kulud

Finants- ja investeerimistegevuse tulud

	EEK		EUR	
	9 kuud 2007	9 kuud 2006	9 kuud 2007	9 kuud 2006
tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist ¹	123,269	0	7,878	0
Kasum ühissettevõtte osade müügist	10,650	256	681	16
Intressitulud	13,880	2,218	887	142
Kasum valuutakursi muutusest	5	0	0	0
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt ²	50,327	461	3,216	29
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	198,131	2,935	12,663	188

¹ Kasum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist sisaldab kasumit Bišuimuižas 2 projekti hoidva ettevõtte Sportings Riga SIA osaluse müügist summas 118,383 tuhat krooni (7,566 tuhat eurot) ning kasumit Ukraina tütarettevõtte Arco Capital TOV müügist summas 4,886 tuhat krooni (312 tuhat eurot).

² Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt sisaldavad muuhulgas Kontserni ühissetvõttele kuuluva Explorer Property Fund AB õiglasele väärtusele hindamise kasumit summas 42,609 tuhat krooni (2,723 tuhat eurot). Seoses kolme vähemusaktsionäri müügioptsiooni tühistamisega teenis Kontsern 2007. a. III kvartalis kasumit 3 330 tuhat krooni (213 tuhat eurot).

Finants- ja investeerimistegevuse kulud

	EEK		EUR	
	9 kuud 2007	9 kuud 2006	9 kuud 2007	9 kuud 2006
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	-2,638	0	-169	0
Intressikulud	-24,155	-16,155	-1,544	-1,032
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	0	0	0	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-1,570	-404	-100	-26
Muud finantskulud	-2,866	-270	-183	-17
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	-31,229	-16,829	-1,996	-1,076

7. Puhaskasum aktsia kohta

	EEK		EUR	
	9 kuud 2007	9 kuud 2006	9 kuud 2007	9 kuud 2006
tuhandetes				
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	78,197,753	67,784,150	78,197,753	67,784,150
Ermaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	255,941	54,518	16,358	3,484
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)	3.27	0.80	0.21	0.05

8. Nõuded

	EEK		EUR	
	30/09/2007	31/12/2006	30/09/2007	31/12/2006
EEK tuhandetes				
Nõuded ostjate vastu	64,702	45,147	4,135	2,885
Nõuded ühissetevõtete vastu	49,250	9,042	3,149	578
Muud lühiajalised nõuded	28,768	25,015	1,839	1,599
Viitlaekumised	113,083	23,294	7,227	1,489
Nõuded kokku	255,803	102,498	16,349	6,551

Oluline suurenemine real 'Nõuded ühissetevõtete vastu' on muuhulgas tingitud Arco HCE OÜ ümberklassifitseerimisest tütarettevõttest ühissetevõtteks. Kontsernil on seisuga 30.09.2007 nõue Arco HCE OÜ vastu summas 42,620 tuhat krooni (2,724 tuhat eurot).

Viitlaekumised seisuga 30.09.07 sisaldavad muuhulgas käibemaksunõuet summas 93,689 tuhat krooni (5,988 tuhat eurot).

9. Varud

	EEK		EUR	
	30/09/2007	31/12/2006	30/09/2007	31/12/2006
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	1,035,919	415,567	66,208	26,560
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	7,232	6,580	462	420
Materjalid ja valmistoodang	799	0	51	0
Ettemaksed tarnijatele	18,281	9,670	1,168	618
Varud kokku	1,062,231	431,817	67,890	27,598

Oluline suurenemine edasimüügiks soetatud ja arendatavate kinnistute real on seotud Tivoli projekti ümberklassifitseerimisega kinnisvarainvesteeringutest varudeks (lisa 9). Ümberklassifitseerimise 2007. a. alguses summas 300,000 tuhat krooni (19,173 tuhat eurot) tingis arenduse segmendi juhtkonna hinnang kinnistu tulevasele kasutuseesmärgile ning positiivsed arengud projekti detailplaneeringu kehtestamise protsessis.

Bulgaarias ja Leedus 2007. a. soetatud kinnistud suurendasid varusid summas 332,349 tuhat krooni (21,241 tuhat eurot) ning Eestis ja Lätis tehtud investeeringud olemasolevatesse projektidesse on suurendanud varude bilansilist maksumust 30.09.07 seisuga 214,305 tuhat krooni (13,697 tuhat eurot).

Lisaks eelpoolnimetatule müüdi 2007. a. 9 kuuga Ulmana Gatves kinnistud Riias, Kerese Keskus Narvas, korterid Kolde elamupiirkonnas ning Kase projekti ridaelamuboksid Tallinnas, millest tulenevalt vähenesid varud kokku summas 232,551 tuhat krooni (14,863 tuhat eurot).

Läbi ühissetevõtte müügi 2007. a. märtsis vähenesid varudena kajastatud pooleliolevad kinnisvaraobjektid 22,707 tuhande krooni (1,451 tuhande euro) võrra (lisa 3).

Ülejäänud muutused real 'Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud' on seotud investeeringutega muudesse pooleliolevatesse arendusobjektidesse Eestis ja Lätis.

10. Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse

	EEK		EUR	
	30/09/2007	31/12/2006	30/09/2007	31/12/2006
tuhandetes				
Pikaajalised investeeringud aktsiasse - kajastatud soetusmaksumuses	432	131	28	8
Pikaajalised investeeringud aktsiasse - kajastatud õiglasel väärtuses ¹	49,776	8,215	3,181	525
Ettemaksed aktsiate eest	58,597	57,423	3,745	3,670
Kokku pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	108,805	65,769	6,954	4,203

¹ Õiglasel väärtuses kajastatud pikaajalised investeeringud aktsiasse sisaldavad endas muuhulgas Kontserni ühissetevõttele kuuluva Explorer Property Fund AB aktsiaid, mille õiglasele väärtusele hindamise kasum 2007. aasta 9 kuu jooksul oli 42,609 tuhat krooni (2,723 tuhat krooni).

11. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK	EUR
tuhandetes		
Saldo seisuga 31.12.2005	851,104	54,395
Soetused	47,395	3,030
Kapitaliseeritud laenukulutused	517	33
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest	21,000	1,342
Ümberklassifitseerimised varudest	0	0
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	23,369	1,494
Müügid	-4,469	-286
Saldo seisuga 30.09.2006	938,916	60,008
Saldo seisuga 31.12.2006	1,479,281	94,543
Soetused	1,914	122
Müügid	-49,969	-3,194
Väljaminekud tütarettevõttes osaluse müügil ja ühissetevõtteks ümberkujundamisel (lisa 3)	-192,500	-12,303
Ümberklassifitseerimised varudesse (lisa 9)	-300,000	-19,173
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 12)	5,528	353
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest	66,078	4,223
Saldo seisuga 30.09.2007	1,010,332	64,572

12. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2005	16,956	1,464	2,938	153,043	174,401
Ostud ja parendused	2,648	1,539	2,621	233,430	240,238
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	12,362	12,362
Müügid ja likvideerimine	-29	-9	-12	-5,377	-5,427
Väljaminekud ühissetevõtte müügist	0	0	-5	0	-5
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuks	0	0	0	-23,368	-23,368
Amortisatsioonikulu	-558	-407	-1,060	0	-2,025
Jääkväärtus 30.09.2006	19,017	2,587	4,482	370,090	396,176

...jätk

<i>s.h soetusmaksumus</i>	30,052	5,553	8,256	53,799	97,660
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-8,723	-3,292	-3,932	0	-15,947
Jääkväärtus 31.12.2006	21,329	2,261	4,324	53,799	81,713
Ostud ja parendused	7,212	1,656	4,706	22,936	36,510
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	9,654	9,654
Lisandumised äriühendustest (lisa 4)	0	0	695	0	695
Müügid ja likvideerimine	0	-436	-32	-7,839	-8,307
Väljaminekud tütarettevõtte müügist (lisa 3)	-96	0	0	-6,802	-6,898
Ümberklassifitseerimised	0	118	-118	0	0
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 11)	0	0	0	-5,528	-5,528
Amortisatsioonikulu	-1,099	-639	-1,604	0	-3,342
Jääkväärtus 30.09.2007	27,346	2,960	7,971	66,220	104,497
<i>s.h soetusmaksumus</i>	37,156	6,149	12,007	66,220	121,532
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-9,810	-3,189	-4,036	0	-17,035

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2005	1,084	94	188	9,781	11,147
Ostud ja parendused	169	98	168	14,919	15,353
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	790	790
Müügid ja likvideerimine	-2	-1	-1	-344	-348
Väljaminekud ühissetevõtte müügist	0	0	0	0	0
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuks	0	0	0	-1,493	-1,493
Amortisatsioonikulu	-36	-26	-68	0	-128
Jääkväärtus 30.09.2006	1,215	165	287	23,653	25,321
<i>s.h soetusmaksumus</i>	1,921	355	528	3,438	6,242
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-558	-210	-251	0	-1,019
Jääkväärtus 31.12.2006	1,363	145	276	3,438	5,222
Ostud ja parendused	461	106	301	1,466	2,333
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	617	617
Lisandumised äriühendustest (lisa 4)	0	0	44	0	44
Müügid ja likvideerimine	0	-28	-2	-501	-531
Väljaminekud tütarettevõtte müügist (lisa 3)	-6	0	0	-435	-441
Ümberklassifitseerimised	0	8	-8	0	0
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 11)	0	0	0	-353	-353
Amortisatsioonikulu	-70	-41	-103	0	-214
Jääkväärtus 30.09.2007	1,748	190	509	4,232	6,679
<i>s.h soetusmaksumus</i>	2,375	393	767	4,232	7,767
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-627	-204	-258	0	-1,089

13. Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Negatiivne firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes				
Jääkväärtus 31.12.2005	13,071	0	513	13,584
Ostud ja parendused	0	0	162	162
Lisandumised äriühendustest	3,809	13,843	0	17,652
Müügid ja likvideerimine	-199	-13,843	0	-14,042
Amortisatsioonikulu	0	0	-225	-225
Jääkväärtus 30.09.2006	16,681	0	450	17,131
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>15,558</i>	<i>0</i>	<i>1,840</i>	<i>17,398</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-693</i>	<i>-693</i>
Jääkväärtus 31.12.2006	15,558	0	1,147	16,705
Ostud ja parendused	0	0	872	872
Lisandumised äriühendustest ja vähemusosanikelt osaluse soetusest (lisa 4)	5,941	-283	11	5,669
Negatiivse firmaväärtuse tuluks kandmine	0	283	0	283
Amortisatsioonikulu	0	0	-319	-319
Jääkväärtus 30.09.2007	21,499	0	1,711	23,210
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>21,499</i>	<i>0</i>	<i>2,723</i>	<i>24,222</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-1,012</i>	<i>-1,012</i>

	Firmaväärtus	Negatiivne firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes				
Jääkväärtus 31.12.2005	835	0	33	868
Ostud ja parendused	0	0	10	10
Lisandumised äriühendustest	243	885	0	1,128
Müügid ja likvideerimine	-13	-885	0	-897
Amortisatsioonikulu	0	0	-14	-14
Jääkväärtus 30.09.2006	1,065	0	29	1,094
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>994</i>	<i>0</i>	<i>118</i>	<i>1,112</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-44</i>	<i>-44</i>
Jääkväärtus 31.12.2006	994	0	73	1,068
Ostud ja parendused	0	0	56	56
Lisandumised äriühendustest ja vähemusosanikelt osaluse soetusest (lisa 4)	380	-18	1	362
Negatiivse firmaväärtuse tuluks kandmine	0	18	0	18
Amortisatsioonikulu	0	0	-20	-20
Jääkväärtus 30.09.2007	1,374	0	109	1,483
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>1,374</i>	<i>0</i>	<i>174</i>	<i>1,548</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-65</i>	<i>-65</i>

2007. aastal äriühenduse kaudu tekkinud firmaväärtus summas 3,361 tuhat krooni (215 tuhat eurot) on seotud Arco Construction SIA kliendisuhete ning sõlmitud ehituslepingutega. Sõlmitud ehituslepinguid ning kliendisuheteid ei ole võimalik hinnata eraldiseisva immateriaalse varana.

Vähemusosanikelt osaluste soetusel tekkinud firmaväärtus summas 2,580 tuhat krooni (165 tuhat eurot) on seotud Kontserni ettevõtete kliendisuhete ning kasvavate turgudega, mida samuti ei ole võimalik eraldiseisva immateriaalse varana hinnata.

14. Omakapital

2007. aasta mais suurendas Arco Vara AS fondiemissiooni teel aktsiakapitali 373,331 tuhande krooni (23,860 tuhande euro) ulatuses aktsiaseltsi omakapitali arvel täiendavaid sissemaksid tegemata. Fondiemissiooni käigus lasti välja 37,311,113 uut 10-kroonise nimiväärtusega aktsiat.

2007. aasta juunis emiteeris Kontsern täiendavalt 27 500 tuhat 10-kroonise nimiväärtusega aktsiat. Uute aktsiate märkimine toimus esmase avaliku pakkumise raames Tallinna Väärtpaberibörsil. Aktsia märkimishinnaks kujunes 38 krooni, mille tulemusena tasuti Kontsernile rahas 1,045,000 tuhat krooni (66,788 tuhat eurot). Aktsiate emiteerimisega otseselt seotud kulud on kajastatud ülekursi vähendamisenä summas 57,486 tuhat krooni (3,674 tuhat eurot).

15. Tehingud seotud osapooltega

	EEK		EUR	
	2007 9 kuu kohta või 30.09.2007 seisuga	2006 9 kuu kohta või 31.12.06 seisuga	2007 9 kuu kohta või 30.09.2007 seisuga	2006 9 kuu kohta või 31.12.06 seisuga
tuhandetes				
Tehingud ühisettevõtete				
Müügitulu	5,657	808	362	52
Ostetud teenused	-48	-60	-3	-4
Lühiajalised laenuõuded ¹	48,380	4,075	3,092	260
Pikaajalised laenuõuded ²	39,807	2,215	2,544	142
Laekumata arved	63,722	4,846	4,073	310
Muud lühiajalised nõuded	870	121	56	8
Lühiajalised võlad	7,933	1	507	0
Tehingud Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtete				
Müügitulu	135	486	9	31
Ostetud teenused	-375	-1,550	-24	-99
Muud lühiajalised nõuded ³	6,850	0	438	0
Lühiajalised laenuõuded	0	113	0	7
Lühiajalised laenukohustused ⁴	6,972	3,240	446	207
Muud lühiajalised võlad ⁵	17,387	3,897	1,111	249
Pikaajalised laenukohustused	109	12,438	7	795

...jätk

	EEK		EUR	
	2007 9 kuu kohta või 30.09.2007 seisuga	2006 9 kuu kohta või 31.12.06 seisuga	2007 9 kuu kohta või 30.09.2007 seisuga	2006 9 kuu kohta või 31.12.06 seisuga
Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega				
Müügitulu	3,357	240	215	15
Lühiajalised laenuõuded	130	5,017	8	321
Laekumata arved	1,980	104	127	7
Lühiajalised laenukohustused	1,990	268	127	17
Muud lühiajalised kohustused	330	0	21	0
Tehingud muude seotud osapooltega				
Müügitulu	11,015	0	704	0
Ostetud teenused	-2,116	-2,086	-135	-133
Lühiajalised laenuõuded ⁶	11,919	8,196	762	524
Muud lühiajalised nõuded	1,623	5,089	104	325
Laekumata arved	0	0	0	0
Pikaajalised laenuõuded	1,235	5,197	79	332
Tasumata arved	2	0	0	0
Lühiajalised laenukohustused	0	552	0	35
Muud lühiajalised kohustused	40,288	39,616	2,575	2,532
Muud pikaajalised kohustused	845	0	54	0
Pikaajalised laenukohustused	7,863	2,960	503	189

¹ Kontsern võõrandas 2007. aasta jaanuaris 50%-lise osaluse tütaretevõttes Arco HCE OÜ. Läbi osaluse müügi kujunes Arco HCE OÜ ühissetevõtteks ning tehingu tulemusel kajastatakse Kontserni nõuetest ühissetevõtte vastu konsolideeritud aruannetes 50%. Seisuga 30.09.2007 sisaldasid lühiajalised laenuõuded nõudeid ühissetevõtte Arco HCE OÜ vastu summas 42,620 tuhat krooni (2,724 tuhat eurot). Nimetatud laenu intress on 10% aastas.

² Pikaajalised nõuded ühissetevõtete vastu seisuga 30.09.07 sisaldavad muuhulgas ühissetevõttele Bišumuižas Nami SIA antud laenu summas 37,552 tuhat krooni (2,400 tuhat eurot). Laenu intressimäär on 7% aastas ning tähtaeg 31.12.2014.

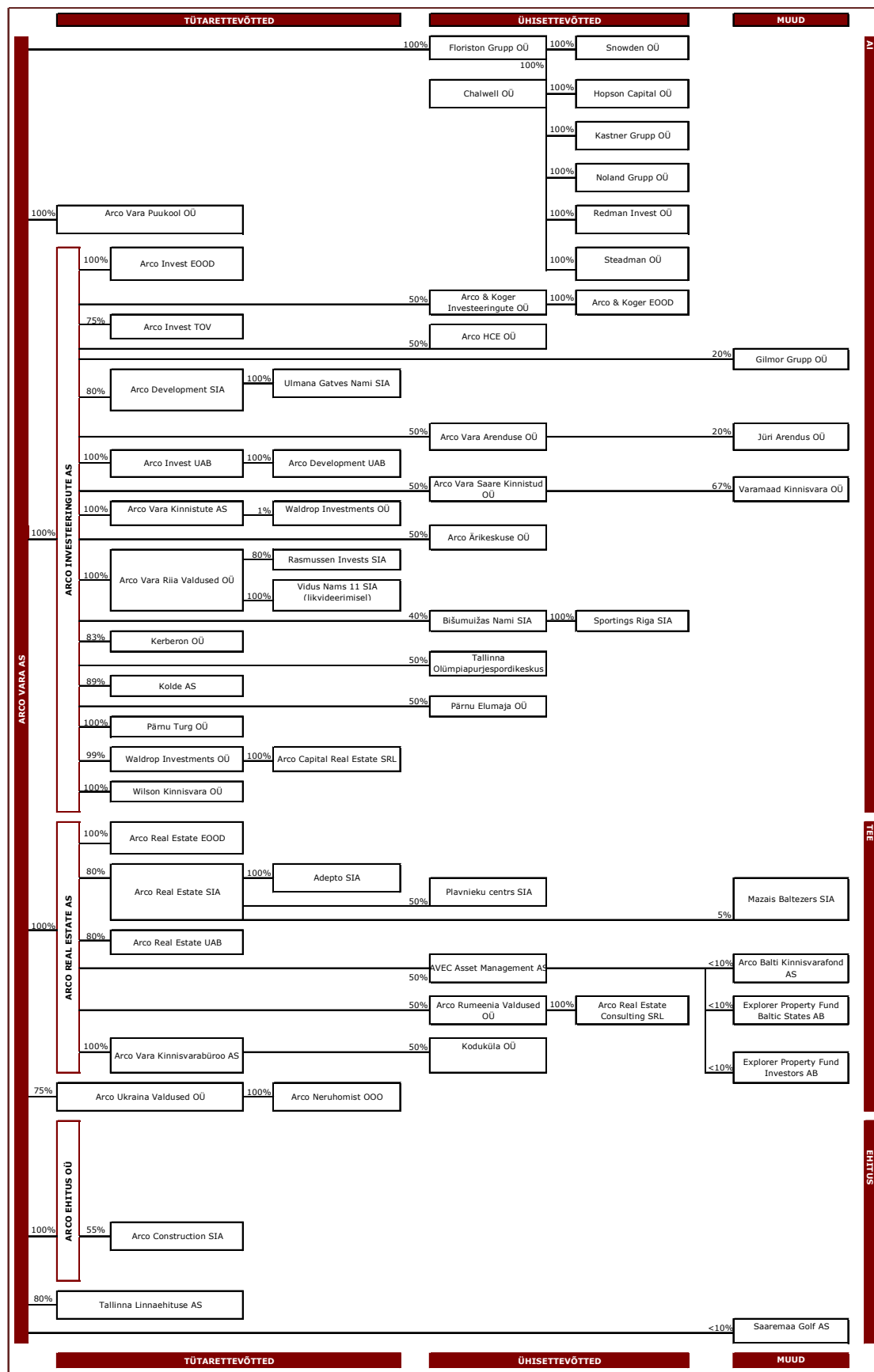
³ Muud lühiajalised nõuded Kontserni ettevõtete üle ühist Kontrolli omavate ettevõtete vastu seisuga 30.09.2007 sisaldasid Kontserni seotud osapoolte vastu olevate nõuete ülevõtmist Arco Vara AS omanikettevõtete poolt 2007. aasta II kvartalis summas 8,532 tuhat krooni (545 tuhat eurot). Nimetatud nõuded tasaarveldatakse dividendide väljamaksmisel Kontserni dividendikohustustega. Seisuga 30.09.07 on nimetatud nõuete jääk 6,850 tuhat krooni (438 tuhat eurot).

⁴ Lühiajalised laenukohustused sisaldasid kohustusi Arco HCE OÜ teise ühissetevõtja vastu summas 41,678 tuhat krooni (2,664 tuhat eurot). Laenukohustuse intressimäär on 10% aastas.

⁵ Muud lühiajalised võlad Kontserni ettevõtete üle ühist Kontrolli omavate ettevõtete ees seisuga 30.09.2007 sisaldasid dividendivõlga summas 15,599 tuhat krooni (997 tuhat eurot).

⁶ Muud lühiajalised nõuded muude seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2006 sisaldasid nõuet Arco Kinnisvaraholduse AS vastu kohustuste ülevõtmisest Kontserni ettevõtete vastu summas 3 810 tuhat krooni (243 tuhat eurot). Nimetatud nõue vormistati 2007. aasta alguses ümber laenuõudeks. Antud lühiajalised laenud Arco Kinnisvaraholduse AS vastu koos nimetatud nõude ümbervormistamisega moodustavad seisuga 30.09.2007 kokku 9 163 tuhat krooni (586 tuhat eurot). Laenud kannavad intressi 6% aastas.

17. Kontserni struktuur (seisuga 30.09.2007)



Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2007. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-34.

Vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS) ning vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Viljar Arakas
juhatuse esimees

Aare Tammemäe
juhatuse liige

Avo Rõõmussaar
juhatuse liige

Veiko Pedosk
juhatuse liige

Ahto Altjõe
juhatuse liige