



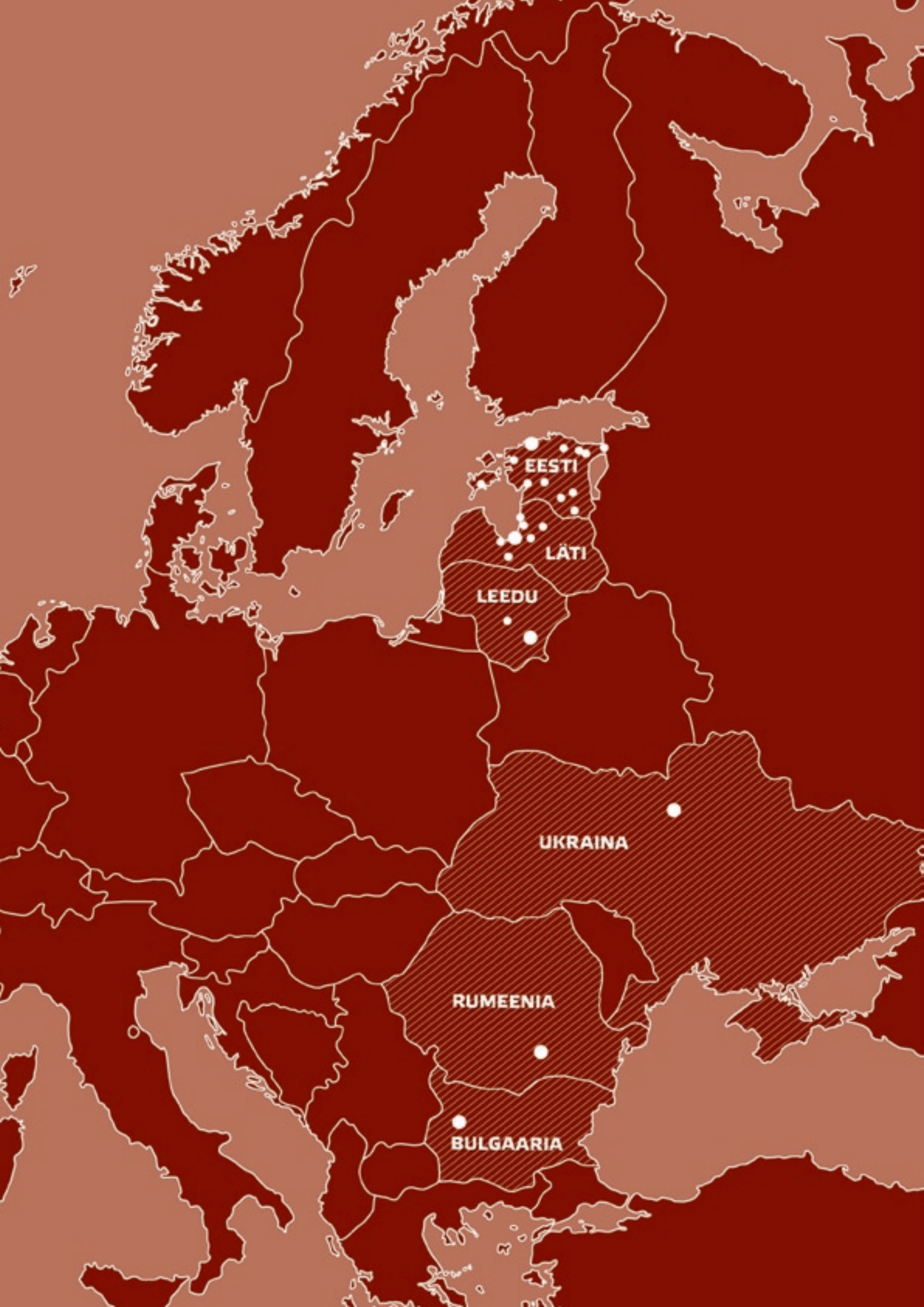
Arco Vara AS

Aktsiate esmane avalik pakkumine

**PAKKUMIS- JA
NOTEERIMISPROSPEKTI
KOKKUVÕTE**

1. juuni 2007

Pakkumise periood 4. – 14. juuni 2007
Hinnavahemik 37 kuni 44 Eesti krooni ühe aktsia kohta



Sisukord

Juhatuse esimehe tervitus	4
Oluline teave	6
Kättesaadav teave	6
Avaliku pakkumise tingimused	8
Pakkumine.	8
Olulised kuupäevad.	8
Pakkumise tühistamine	8
Avalikus pakkumises osalemise õigus	9
Pakkumisperiood	9
Pakkumishind	9
Ostukorralduste esitamine	10
Ostukorralduste muutmine või tühistamine	11
Tasumine ja rahaliste vahendite vabastamine	11
Jaotamine	11
Juhtkonna ja töötajate eelisseisund jaotamisel	12
Arveldus	13
Noteerimine ja kauplemine.	13
Pakutavate aktsiate osakaal kõigist aktsiatest	13
Juhtkonna motivatsioonipakkumine	13
Ülejaotamine, ülejaotamise optsioon ja stabiliseerimine	14
Võõrandamispiirangud	14
Dividendid	15
Tulude kasutamine	15
Kohaldatav õigus ja vaidluste lahendamise kord.	15
Üldinformatsioon ettevõtte kohta	16
Ajalugu.	16
Grupi struktuur	16
Aktsiad ja aktsionärid	17
Juhtimine	18
Nõukogu.	18
Juhatus	18
Muud võtmetöötajad.	19
Tasustamine.	19
Juhtkonna ja võtmetöötajate osalused.	19
Äritegevus	20
Arendus	20
Teenindus	22
Ehitus	22
Viimase aja arengud ja edasised väljavaated.	22
Tehingud seotud osapooltega.	24
Konkurentsieelised	25
Strateegia	26
Riskitegurid	27
Grupi majandustegevusega seotud riskid	27
Grupi tegevusvaldkonnaga seotud riskid	34
Pakkumisega seotud riskid	35
Poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud riskid	36
Kapitalisatsioon	38
Finantsinformatsioon	39

Juhatuse esimehe tervitus

Lugupeetud investor,

Arco Vara läheb börsile oma tugevuste tipul.

Muidugi on neid, kes kurvastavad, et ei ostanud endale korterit Tallinna või Riia vanalinnas üheksakümnendate keskel ega pääsenud Arco Vara aktsionäride ringi juba 15 aastat tagasi, mil ettevõtte alustas. Selles lähenemises on vähe strateegiat ja ratsionaalsust ning rohkem tagantjärele tarkust.

Ratsionaalne ja strateegiline vaade, millest oleme ettevõtet ehitades püüdnud lähtuda, viitab, et turu väga kiire kasv ja ettevõtte kasumlikkus viimastel aastatel on meil võimaldanud investeerida ja laiendada haaret uutele, käegakatsutavate kasvueeldustega turgudele nagu Bulgaaria, Ukraina ja Rumeenia. Läänes aastakümnetega kogunenud kinnisvaraalne oskusteave, Ida-Euroopa kultuuritaust ning "tagantjärele tarkus" sellest, mis võib juhtuda ühel turul alanevate laenuintresside, kasvava elatustaseme, kiire majandusarengu ning kvaliteetsete pindade defitsiidi tingimustes annavad põhjust uskuda meie edusse.

Ratsionaalne ja strateegiline vaade ütleb sedagi, et eelkõige Eestis ja Lätis, kus kinnisvaraturu pakkumine hakkab vastama nõudlusele ning kasvutempo on stabiliseerunud, seisab ees turu korrastumine ning konsolideerumine. Järjest vähem jääb



ruumi ebaprofessionaalsetele tegijatele, kes seni rikkusid kvaliteetsetes asukohtades kõrgetasemeliste projektide pakujate konkurentsikeskkonda. Pidades silmas ka kinnisvaraettevõtte kohta madalat laenukoormust, on meil head eeldused saada konsolideerijaks.

Arco Vara on jõudnud unikaalse arendusprojektide tootmis- ketini. Vahendusbüroode kaudu on olemas info turu vajadus- test ja võimalustest, mille baasilt sünnivad arendusprojektid. Ehitusdivisjon ehitab projekti valmis ning vahendusbüroo turustab lõpptoote. Sellise tervikliku kontseptsiooniga ja võrreldavate mahtudega konkurente meil pole, ning sellesse ahelasse oleme 15 aastaga leidnud kõige tugevamad lülid.

Nendeks lülideks on esmajärjekorras meie kontserni ligi 500 töötajat ja mul on hea meel, et alanud aktsiate avalik pakku- mine võimaldab senisest veelgi paremini motiveerida Arco Vara inimesi. Meie töötajate professionaalsuse ja usaldus- väärsuse üheks silmapaistvaimaks märgiks on vast see, et läbi aastate on tuhanded inimesed nende abil teinud ühe elu olulisima otsuse ja leidnud endale oma kodu.

Aktsiate avalik pakkumine ja noteerimine Tallinna Börsil olgu kõigile – aktsionäridele, klientidele, töötajatele, partneri- tele – märk ettevõtte valmisolekust seada sihte kaugele, nii geograafiliselt kui ka ajaliselt. Arco Vara on tulnud, et jääda ja jätkata agressiivset ning pikaajaliselt jätkusuutlikku kasvustrateegiat.



Lugupidamisega
Viljar Arakas

Arco Vara ASI juhatuse esimees



Oluline teave

Enne kokkuvõttega tutvumist palume tähelepanelikult läbi lugeda alljärgnev.

Käesolev kokkuvõte on lühendatud ülevaade 4. juunil 2007 avalikustatud Arco Vara ASi (**"Ettevõtte"**, koos oma tütarettevõtjatega **"Grupp"**) aktsiate (**"Aktsiad"**) ingliskeelses pak- kumis- ja noteerimisprospektis (**"Prospekt"**) avaldatud teabest. Prospekti tervikuna eesti keelde ei tõlgita. Käesolevas dokumendis avaldatud teave põhineb Prospekti teatud pea- tükkides esitatud informatsioonil ning see on esitatud kokkuvõtvalt. Aktsiatesse investee- rime üle otsustamisel peab investor tutvuma Prospektiga tervikuna, mitte toetuma üksnes käesolevale kokkuvõttele. Kui investoril tekib investeerimisotsuse tegemisel küsimusi, peaks ta pöörduma professionaalse finantsnõustaja poole.

Investor peab arvestama, et kui ta soovib seoses Prospektis sisalduva teabega esitada Eesti kohtule nõude kohtumenetluses, võib talle langeda kohustus kanda Prospekti eesti keelde tõlkimise kulud. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 33 lõige 1 sätestab, et kui menetlusosa- lise kohtule esitatud avaldus, kaebus või dokumentaalne tõend ei ole eestikeelne, võib kohus määratud tähtpäevaks nõuda esitajalt avalduse, kaebuse või dokumentaalse tõendi tõlget. Kohus võib nõuda tõlke kinnitamist vandetõlgi või notari poolt või hoiatada ise tõlki, et teadvalt valesti tõlkimise eest kannab ta vastutust. Kui tõlget tähtpäevaks ei esitata, võib kohus jätta avalduse, kaebuse või dokumentaalse tõendi tähelepanuta.

Ettevõtte, Osaühing Toletum ega Osaühing HM Investeeringud ei kanna tsiviilvastutust üksnes käesoleva kokkuvõtte põhjal, välja arvatud juhul, kui kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või Pros- pekti muude osadega vastuolus.

Kättesaadav teave

Prospekt ja käesolev kokkuvõte on elektrooniliselt kättesaadavad Finantsinspektsiooni veebilehel www.fi.ee. Kokkuvõtte on kättesaadav ka Ettevõtte veebilehel:

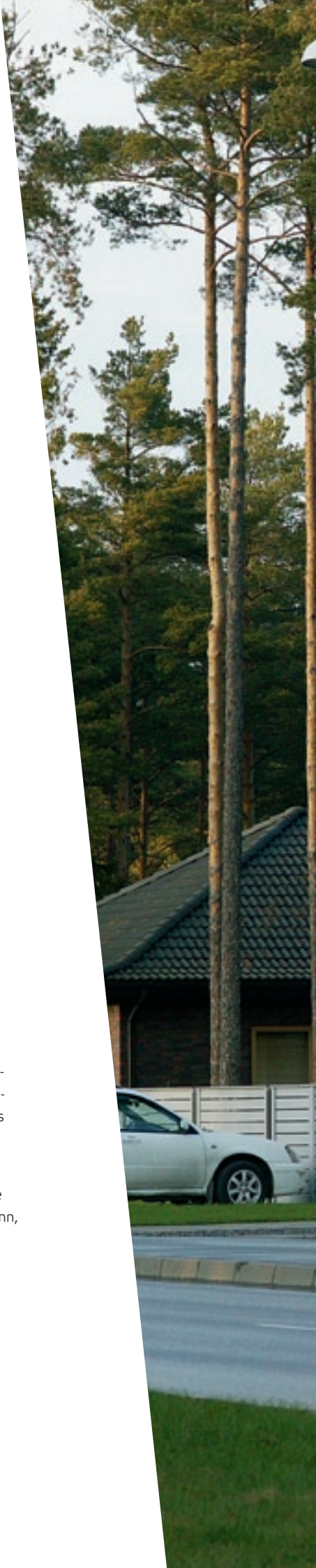
AS Arco Vara

www.arcorealestate.com

Prospekt ja käesolev kokkuvõte on paberkandjal tasuta kättesaadavad ASi SEB Eesti Ühispank suu- remates kontorites üle Eesti kuni märkimisperioodi lõpuni, s.o 14. juunini 2007 kell 16.00.

Investor võib paluda Prospekti ja kokkuvõtte tasuta saatmist tema poolt antud aadressile, helistades infoliini numbrile 1221 või pöördudes ASi SEB Eesti Ühispank kontorites klienditeenindajate poole. Infoliini numbrile helistades võib investor küsida ka täpsemat teavet ostukorralduste esitamise ja ülekannete teostamise kohta. Infoliini kaudu ei pakuta investorile finants-, õigus- ega maksualast nõus- tamist, samuti ei anta infoliini kaudu hinnanguid pakkumise või Ettevõtte kohta ega soovitusi investee- rimisotsuse tegemiseks. Kui investoril tekib kahtlusi või küsimusi investeerimisotsuse tegemisel, peaks ta pöörduma professionaalse finantsnõustaja poole.

Ettevõtte põhikiri ning 2004. a, 2005. a ning 2006. a majandusaasta aruanded ning 2007. a I kvartali lühendatud vahearuanne (**"Grupi IFRS Finantsaruanded"**) on kättesaadavad elektrooniliselt Ettevõtte veebilehel www.arcorealestate.com ning paberkandjal Ettevõtte kontoris aadressil Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti.





Avaliku pakkumise tingimused

Pakkumine

Käesolev pakkumine ("**Pakkumine**") hõlmab 34 450 000 olemasolevat ja uut Aktsiat ("**Pakutavad Aktsiad**") ning koosneb suunatud pakkumisest kutselistele investoritele Eestis ja Lätis ning väljaspool Eestit ja Lätit ning Grupi teatud töötajatele Leedus, Rumeenias ja Bulgaarias ("**Rahvusvaheline Pakkumine**") ning avalikust pakkumisest muudele investoritele Eestis ja Lätis ("**Avalik Pakkumine**") ning suunatud pakkumisest Grupi ja Ühisettevõtete teatud võtmeisikutele suunatud pakkumist käsitlevate õigusaktide alusel ("**Juhtkonna Motivatsioonipakkumine**"). Osaühing Toletum and Osaühing HM Investeeringud ("**Müüvad Aktsionärid**") pakuvad ja müüvad kokku kuni 6 950 000 olemasolevat Pakutavat Aktsiat ning Ettevõtte emiteerib kuni 27 500 000 uut Pakutavat Aktsiat. Ettevõtte on õigus enne Aktsiate pakkumishinna kindlaksmääramist suurendada uute Pakutavate Aktsiate arvu kuni 8 000 000 Pakutava Aktsia võrra ("**Suurendamise Optsioon**"). Müüvad Aktsionärid on andnud Pakkumise peakorraldajale Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Londoni filiaalile ("**Peakorraldaja**") optsiooni ("**Ülejaotamise Optsioon**"), mida saab teostada kolmekümne päeva jooksul päevast, mil algab Ettevõtte Aktsiatega kauplemine Tallinna Börsil, ning mille sisuks on õigus nõuda Müüvatelt Aktsionäridelt täiendavalt kuni 5 400 000 täiendava olemasoleva Aktsia ("**Täiendavad Aktsiad**") müümist eesmärgiga katta võimalikku ülejaotamist.

Pakutavate Aktsiate jagunemine Rahvusvahelise Pakkumise ja Avaliku Pakkumise vahel ei ole eelnevalt kindlaks määratud. Juhtkonna Motivatsioonipakkumise raames jaotatakse 1 550 000 Pakutavat Aktsiat. Rahvusvahelise Pakkumise ja Avaliku Pakkumise osaks olevate Pakutavate Aktsiate arvu otsustavad Ettevõtte ja Müüvad Aktsionärid, konsulteerides Peakorraldajaga. Nimetatud otsus tehakse jaotamise protsessi käigus, mis toimub pärast pakkumisperioodi ("**Pakkumisperiood**") lõppu.

Otsustades Pakutavate Aktsiate jagunemist Rahvusvahelise Pakkumise ja Avaliku Pakkumise vahel, võtavad Ettevõtte ning Müüvad Aktsionärid arvesse peamiselt järgmisi asjaolusid (1) kogunõudlust Pakutavate Aktsiate suhtes, (2) nõudlust Pakutavate Aktsiate suhtes Avalikus Pakkumises ning (3) ostukorralduste suuruse varieerumist Avalikus Pakkumises ja erineva suurusega ostukorralduste jagunemist Avalikus Pakkumises. Otsustamisel lähtuvad Ettevõtte ja Müüvad Aktsionärid eesmärgist määrata selline jaotus Rahvusvahelise Pakkumise ja Avaliku Pakkumise vahel, mis (1) tagab Ettevõttele laia aktsionäride ringi, (2) rõhutab Ettevõttesse tehtava investeeringu pikaajalisust ning (3) soodustab eeldatavasti aktsia hinna stabiilset ja soodsat arengut järelturul.

Kuni Aktsiate pakkumishinna ("**Pakkumishind**") kindlaksmääramiseni ja jaotamisprotsessi lõpuleviimiseni on Ettevõtte õigus teostada Suurendamise Optsiooni või on Ettevõtte ja Müüvatelt Aktsionäridelt õigus vähendada Pakkumise raames Pakutavate Aktsiate koguarvu, võttes arvesse Rahvusvahelise Pakkumise kogunõudlust, hinnataset ja nõudluse kvaliteeti. Lisaks võidakse Pakutavate Aktsiate koguarvu Pakkumise käigus vähendada juhul, kui mis tahes osa Pakkumisest tühistatakse – vaata "Pakkumise tühistamine".

Eeldatavasti avalikustab Ettevõtte Pakkumishinna ning jaotamisprotsessi tulemused, sealhulgas lõpliku Pakutavate Aktsiate arvu ning Pakutavate Aktsiate jagunemise Rahvusvahelise Pakkumise, Avaliku Pakkumise ja Juhtkonna Motivatsioonipakkumise vahel, hiljemalt 15. juunil 2007 või sellele lähedasel kuupäeval Eesti Finantsinspektsiooni veebilehel (www.fi.ee) ning Tallinna Börsi veebilehel (www.omxgroup.com/tallinn).

Olulised kuupäevad

4. juuni 2007 kell 9.00	Pakkumisperioodi algus
14. juuni 2007 kell 16.00	Pakkumisperioodi lõpp
15. juuni 2007 (või sellele lähedane kuupäev)	Pakkumishinna ja jaotamisprotsessi tulemuste avalikustamine
20. juuni 2007 (või sellele lähedane kuupäev)	Pakutavate Aktsiate ja raha ülekandmine
21. juuni 2007 (või sellele lähedane kuupäev)	Aktsiatega kauplemise algus Tallinna Börsil

Pakkumise tühistamine

Ettevõtte ja Müüvatelt Aktsionäridel on õigus ühiselt tühistada kogu Pakkumine või mis tahes osa sellest igal ajal enne seda, kui kõigi Pakutavate Aktsiate eest on Ettevõttele ja Müüvatele Aktsionäridele täielikult tasutud, kui (1) Ettevõtte aktsionäride üldkoosolek ei otsusta uute Aktsiate emiteerimist enne arvelduse toimumist ja/või kui (2) Ettevõtte, Müüvate Aktsionäride ning Peakorraldaja vahelist pakkumise tagamise lepingut ("**Pakkumise Tagamise Leping**") pole sõlmitud hiljemalt 15. juunil 2007 või kui (3) (a) Pakkumise Tagamise Lepingust tulenevate Peakorraldaja kohustuste täitmise eeltingimused ei ole saanud enne arvelduse toimumist või (b) sellised kohustused lõpevad enne arvelduse toimumist. Pakkumise või selle osa tühistamisest teavitatakse Eesti Finantsinspektsiooni veebilehe (www.fi.ee) ja Tallinna Börsi veebilehe (www.omxgroup.com/tallinn) kaudu. Kõik poolte õigused ja kohustused, mis seonduvad Pakkumise tühistatud osaga, loetakse lõppenuks hetkest, mil eelnimetatud teade avalikustatakse.

Avalikus pakkumises osalemise õigus

Avalik Pakkumine on suunatud kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele, kes omavad väärtpaberikontot Eesti Väärtpaberite Keskregistris (**"EVK"**) ning kelle aadress on tema väärtpaberikonto kohta EVK-s registreeritud andmete kohaselt Eestis ja/või juriidiliste isikute puhul, kelle registrikood on tema väärtpaberikonto kohta EVK-s registreeritud andmete kohaselt Eesti äriregistri registrikood. Eelnimetatud isikuid nimetatakse käesolevates tingimustes **"Eesti investoriteks"**

Avalik Pakkumine ei ole suunatud alljärgnevatele kutselistele investoritele:

1. krediitdiasutused, investeerimisühingud, fondivalitsejad, investeerimisfondid, kindlustusandjad ning muud finantsjärelevalve alla kuuluvad finantseerimisasutused;
2. Eesti Vabariik ja muud riikliku, regionaalse ja kohaliku omavalitsuse üksused, keskpangad ning rahvusvahelised organisatsioonid;
3. füüsilised isikud ja väike- ning keskmise suurusega ettevõtjad, kes on kantud kutseliste investoritena Eesti Finantsinspektsiooni poolt peetavatesse vastavatesse nimekirjadesse vastavalt väärtpaberituru seaduse paragrahvile 237;
4. Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriikide (välja arvatud Eesti) füüsilised isikud ja väike- ning keskmise suurusega ettevõtjad, kes on vastavas liikmesriigis registreeritud kutseliste investoritena;
5. äriühingud, mis ei ole väike- ega keskmise suurusega ettevõtjad;
6. finantseerimisasutused, mille ainsaks äritegevuseks on väärtpaberitesse investeerimine.

Juriidiline isik kvalifitseerub kutseliseks investoriks ülaltoodud punkti (5) mõttes üksnes juhul, kui ta esitab Peakorraldajale oma viimase majandusaasta aastaaruande ja selle aastaaruande põhjal võib Peakorraldaja piisava kindlusega järeldada, et ta ei vasta Eesti väärtpaberituru seaduses sätestatud **"väike- ja keskmise suurusega ettevõtja"** mõistele.

Juriidiline isik kvalifitseerub kutseliseks investoriks ülaltoodud punkti (6) mõttes üksnes juhul, kui ta esitab Peakorraldajale dokumendid ja informatsiooni, mille põhjal võib Peakorraldaja piisava kindlusega järeldada, et tema ainsaks äritegevuseks on väärtpaberitesse investeerimine.

Peakorraldajal on õigus (ent siiski mitte kohustus) nõuda igalt isikult, kes väidab, et ta on või ei ole kutseline investor, vastavate tõendite esitamist.

Kõik investorid, kes soovivad Pakutavaid Aktsiaid omandada, peaksid enne Pakkumises osalemise otsuse tegemist tutvuma oma elukoha- või asukohariigi asjassepuutuvate õigusaktidega.

Pakkumisperiood

Investorid võivad esitada korraldusi Pakutavate Aktsiate omandamiseks (**"Ostukorraldus"**) ajavahemikus 4. juuni 2007 kell 9.00 kuni 14. juuni 2007 kell 16.00 (Pakkumisperiood).

Pakkumishind

Ettevõtte ja Müüvad Aktsionärid otsustavad Pakkumishinna Peakorraldajaga konsulteerides pärast kutseliste investorite nõudluse väljaselgitamist. Pakkumishind määratakse kutseliste investorite poolt Pakutavate Aktsiate suhtes tehtud pakumiste põhjal, võttes arvesse ka faktoreid, mis mõjutavad Grupi majanduslikku ja finantsseisundit ning Grupi majandussektorit, kogunõudlust Rahvusvahelises Pakkumises, sellise nõudluse hinnatundlikkust ning kvaliteeti. Pakkumishind jääb vahemikku 37 - 44 krooni Pakutava Aktsia kohta (**"Pakkumishinna Vahemik"**).

Pakkumishind Rahvusvahelises Pakkumises ning Avalikus Pakkumises on sama.

Pakkumishind määratakse Eesti kroonides.

Ostukorralduste esitamine

Ettevõtte ja Müüvad Aktsionärid kutsuvad investoreid esitama Ostukorraldusi kooskõlas käesolevate tingimustega ("**Tingimused**"). Ostukorraldusi võib esitada ainult Pakkumisperioodi jooksul.

Investor võib esitada Ostukorralduse üksnes Pakkumishinna Vahemiku maksimumhinnaga, s.o 44 krooni Pakutava Aktsia kohta ("**Maksimumhind**").

Kui investor esitab mitu Ostukorraldust, liidetakse jaotamisel kõik investor poolt esitatud Ostukorraldused kokku ning loetakse üheks Ostukorralduseks.

Investor peab tagama, et kõik Ostukorralduses esitatud andmed on õiged, täielikud ja loetavad. Ettevõttel ning Müüvatel Aktsionäridel on õigus lükata tagasi mis tahes Ostukorraldus, mis ei ole täielik või mis on ebaõige või ebaselge.

Investor võib esitada Ostukorralduse kas isiklikult või esindaja kaudu, keda investor on volitanud (õigusaktidega ettenähtud vormis) Ostukorraldust esitama ning Ostukorraldusega seotud makseid teostama.

Ostukorralduse esitamisega investor:

- kinnitab, et on lugenud käesolevat Prospekti, nõustub käesolevate Tingimustega ning nõustub Ettevõtte ja Müüvate Aktsionäridega, et need Tingimused kohalduvad investor poolt Pakutavate Aktsiate omandamisele;
- kinnitab, et on teadlik, et Avalik Pakkumine ei ole käsitatav Ettevõtte või Müüvate Aktsionäride poolt tehtud Pakutavate Aktsiate pakkumusena õiguslikus või muus mõttes ning et Ostukorralduse esitamine iseenesest ei anna investorile õigust Pakutavaid Aktsiaid omandada ega too kaasa Pakutavate Aktsiate müügilepingu sõlmituks lugemist;
- nõustub sellega, et tema poolt Ostukorraldusse sisestatud Pakutavate Aktsiate arvu loetakse maksimaalseks Pakutavate Aktsiate koguseks, mida investor soovib omandada ("**Maksimumkogus**") ning et investorile võidakse jaotada vähem (kuid mitte rohkem) Pakutavaid Aktsiaid kui Maksimumkogus ning et investor ei pruugi üldse saada ühtegi Pakutavat Aktsiat;
- kohustub omandama mis tahes arvu Pakutavaid Aktsiaid ning tasuma mis tahes arvu Pakutavate Aktsiate eest, mis talle jaotatakse kooskõlas käesolevate Tingimustega.

Ostukorralduse esitamiseks peab investor omama väärtpaberikontot EVK-s. Väärtpaberikonto võib avada iga EVK kontohalduri ("**Kontohaldur**") kaudu. 1. juuni 2007 seisuga tegutsesid Kontohalduritena järgmised pangad ja investeerimisühingud: AS SEB Eesti Ühispank, AS Hansapank, Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal, AS Sampo Pank, AS Lõhmus, Haavel & Viisemann, AS Eesti Krediidipank, AS SBM Pank, Tallinna Äripanga AS ning AS Parex banka (Eesti filiaali kaudu).

Ostukorralduse esitamiseks peab investor pöörduma tema EVK väärtpaberikontot haldava Kontohalduri poole ning registree- rima tehingukorralduse Pakutavate Aktsiate ostmiseks allpool kirjeldatud tingimustel. Ostukorralduse võib esitada ükskõik millisel Kontohalduri poolt aktsepteeritaval viisil (näiteks esitades korralduse kontoris, kirja või interneti teel).

Väärtpaberikonto omanik:	investori nimi
Väärtpaberikonto:	investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	investori Kontohalduri nimi
Väärtpaber:	Arco Vara aktsia
ISIN kood:	EE3100034653
Väärtpaberite arv:	maksimaalne arv Pakutavaid Aktsiaid, mida investor soovib omandada
Hind (aktsia kohta):	Maksimumhind = 44 krooni
Tehingu summa:	maksimaalne arv Pakutavaid Aktsiaid, mida investor soovib omandada, korrutatud Maksimumhinnaga
Vastaspool:	AS SEB Eesti Ühispank
Vastaspole väärtpaberikonto:	99101157834
Vastaspole kontohaldur:	AS SEB Eesti Ühispank
Tehingu väärtuspäev:	20. juuni 2007
Tehingu tüüp:	"ost"
Arvelduse viis:	"makse vastu"

Investor võib Ostukorralduse esitada esindajakonto kaudu ainult juhul, kui ta annab esindajakonto omanikule kirjaliku volituse ja korralduse avalikustada oma isik EVK registripidajale (AS Eesti Väärtpaberikeskus). Ostukorraldus, mille investor on esitanud esindajakonto kaudu, võetakse jaotamisel arvesse üksnes juhul, kui esindajakonto omanik on sellise investoris isiku avaldanud EVK registripidajale.

Ostukorraldus loetakse esitatuks ning see muutub investorile siduvaks hetkest, mil EVK registripidaja saab investoris Kontohaldurilt nõuetekohaselt vormistatud tehingukorralduse.

Investor kohustub tasuma kõik tasud ja kulud, mis kuuluvad Kontohaldurile tasumisele seoses Ostukorralduse esitamisega.

Ostukorralduse esitamisega volitab investor Kontohaldurit ja EVK registripidajat muutama investori tehingukorralduses sisalduvaid andmeid, sealhulgas (a) täpsustama tehingu väärtuspäeva ja (b) sisestama tehingukorraldusse (1) väärtpaberite arvuks investorile jaotatud Pakutavate Aktsiate arvu, (2) hinnaks aktsia kohta Pakkumishinna (mis on määratud pärast Pakkumisperioodi lõppu) ning (3) tehingusummaks summa, mis saadakse investorile jaotatud Pakutavate Aktsiate arvu korrutamisel Pakkumishinnaga.

Investor võib Ostukorralduse muuta või tühistada igal ajal enne Pakkumisperioodi lõppu, järgides alapunktis "Ostukorralduste muutmine või tühistamine" kirjeldatud protseduuri. Ostukorralduse muutmine või tühistamine jõustub hetkest, mil vastava investori tehingukorraldus on muudetud või tühistatud EVK-s investori Kontohalduri poolt saadud korralduse alusel.

Ostukorralduste muutmine või tühistamine

Investor võib Ostukorralduse muuta või tühistada igal ajal enne Pakkumisperioodi lõppu. Selleks peab investor pöörduma Kontohalduri poole, kelle kaudu vastav Ostukorraldus on esitatud, ning teostama vastava Kontohalduri poolt nõutavad toimingud Ostukorralduse muutmiseks või tühistamiseks (sellised toimingud võivad erinevate Kontohaldurite puhul erineda). Kõik Ostukorralduse muutmise ja/või tühistamisega seoses tasumisele kuuluvad tasud kannab investor.

Tasumine ja rahaliste vahendite vabastamine

Ostukorralduse esitamisega annab investor oma väärtpaberikontoga seotud arvelduskontot haldavale krediitiasutusele (mis võib, kuid ei pruugi olla investori Kontohaldur) volituse ja korralduse viivitamatult blokeerida investori arvelduskontol summa, mis võrdub Maksimumkoguse ning Maksimumhinna (44 krooni) korrutisega. Nimetatud summa jääb blokeerituks kuni arvelduse toimumise või rahaliste vahendite vabastamiseni kooskõlas käesolevate Tingimustega. Investor võib esitada Ostukorralduse üksnes juhul, kui tema EVK väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol on piisavad rahalised vahendid ülaltoodud summa tasumiseks.

Lõplik summa, mis kuulub Pakutavate Aktsiate eest Investori poolt tasumisele, arvutatakse, korrutades investorile jaotatud Pakutavate Aktsiate arvu Pakkumishinnaga. Pakutavate Aktsiate eest investori poolt tasumisele kuuluvat summat ületav summa vabastatakse investorile Kontohalduri poolt 20. juunil 2007 või sellele lähedasel kuupäeval.

Kui Pakkumine tühistatakse või kui investori Ostukorraldus lükatakse tagasi, vabastab Kontohaldur investori arvelduskontol blokeeritud rahalised vahendid täielikult 20. juunil 2007 või sellele lähedasel kuupäeval.

Jaotamine

Ettevõtte ning Müüvatel Aktsionäridel on õigus tagasi lükata iga Ostukorraldus, mis ei ole tehtud ning esitatud Pakkumisperioodi jooksul või mis ei vasta mõnele käesolevates Tingimustes sätestatud nõuetest.

Pakutavate Aktsiate jaotamisel investoritele kasutatakse astmelise jaotamise meetodit. Astmelise jaotamise meetod seisneb selles, et Ettevõtte ning Müüvat Aktsionärid koos Peakorraldajaga määravad kindlaks ühe või mitu jaotusvahemikku (aktsiate arvuna) ning igas vahemikus kohaldatavad jaotusprotsendid. Need vahemikud ja protsendid määratakse kindlaks jaotamise protsessi käigus pärast Pakkumisperioodi lõppu. Näiteks, kui määratakse kolm jaotusvahemikku, siis see osa igast Ostukorraldusest, mis on jaotusvahemikus A (kuni X Pakutavat Aktsiat (kaasa arvatud)), rahuldatakse α protsenti, see osa igast Ostukorraldusest, mis on jaotusvahemikus B (rohkem kui X Pakutavat Aktsiat kuni Y Pakutavat Aktsiat (kaasa arvatud)), rahuldatakse β protsenti ning see osa igast Ostukorraldusest, mis on jaotusvahemikus C (rohkem kui Y Pakutavat Aktsiat), rahuldatakse γ protsenti.

Peamised kriteeriumid, mille alusel vahemikud ning jaotusprotsendid määratakse, on järgmised: (1) Avaliku Pakkumise käigus jaotatavate Pakutavate Aktsiate kogu-



arv, (2) kogunõudlus Pakutavate Aktsiate suhtes Avalikus Pakkumises, (3) Ostukorralduste suurus Avalikus Pakkumises ning (4) Avaliku Pakkumise raames Ostukorralduse esitanud investorite arv.

Indikatiivne minimaalne jaotis igale investorile (kogus, milleni rahuldatakse kõik Ostukorraldused täielikult) on 750 aktsiat. Lõpliku minimaalse jaotise määravad kindlaks Ettevõtte ja Müüvad Aktsionärid koos Peakorraldajaga pärast Pakkumisperioodi lõppu ning see võib erineda ülaltoodud indikatiivsest jaotisest.

Igale investorile jaotatakse täisarv Pakutavaid Aktsiaid. Vajadusel ümardatakse jaotatavate Pakutavate Aktsiate arv allapoole lähima täisarvuni. Ülejäänud Pakutavad Aktsiad, mida ei ole võimalik ülkirjeldatud protsessi käigus jaotada, jaotatakse investoritele juhuslikkuse põhimõttel.

Alljärgnev tabel illustreerib ülkirjeldatud jaotamis põhimõtete kohaldamist. Tabelis tehtud arvutuste puhul on lähtutud alljärgnevatest eeldustest:

- ostukorraldusi on esitanud neli investorit – Martin, Dace, AS Y ja Sven;
- Avaliku Pakkumise osaks olevate Pakutavate Aktsiate koguarv on 3750;
- on kolm jaotusvahemikku A, B ning C koos vastavate jaotusprotsentidega 100 protsenti, 75 protsenti ning 7 protsenti;
- Pakkumishinna Vahemik on 37 kr – 44 kr; ja
- Pakkumishind on 40.50 kr.

Toodud informatsiooni on kasutatud üksnes selleks, et näitlikustada jaotuspõhimõtete kohaldamist. Mitte mingil juhul ei tohiks investor oma investeerimisotsuse tegemisel sellist informatsiooni aluseks võtta ega käsitleda sellist informatsiooni kui indikatsiooni tegelikest jaotusvahemikest või protsentsidest või tegelikust Pakkumishinnast või Avaliku Pakkumise suurusest

	Martin	Dace	AS Y	Sven	Kokku
Maksimumkogus ¹⁾	340	715	4535	11 725	
Maksimumhind (EEK)	44	44	44	44	
Blokeeritud tehingusumma (EEK)	14 960	31 460	199 540	515 900	
Aktsiate Koguarv Avalikus Pakkumises					3750

Jaotusvahemikud	Jaotus %				
Vahemik A - 0 kuni 500 aktsiat	100% (α)				
Vahemikku A jääv Ostukorralduse osa		340	500	500	500
Arvutus		340 x 100%	500 x 100%	500 x 100%	500 x 100%
Vahemikus A investorile jaotatud aktsiate arv		340	500	500	500
Vahemik B - 501 kuni 1000 aktsiat	75% (β)				
Vahemikku B jääv Ostukorralduse osa		-	215	500	500
Arvutus			215 x 75%	500 x 75%	500 x 75%
Vahemikus B investorile jaotatud aktsiate arv		-	161	375	375
Vahemik C - 1001 - ... aktsiat	7% (γ)				
Vahemikku C jääv Ostukorralduse osa		-	-	3535	10725
Arvutus				3535 x 7%	10725 x 7%
Vahemikus C investorile jaotatud aktsiate arv		-	-	247	751
Vahemikes jaotatud aktsiad					998
Jaotamata aktsiad					3749
Juhuslik jaotamine		-	-	-	1

Investoritele jaotatud aktsiad	340	661	1122	1627	3750
Pakkumishind (EEK)	40.50	40.50	40.50	40.50	
Lõplik (ümberarvutatud) tehingusumma (EEK)	13 770.00	26 770.50	45 441.00	65 893.50	
Investorile tagastatavad rahalised vahendid (EEK)	1190.00	4689.50	154 099.50	450 006.50	

¹⁾ Aktsiate arv, mille investor soovib omandada, s.o Ostukorralduse väljal "väärtpaberite arv" sisestatud number.

Ettevõtte ning Müüvad Aktsionärid otsustavad jaotamise pärast Pakkumishinna määramist pärast Pakkumisperioodi lõppu hiljemalt 15. juunil 2007.

Investor võib saada informatsiooni talle jaotatud Pakutavate Aktsiate arvu kohta pärast arvelduse toimumist tema vastavat väärtpaberikontot haldavale Kontohaldurile esitatud järelepärimise alusel Kontohalduri poolt kehtestatud tingimustel.

Juhtkonna ja töötajate eelisseisund jaotamisel

Avaliku Pakkumise käigus võidakse jaotamisel anda eeliseid järgmistele isikutele:

- Ettevõtte, Ettevõtte tütarettevõtete ja Ühisettevõtete juhtiv- ja järelevalveorganite teatud liikmetele, kes on kantud Ettevõtte poolt koostatud eelistatud juhtkonna ja töötajate nimekirja seisuga 4. juuni 2007 ("**Eelistatud Juhtkonnaliikmed**");
- Ettevõtte, Ettevõtte tütarettevõtete ja Ühisettevõtete töötajatele, kes on kantud Ettevõtte poolt koostatud eelistatud juhtkonna ja töötajate nimekirja seisuga 4. juuni 2007 ("**Töötajad**").

Töötajate ja Eelistatud Juhtkonnaliikmete suhtes astmelisel jaotamisel kasutatavad jaotusvahemikud võivad olla erinevad nendest, mida kasutatakse teiste investorite suhtes, ja/või igas vahemikus kohaldatavad jaotusprotsendid võivad Töötajate ja Eelistatud Juhtkonnaliikmete suhtes olla kõrgemad kui need, mida kasutatakse teiste Avalikus Pakkumises osalevate investorite suhtes.

Arveldus

Avaliku Pakkumise raames investoritele jaotatud Pakutavad Aktsiad kantakse nende väärtpaberikontodele 20. juunil 2007 või sellele lähedasel kuupäeval samaaegselt vastavate Pakutavate Aktsiate ostuhinna ülekandmisega. Ühelgi juhul ei ole arvelduse kuupäev hilisem kui 27. juuni 2007.

Kui investor on esitanud mitu Ostukorraldust mitme väärtpaberikonto kaudu, kantakse sellisele investorile jaotatud Pakutavad Aktsiad tema väärtpaberikontodele proportsionaalselt. Igale väärtpaberikontole kantavate Pakutavate Aktsiate arvu võib vastavalt vajadusele ümardada üles või alla, tagamaks, et igale väärtpaberikontole kantakse täisarv Pakutavaid Aktsiaid. Kui arveldust ei saa teostada põhjusel, et investoril arvelduskontol puuduvad piisavad rahalised vahendid, siis see Ostukorraldus, mis oli esitatud eelnimetatud arvelduskontoga seotud väärtpaberikonto kaudu, lükatakse tagasi ning investor kaotab kõik õigused sellise Ostukorraldusega hõlmatud Pakutavate Aktsiate suhtes.

Arvelduse teostamiseks laenatakse investoritele kantavad Pakutavad Aktsiad (summas, mis vastab uute Pakutavate Aktsiate arvule) ajutiselt Müüvatelt Aktsionäridelt, mis tähendab, et kõik Pakkumises osalevad investorid saavad üksnes olemasolevaid Pakutavaid Aktsiaid.

Noteerimine ja kauplemine

Seoses Pakkumisega on Ettevõtte esitanud taotluse oma Aktsiate noteerimiseks Tallinna Börsi põhinimekirjas.

Kauplemine Aktsiatega Tallinna Börsil algab eeldatavasti 21. juunil 2007 või sellele lähedasel kuupäeval.

Aktsiate rahvusvaheline identifitseerimise number (ISIN) on EE3100034653. Aktsiate lühinimi Tallinna Börsi kauplemissüsteemis on ARC1T.

Pakutavate aktsiate osakaal kõigist aktsiatest

Pakutavad Aktsiad moodustavad ligikaudu 70,59 protsenti Ettevõtte aktsiakapitalist vahetult enne Pakkumist ning ligikaudu 46,33 protsenti Ettevõtte aktsiakapitalist pärast Pakkumise lõppu, eeldades, et Suurendamise Optsiooni ja Ülejaotamise Optsiooni teostatakse täies mahus.

Juhtkonna motivatsioonipakkumine

Juhtkonna Motivatsioonipakkumine hõlmab 1 550 000 olemasolevat Aktsiat, mida Müüvad Aktsionärid pakuvad Ettevõtte ning Ettevõtte Ühisettevõtete teatud võtmeisikutele ("**Võtmeisikud**"). Osaühing Toletum pakub ning müüb 1 033 333 Aktsiat ning Osaühing HM Investeeringud pakub ning müüb 516 667 Aktsiat. Juhtkonna Motivatsioonipakkumise eesmärgiks on pakku- da Võtmeisikutele motivatsioonisüsteemi.

Alljärgnevas tabelis on toodud Võtmeisikute nimed, kellele Juhtkonna Motivatsioonipakkumine tehakse, ning igale Võtmeisikule pakutavate Aktsiate arv:

Nimi	Aktsiate arv	Nimi	Aktsiate arv	Nimi	Aktsiate arv
Viljar Arakas	387 500	Rauni Tillisoo	54 250	Urmas Tehver	23 250
Ivar Siimar	155 000	Marilyn Hein	46 500	Priit Ojari	23 250
Veiko Pedosk	108 500	Kadri Lindpere	46 500	Tarmo Loog	23 250
Aare Tammemäe	77 500	Heigo Metsoja	46 500	Tõnu Luts	23 250
Ahto Altjõe	77 500	Veiko Taevere	31 000	Avo Rõõmussaar	23 250
Kaido Kangur	77 500	Lehar Lindre	31 000	Ergo Tars	15 500
Urmas Lind	62 000	Kristjan Kivipalu	31 000	Priit Hainoja	15 500
Maie Kütt	54 250	Martin Otsa	31 000		
Aigars Šmits	54 250	Indre Augulyte	31 000		
				Kokku	1 550 000

Pakkumishind Juhtkonna Motivatsioonipakkumises on võrdne Pakkumishinnaga. Pakkumishind tasutakse järelmaksuga ning see kuulub tasumisele kolme aasta möödumisel Pakkumise lõpuleviimisest. Pakkumishinnalt tuleb tasuda intressi 6 protsenti aastas. Intress kuulub tasumisele koos Pakkumishinnaga. Vastav Võtmeisik ning Müüv Aktsionär võivad kokkuleppel maksetähtaega pikendada.

Iga Võtmeisik, kes omandab Juhtkonna Motivatsioonipakkumise raames Aktsiaid, on seotud järgmiste kohustuste ja piirangutega:

- Võtmeisik ei või müüa ega muul viisil võõrandada Juhtkonna Motivatsioonipakkumise raames omandatud Aktsiaid enne kolme aasta möödumist Pakkumise lõpuleviimisest. Kui tema töö- või teenistussuhe Grupi või vastava Ühissettevõttega lõpeb enne eelnimetatud tähtaega, on Müüval Aktsionäril õigus osta Võtmeisikule Juhtkonna Motivatsioonipakkumise raames müüdnud Aktsiad tagasi Pakkumishinnaga, millest on maha arvatud sellelt arvestatud intress 6 protsenti aastas.
- Pärast võõrandamispiirangu tähtaja lõppu on Võtmeisikul õigus müüa Juhtkonna Motivatsioonipakkumise raames omandatud Aktsiad Müüvale Aktsionärile Pakkumishinnaga, millele on liidetud sellelt arvestatud intress 6 protsenti aastas.
- Kuni Pakkumishinna ja intressi täieliku tasumiseni koormatakse Võtmeisiku poolt omandatud Aktsiad pandiga vastava Müüva Aktsionäri kasuks, tagamaks Võtmeisiku kohustusi, mis tulenevad Juhtkonna Motivatsioonipakkumisest.

Aktsiate omandamiseks Juhtkonna Motivatsioonipakkumise raames peab Võtmeisik Pakkumisperioodi jooksul sõlmima vastava Müüva Aktsionäriga vastavasisulise aktsiate müügilepingu ning aktsiate pandilepingu.

Juhtkonna Motivatsioonipakkumise raames pakutavaid Aktsiaid, mida Võtmeisikud ei soovi osta, võidakse jaotada teistele Pakkumises osalevatele investoritele nii, nagu Müüvad Aktsionärid, konsulteerides Peakorraldajaga, võivad otsustada.

Juhtkonna Motivatsioonipakkumise raames Võtmeisikutele müüdnud Pakutavad Aktsiad kantakse nende väärtpaberikontodele 20. juunil 2007 või sellele lähedasel kuupäeval. Ühelgi juhul ei ole arvelduse teostamise päev hilisem kui 27. juuni 2007.

Müüvatel Aktsionäridel on õigus tühistada Juhtkonna Motivatsioonipakkumine koos Pakkumise tühistamisega, vt. "Pakkumise Tühistamine".

Võtmeisikutel Eestis ja Lätis on õigus osaleda ka Avalikus Pakkumises vastavalt selle tingimustele.

Ülejaotamine, ülejaotamise optsioon ja stabiliseerimine

Seoses Pakkumisega võib Peakorraldaja osta ja müüa Aktsiaid avalikul turul. Sellised tehingud võivad muu hulgas hõlmata ka ülejaotamist, mis tähendab Aktsiate müüki lisaks Pakkumise raames võõrandatavate Pakutavate Aktsiate põhikogusele.

Pakkumise tagamise lepingu kohaselt on Müüvad Aktsionärid andnud Peakorraldajale Ülejaotamise Optsiooni, mida saab teostada 30 päeva jooksul päevast, mil algab Aktsiatega kauplemine Tallinna Börsil, ning mille sisuks on õigus osta kuni 5 400 000 täiendavat Aktsiat Pakkumishinnaga. Täiendavad Aktsiad on mõeldud võimaliku ülejaotamise katmiseks. Kui kõik täiendavad Aktsiad ostetakse, moodustavad nad ligikaudu 5,23 protsenti kõigist Ettevõtte aktsiatest ning häältest, mida võidakse anda Ettevõtte aktsionäride üldkoosolekul, eeldades, et Suurendamise Optsiooni teostatakse täies mahus.

Peakorraldaja võib teha tehinguid, mis stabiliseerivad või toetavad Pakutavate Aktsiate turuhinda kooskõlas kehtivate õigusaktidega 30-päevase perioodi jooksul alates Aktsiatega kauplemise algusest Tallinna Börsil. Kõik sellised stabiliseerimistehingud tehakse üksnes Peakorraldaja otsusel ning Peakorraldajal ei ole mingit kohustust selliseid toiminguid teha. Selliste stabiliseerivate tehingute tulemusel võib Aktsiate turuhind olla kõrgem sellest, mis see oleks ilma nende tehinguteta. Kui sellist stabiliseerimist alustatakse, võidakse see ka igal ajal lõpetada.

Seoses arvelduste teostamise ja stabiliseerimisega on Peakorraldaja sõlminud Müüvate Aktsionäridega aktsiate laenamise kokkuleppe, mis kuulub ühe osana Pakkumise tagamise lepingu juurde. Vastavalt Pakkumise tagamise lepingu aktsiate laenamist käsitlevatele sätetele võib Peakorraldaja laenata Ülejaotamise Optsiooni alusel müüdnud täiendavate Aktsiate arvule vastava arvu Aktsiaid, mis võimaldab tal katta võimalikku ülejaotamist seoses Pakkumisega. Lisaks sellele laenab Peakorraldaja Müüvatelt Aktsionäridelt arvelduste teostamiseks sellise hulga Aktsiaid, mis vastab seoses Pakkumisega emiteeritavate uute Aktsiate arvule. Laenates eelkirjeldatud sätete kohaselt Aktsiaid, on Peakorraldaja kohustatud vastavalt Pakkumise tagamise lepingule tagastama Müüvatele Aktsionäridele sama arvu Aktsiaid või õiguseid, mis esindavad sama arvu Aktsiaid.

Lisaks sellele sõlmivad Ettevõtte ja Peakorraldaja seoses Aktsiate noteerimisega Tallinna Börsil omavahel turutegemise lepingu.

Võõrandamispiirangud

Ettevõtte ning Müüvad Aktsionärid on võtnud kohustuse mitte emiteerida ega müüa Peakorraldaja eelneva kirjaliku nõusolekuta Ettevõtte aktsiaid ega aktsiateks konverteeritavaid väärtpabereid 12 kuu jooksul Pakkumise tagamise lepingu sõlmimisest. Kõik Ettevõtte nõukogu ja juhatuse liikmed on võtnud kohustuse mitte müüa ega muul viisil võõrandada Ettevõtte aktsiaid Peakorraldaja eelneva kirjaliku nõusolekuta 12 kuu jooksul Pakkumise tagamise lepingu sõlmimisest.

Dividendid

Olemasolevad Pakutavad Aktsiad ning, juhul, kui uute Pakutavate Aktsiate emissiooniga seonduv aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Eesti äriregistris, siis ka uued Pakutavad Aktsiad annavad õiguse dividendidele (viimaste olemasolul), mis kuulutatakse välja 1. jaanuaril 2007 alanud majandusaasta eest ning hilisemate perioodide eest.

Tulude kasutamine

Eelduste kohaselt on Ettevõtte poolt Pakkumisest saadav netotulu pärast Pakkumisega seotud kulude mahaarvamist kokku ligikaudu 1372 miljonit krooni, kui võtta aluseks Pakkumishinna Vahemiku keskmine väärtus. Ettevõtte poolt seoses Pakkumisega kantavate kulude kogusumma on eelduste kohaselt ligikaudu 66 miljonit krooni, kui võtta aluseks Pakkumishinna Vahemiku keskmine väärtus ja eeldada, et Suurendamise Optsiooni teostatakse täies mahus.

Ettevõtte kavandab kasutada Pakkumisest saadavat netotulu uute kinnisvaraarendusprojektide finantseerimiseks peamiselt Bulgaarias, Rumeenias ja Ukrainas. Lisaks plaanib Ettevõtte kasutada osa saadavast tulust olemasolevate elamu- ja äripindade arendusprojektide arendamiseks nii Eestis kui ka Lätis. Osa tulust võidakse kasutada ka Grupi muude tegevusvaldkondade tulevase kasvu finantseerimiseks, olemasolevate kohustuste tagasimaksmiseks või muuks üldiseks äriliseks tarbeks.

Müüvate Aktsionäride poolt Pakkumise raames Pakutavate Aktsiate ja Ülejaotamise Optsiooni esemeks olevate Aktsiate müügist saadav netotulu pärast kulude mahaarvamist on eelduste kohaselt ligikaudu 485 miljonit krooni, kui võtta aluseks Pakkumishinna Vahemiku keskmine väärtus ning eeldada, et Ülejaotamise Optsiooni teostatakse täies mahus. Ettevõtte ei saa Müüvate Aktsionäride poolt Pakutavate Aktsiate müügi tulust mingit osa.

Kohaldatav õigus ja vaidluste lahendamise kord

Avalikule Pakkumisele ning Juhtkonna Motivatsioonipakkumisele kohaldatakse Eesti õigust, välja arvatud ulatuses, milles pädeva kohtu poolt kohaldatavad rahvusvahelise eraõiguse normid näevad imperatiivselt ette mõne muu jurisdiktsiooni õiguse kohaldamist. Kõik Avaliku Pakkumise ning Juhtkonna Motivatsioonipakkumisega seonduvad vaidlused lahendatakse Eesti pädevas kohtus, välja arvatud juhul, kui õigusaktide sätted, millest pooled ei saa kokkuleppel kõrvale kalduda, näevad ette mõne muu kohtu erandliku kohtualluvuse.



Üldinformatsioon ettevõtte kohta

Ettevõtte ärinimi on Arco Vara AS. Ettevõtte on Eesti Vabariigi õiguse kohaselt asutatud aktsiaselts. Ettevõtte on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 10261718.

Ettevõtte on asutatud tähtajatult.

Ettevõtte asukoht on Eestis, Tallinnas ning Ettevõtte registreeritud aadress on Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti, Ettevõtte üldtelefon number on +372 614 4630.

Ettevõtte majandusaasta kestab 1. jaanuarist kuni 31. detsembrini.

Ajalugu

Grupi sünniaastaks on 1992. a, mil asutati Grupi esimene kinnisvarabüroo Eestis. Oma enam kui 15aastase tegutsemisajalooga on Grupp üks vanemaid selles valdkonnas tegutsevaid ettevõtjaid Eestis.

Samaaegselt büroodevõrgu laiendamisega Eestis asutas Grupp kinnisvaraarendusettevõtja Arco Investeeringute AS ("**Arco Investeeringud**"), mis 1996. aastal alustas esimese Grupi suuremahulise elupiirkonna arendusprojektiga Tallinnas Veskimöldres.

Järgnevad aastad tähistasid olulist arengut Grupi Eesti tegevuses. Grupp arenes üheks riigi juhtivaks kinnisvarakontserniks, mis julgustas viima oma kogemust, oskusteavet, ärikontseptsiooni ja kaubamärki teistele Balti turgudele, rahuldamaks Grupi kasvukavatsusi, mis vastasel korral oleksid olnud piiratud suhteliselt väikese Eesti turuga. Laienemine naaberturgudele algas 1997. aastal, mil Riias asutati kinnisvaravahendusbüroo. Sellele järgnes kontori asutamine Vilniuses aastal 2000.

Järgnevatel aastatel leidis Arco Vara võimaluse kasvatada väärtust, integreerides Gruppi ehitusteenused, et toetada Grupi kasvavat arendustegevust. 2001. aastal täiendas Arco Vara oma tegevusvaldkonda ehitusteenustega Eestis. Grupp omandas ehitusjärelevalveettevõtja Tallinna Linnaehituse AS (mille eelkäija on asutatud 1957. aastal) ning 2003. aastal ehitusettevõtja Deena Ehituse OÜ (praegune ärinimi Arco Ehitus OÜ).

2003. aastal hakkas Grupp pakkuma juhtimisteenust Arco Balti Kinnisvarafond ASile (mille uus kavandatav ärinimi on Arco Balti Kinnisvaraportfell AS), mis 31. märtsi 2007 seisuga koondas 19,8 miljoni euro väärtuses investeeringuid. Pärast esimese investeeringuid koondava ühingu edukat algust alustas Grupp 2005. aastal koostööd *East Capital*’iga, et luua *Explorer Property Fund – Baltic States* eesmärgiga juhtida investeeringuid Baltimaades asuvatesse rahavooge genereerivatesse kinnisvaraobjektidesse. *Explorer Property Fund – Baltic States* koondas 31. märtsi 2007 seisuga 65,7 miljoni euro väärtuses investeeringuid.

Pärast laialdasi turuuringuid, kohapealseid külastusi ja kohalike koostööpartnerite otsimist laiendas Grupp oma kinnisvara vahendustegevust Eesti juhtimissüsteemidele ning tugiteenustele (*back-office*) toetudes 2005. aastal Kiievisse Ukrainas, 2006. aastal Sofiasse Bulgaarias ning 2007. aasta alguses Bukaresti Rumeenias.

2007. aasta alguses omandas Grupp enamusosaluse Läti ehitusettevõtjas SIA Arco Construction, millest alates on Lätis esindatud kõik kolm tegevusdivisjoni - teenindus, arendus ning ehitus.

Grupi struktuur

Arco Vara AS on Grupi emaettevõtja.

Prospekti kuupäeva seisuga on Ettevõttel 32 tütarettevõtjat, 23 Ühisettevõtet ja üks sidusettevõtja.

Grupi ettevõtjad on jaotatud kolme peamisesse divisjoni: teenindus, arendus ja ehitus. Divisjonide emaettevõtjateks on Ettevõtte otsesed 100protsendilised tütarettevõtjad Arco Real Estate AS ("**Arco Real Estate**"), Arco Investeeringute AS (Arco Investeeringud) ja Arco Ehitus OÜ ("**Arco Ehitus**"). Iga divisjoni emaettevõtjale kuulub ka otseselt või kaudselt enamus vastava divisjoni tütarettevõtjatest ja osalustest Ühisettevõtetes.

Aktsiad ja aktsionärid

Prospekti kuupäeva seisuga on Ettevõtte registreeritud aktsia- kapital 677 841 500 krooni, mis jaguneb 67 784 150 Aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni Aktsia. Kõigi Aktsiate väljalaskehind on täielikult tasutud ning kõik Aktsiad on kehtivate otsuste alusel välja lastud.

Seoses Pakkumisega emiteerib Ettevõtte 27 500 000 uut Pakutavat Aktsiat. Ettevõtte on õigus enne Aktsiate pakumishinna kindlaksmääramist suurendada uute Pakutavate Aktsiate arvu kuni 8 000 000 Pakutava Aktsia võrra (Suurendamise Optsioon). Eeldatavasti otsustab Ettevõtte aktsionäride üldkoosolek (**"Aktsionäride Üldkoosolek"**) uute Pakutavate Aktsiate emiteerimise 14. juunil 2007 või sellele lähedasel kuupäeval. Selleks, et laiendada Ettevõtte aktsionäride ringi, teeb Ettevõtte juhatus Aktsionäride Üldkoosolekule ettepaneku loobuda uute Pakutavate Aktsiate märkimise eesõigusest seoses Pakkumisega. Aktsionäride Üldkoosoleku otsused avalikustatakse Tallinna Börsi vahendusel 15. juunil 2007 või sellele lähedasel kuupäeval.

Eesti Väärtipaberite Keskregistris peetava aktsiaraamatu kohaselt on Ettevõtte Prospekti kuupäeva seisuga kaks aktsionäri, kelle osalused on järgmised:

Nimi	Aktsiate arv	%
Osaühing Toletum	45 189 434	66,67
Osaühing HM Investeeringud	22 594 716	33,33
Kokku	67 784 150	100

Ühelgi aktsionäril ei esine võrreldes teiste aktsionäridega erisusi hääleõigustes.

Osaühing Toletum, kellele kuulub 45 189 434 Aktsiat, mis annavad õiguse ligikaudu 66,67 protsendile Aktsionäride Üldkoosolekul antavatest hääletest, on Eesti äriregistris registrikoodiga 11011219 registreeritud osaühing. Osaühingu Toletum registreeritud aadress on Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti. Osaühingut Toletum kontrollivad Arti Arakas ja Richard Tomingas, kellele mõlemale kuulub 50 protsenti nimetatud äriühingu osadest.

Osaühing HM Investeeringud, kellele kuulub 22 594 716 Aktsiat, mis annavad õiguse umbes 33,33 protsendile Aktsionäride Üldkoosolekul antavatest hääletest, on Eesti äriregistris registrikoodiga 10963165 registreeritud osaühing. Osaühing HM Investeeringud registreeritud aadress on Hämariku 2A, 11211 Tallinn, Eesti. Osaühingut HM Investeeringud kontrollib Hillar-Peeter Luutsalu, kellele kuulub nimetatud äriühingu ainus osa.

Pakkumise käigus pakub Osaühing Toletum müügiks kuni 4 633 333 Pakutavat Aktsiat ja Osaühing HM Investeeringud kuni 2 316 667 Pakutavat Aktsiat.

Lisaks on Osaühing Toletum andnud Peakorraldajale optsiooni nõuda Osaühingult Toletum, et viimane müüks kuni 3 600 000 täiendavat Aktsiat, ning Osaühing HM Investeeringud on andnud Peakorraldajale optsiooni nõuda Osaühingult HM Investeeringud, et viimane müüks kuni 1 800 000 täiendavat Aktsiat. Sellised optsioonid on antud eesmärgiga katta võimalikku ülejaotamist (Ülejaotamise Optsioon).

Eeldusel, et kumbki Müüvatest Aktsionäridest ei omanda Pakkumise käigus ühtegi Pakutavat Aktsiat ning et Müüvad Aktsionärid müüvad kõik Ülejaotamise Optsiooni esemeks olevad täiendavad Aktsiad ning et Suurendamise Optsiooni teostatakse täies mahus, kontrollib Osaühing Toletum koheselt pärast Pakkumist ligikaudu 35,78 protsenti Aktsionäride Üldkoosolekul antavatest hääletest ning Osaühing HM Investeeringud kontrollib ligikaudu 17,89 protsenti Aktsionäride Üldkoosolekul antavatest hääletest.



Juhtimine

Vastavalt Eesti äriseadustikule ning Ettevõtte põhikirjale toimub Ettevõtte juhtimine läbi aktsionäride üldkoosoleku (Aktsionäride Üldkoosolek), nõukogu (**"Nõukogu"**) ja juhatuse (**"Juhatus"**).

Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on Ettevõtte äritegevuse planeerimine, juhtimise korraldamine ning Juhatus tegevuse üle järelevalve teostamine. Nõukogu on aruandekohustuslik Aktsionäride Üldkoosoleku ees. Vastavalt Ettevõtte põhikirjale koosneb Nõukogu viiest kuni seitsmest liikmest, kes valitakse Aktsionäride Üldkoosoleku poolt viieks aastaks.

Prospekti kuupäeva seisuga on Ettevõtte Nõukogu koosseis järgmine:

Nimi	Sünniaasta	Liige alates	Staatus	Praegune tähtaeg möödub
Arti Arakas	1968	1997	Nõukogu esimees	2011
Hillar-Peeter Luitsalu	1959	2004	Nõukogu liige	2011
Richard Tomingas	1969	1997	Nõukogu liige	2011
Aare Tark	1959	2007	Nõukogu liige	2012
Kalev Tanner	1965	2007	Nõukogu liige	2012

Juhatus

Juhatus juhib Ettevõtte igapäevast tegevust. Vastavalt Ettevõtte põhikirjale koosneb Juhatus kolmest kuni viiest liikmest, kes valitakse Nõukogu poolt kolmeks aastaks.

Prospekti kuupäeva seisuga on Juhatus koosseis järgmine:

Nimi	Sünniaasta	Liige alates	Staatus	Praegune tähtaeg möödub
Viljar Arakas	1979	2004	Juhatus esimees	2010
Sulev Luiga	1971	2005	Juhatus liige, finantsjuht	2007
Ivar Siimar	1969	2003	Juhatus liige, teenindusdivisjoni juht	2010
Veiko Pedosk	1965	2007	Juhatus liige, arendusdivisjoni juht	2010
Ahto Altjõe	1961	2007	Juhatus liige, ehitusdivisjoni juht	2010

10. mail 2007 otsustas Nõukogu kutsuda Juhatuselt tagasi Sulev Luiga volituste lõppemisega 30. juunil 2007 ning valida uueks Juhatus liikmeks alates 1. juulist 2007 Aare Tammemäe.



Muud võtmetöötajad

Nimi	Sünniaasta	Ametikoht
Maie Kütt	1974	Juriidilise osakonna juhataja
Marilin Hein	1971	Pearaamatupidaja
Heigo Metsoja	1977	Varade juht
Ergo Tars	1978	IT juht
Kadri Lindpere	1981	Turundus- ja kommunikatsioonijuht
Kaido Kangur	1968	Teenindusdivisjoni juht Eestis
Aigars Šmits	1975	Teenindusdivisjoni juht Lätis
Viktors Savins	1976	Arendusdivisjoni juht Lätis
Indré Augulyté	1981	Teenindusdivisjoni juht Leedus
Juri Nikitin	1966	Arco Vara Ukraina tegevuse juht
Rauni Tillisoo	1972	Arco Vara Bulgaaria tegevuse juht
Ciprian Marius Lopata	1964	Arco Vara Rumeenia tegevuse juht

Tasustamine

Järgnevas tabelis on toodud Grupi poolt oma Nõukogu ning Juhatusel liikmetele ja muudele võtmetöötajatele 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta eest tasutud töötasude ja muude tasude brutosumma:

	Töötasu (EEK)	Lisatasu (EEK)	Kokku (EEK)
Nõukogu	-	-	-
Juhatus	4 632 124	2 740 000	7 372 124
Teised võtmetöötajad	2 787 693	577 574	3 365 267

Juhtkonna ja võtmetöötajate osalused

Prospekti kuupäeva seisuga omavad Nõukogu liikmed Arti Arakas, Richard Tomingas ja Hillar-Peeter Luutsalu kaudselt kokku 100 protsenti Aktsiatest ning 100 protsenti Aktsionäride Üldkoosolekul antavatest häälest.



Äritegevus

Grupi tegevus jaguneb kolme divisjoni, mis peegeldavad Grupi kolme peamist äriiliini:

- Teenindusdivisjon, mis on koondatud Eestis asuva Arco Real Estate alla. Viimase tütarettevõtjad omavad kontoreid kuuel kinnisvaraturul – Eestis, Lätis, Leedus, Ukrainas, Bulgaarias ja Rumeenias. Divisjon kasutab rahvusvaheliselt kaubamärki “Arco Real Estate”. Divisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendamine, hindamisteenused, kinnisvarainvesteeringute juhtimine, kinnisvara haldamine ning lühiajalised investeeringud ja väikesemahuline arendus.
- Arendusdivisjon, mis on koondatud Arco Investeeringute alla. Viimane on emaettevõtjaks kõigile Grupi arendustegevusega tegelevatest tütarettevõtjatest ning omab ka osalusi arendustegevusega tegelevates Ühisettevõtetes. Divisjoni tegevus keskendub peamiselt Eestile ja Lätile. Divisjon kasutab rahvusvaheliselt kaubamärki “Arco Invest”. Divisjon investeerib peamiselt kinnisvarasse ning on elu- ja ärikeskkondade arendaja.
- Ehitusdivisjon, mis on koondatud Arco Ehituse alla. Viimane tegutseb käesoleval hetkel Eestis ning omab tütarettevõtjat Lätis. Kuigi divisjon tegeleb peamiselt peatöövõtjana projektijuhtimisega, on ta võimeline teostama ka alltöövõtte Eestis ja Lätis ning keskkonnaehitust Eestis.

Alljärgnevas tabelis on toodud müügitulu jagunemine divisjonide vahel viimase kolme majandusaasta ning 2007. aasta esimese kvartali lõikes.

Müügitulu segmentide lõikes (tuhandetes kroonides)	31. detsembril lõppenud majandusaasta		31. märtsil 2007 lõppenud kvartal	
	2004	2005	2006	2007
Ehitus	46 820	175 535	176 667	18 254
Teenindus	66 291	64 504	107 264	28 498
Arendus	236 830	235 899	199 655	244 429
Konsolideeritud müügitulu kokku	349 941	475 938	483 586	291 181

31. märtsi 2007 seisuga oli Ettevõtte, Ettevõtte tütarettevõtjatel, sidusettevõtjatel ning Ühisettevõtetel kokku 546 töötajat.

Arendus

Divisjoni peamine eesmärk on projektide juhtimine, investeerides ja arendades suuri elukeskkondade ja ärikinnisvara projekte. Protsess algab asukoha valikuga ning lõpeb hästi organiseeritud ja efektiivse müügiotsusega.

Divisjoni peamiseks tugevuseks on elukeskkondade arendus. Grupi eesmärgiks järgnevatel aastatel on jõuda vahekorran, milles elukeskkondade arendusprojektide osakaal moodustab raamatupidamisliku väärtuse järgi ligikaudu 70 protsenti kõigist arendusprojektidest ning ärikinnisvara arendusprojektide osakaal ligikaudu 30 protsenti kõigist arendusprojektidest. Grupi eesmärgiks on jõuda turupositsioonini, milles ta arendab umbes 10 protsenti aastas ehitatavatest uutest korteritest igas pealinnas, milles ta tegutseb.

Ärikinnisvara projektid on kavandatud müügiks investoritele või ettevõtjatele. Tavaliselt võõrandab Arco Investeeringud kõik oma projektid nende lõpuleviimisel (suletud positsiooniga arendus) ega arenda rendipindasid endale hoidmiseks.

Alljärgnevad tabelid annavad ülevaate hetkel käimasolevate olulisemate projektide peamistest näitajatest.

Elukeskkondade arendusprojektid (korterid)

	Tivoli	TOP	Kolde	Bišumuiža 1	Bišumuiža 2
Eeldatav arendusperiood	2008-2011	2008-2011	2005-2009	2006-2009	2007-2014
Eeldatav tulevane investeering (miljonit krooni)	1 006	608	390	364	1 674
Eeldatav korterite arv	732	360	372	238	1 085
Colliersi hinnatud väärtus seisuga 16.04.2007 (miljonit krooni) ¹⁾	712,2	359,5	145,6	47,8	341,8
Projekti staatus	Planeerimine	Planeerimine	Ehitus	Ehitus	Planeerimine
Grupi omandiõigus (%)	100	50	89	80 ²⁾	80 ³⁾

Elukeskkondade arendusprojektid (maa)

	Pärtli	Tooma	Vahi	Beltezers 5
Eeldatav arendusperiood	2007-2008	2007-2008	2007	2007-2008
Eeldatav tulevane investeering (miljonit krooni)	38	74	9	24
Eeldatav maaüksuste arv	93	101	21	53
Colliersi hinnatud väärtus seisuga 16.04.2007 (miljonit krooni) ¹⁾	55,7	32,0	26,1	69,7
Projekti staatus	Planeerimine	Planeerimine	Planeerimine	Planeerimine
Grupi omandiõigus (%)	50 ⁴⁾	50 ⁵⁾	100	80

Büroo- ja kaubanduspindade arendusprojektid

	Ahtri 3	Ilmarine	Laeva	Paldiski mnt	Kipsala
Eeldatav arendusperiood	2008-2011	2008-2011	2008-2009	2008-2011	2008-2011
Eeldatav tulevane investeering (miljonit krooni)	927	1 302	166	461	1 101
Netopind (m ²)	36 300	60 000	6 006	21 600	36 000
Eeldatav aastane netotegevustulu üürimisest (miljonit krooni)	112	130	25	48	Ei kohaldu
Colliersi hinnatud väärtus seisuga 16.04.2007 (miljonit krooni) ¹⁾	698,6	811,3	112,6	218,8	95,7
Projekti staatus	Planeerimine	Planeerimine	Planeerimine	Planeerimine	Planeerimine
Grupi omandiõigus (%)	50	50	100	100	50 ⁶⁾

Rahavoogusid genereerivad projektid

	TOP	Melon	Kerberon	Raekoja 10	Rüütli 16/18	Kotzebue 18	Pärnu market	STÜ	Enerpoint
Eeldatav aastatulu rentimisest (miljonit krooni)	16,6	11,4	7,0	2,7	0,5	0,3	3,1	2,26	1,2
Netopõrandapind (m ²)	23 292	7 567	8 111	1 493	1 030	415	2 529	1 692	2 208
Colliersi hinnatud väärtus seisuga 16.04.2007 (miljonit krooni) ¹⁾	267,9	187,8	78,6	39,7	37,2	4,0	40,2	26,6	13,3
Grupi osalus projektis (%)	50	50	83	50	50	50	100	100	100

¹⁾ Colliers Internationali poolt koostatud hindamisakt koostati Grupi IFRS Finantsaruannetest sõltumatult. Hindamisakti koostamisel kasutas Colliers International teatud eelduseid, tehnikaid ja meetodeid, mida on täpsustatud hindamisaktis ning mis võivad erineda Grupi poolt Grupi IFRS Finantsaruannetes aluseks võetud eeldustest. Seetõttu erinevad hindamisaktis esitatud väärtused sama vara osas Grupi IFRS Finantsaruannetes esitatud väärtustest. Kuigi Colliers Internationali poolt määratud hinnad üritavad peegeldada varade turuhindu hindamise päeva seisuga, on need kinnisvaraprojektid, mida käsitletakse IFRSi kohaselt varade või lõpetamata ehitistena, Ettevõtte bilansis kajastatud nende soetusmaksumuses. Vaid need varad, mida käsitletakse kinnisvarainvesteeringutena, on Ettevõtte bilansis kajastatud nende õiglases väärtuses. Ettevõtte auditeerimata konsolideeritud lühendatud vahearuanDES 31. märtsil 2007 lõppenud kolme kuu kohta sisalduvad investeeringute õiglased väärtused ei põhine viidatud hindamisaktis. Selle põhjuseks on IFRSi nõue, et tulevased investeeringud põhivarasse ja sellistest investeeringutest tulenevat tulevast kasu ei peegeldata kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses.

²⁾ Kinnisvara renditakse Riia Linnavalikogult.

³⁾ Maa kuulub äriühingule SIA Sportings Riga, mis on SIA Bišumuižas Nami 100protsendiline tütarettevõtja. Prospekti kuupäeva seisuga kuulub Arco Investeeringutele 80 protsenti ning Viktors Savinsile 20 protsenti SIA Bišumuižas Nami aktsiatest. 18. mail 2007 sõlmisid Arco Investeeringud ja Viktors Savins tingimusliku müügilepingu äriühinguga SIA Linstow Baltic SIA Bišumuižas Nami 50 protsenti aktsiate müügiks. Pärast tehingu jõustumist kuulub Arco Investeeringutele 40 protsenti, Viktors Savinsile 10 protsenti ja SIAle Linstow Baltic 50 protsenti SIA Bišumuižas Nami aktsiatest.

⁴⁾ Projekt hõlmab kolme maatükki, millest üks kuulub OÜle Koduküla ning kaks kuuluvad füüsilistele isikutele, kes on sõlminud lepingud maatükkide müügiks OÜle Koduküla, mis on Grupi 50-50 ühisettevõtte OÜga WWF Kinnisvara.

⁵⁾ Maatükk kuulub füüsilisele isikule, kes on sõlminud lepingu maatüki müügiks OÜle Koduküla.

⁶⁾ OÜ Floriston Grupp, Grupi Ühisettevõtte ASiga Ärimaja, on teinud ettemakse SIA Euroline (ettevõtja, kellele kuulub Kipsala projekti vara) 100 protsenti aktsiate omandamiseks.

Teenindus

Teenindusdivisjon on laiemale avalikkusele kõige enam tuntud osa Grupist ning suures osas aluseks Grupi mainele ja kaubamärgile turul. Divisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendamine ja kinnisvara väärtuse hindamine. Eestis hõlmab Grupi teenustepakett ka teisi kinnisvarateenuseid, mida teistel turgudel veel ei pakuta. Aastatepikkune kogemus ja maine on teinud Arco Varast Balti turul tihti tsiteeritud arvamusallika.

Teenindusdivisjoni roll Grupis tervikuna on pakkuda teistele divisjonidele turuinformatsiooni ja toetada neid vajadusel vahendusteenusega. Otseselt Grupi poolt teostatavate arendusprojektidega seoses pakutavate vahendusteenuste osakaal on piiratud umbes 10 protsendiga divisjoni müügitulust, tagamaks divisjoni konkurentsivõimet ning motiveerimaks Grupi kinnisvaramaaklereid konkureerima väljaspool Gruppi arendatud kinnisvaraprojektide müügi protsessis.

Arco Varal on käesoleval hetkel vahenduskontorid kõigis kuues riigis, milles ta tegutseb. Eestis on teenindusdivisjon esindatud 11, Lätis 8 ja Leedus 2 linnas. Grupi teenindusdivisjon laieneb jätkuvalt hästi arenenud Balti kinnisvaraturul, millel ta on juba tugeva positsiooni saavutanud, asutades kontoreid kõigi kolme Balti riigi väiksemates linnades.

Ehitus

Ehitusdivisjonil on Grupis toetav funktsioon. Tulenevalt kvalifitseeritud ehitustööjõu ja ressursside puudusest Balti turul toetab ta peamiselt arendusdivisjoni tegevust. Kuigi ehitusdivisjoni prioriteediks on rahuldada Grupisest ehitusteenuste nõudlust, eeldab Juhatus, et ligikaudu 50 protsenti kogu müügitulust teenitakse Grupiväliste tellijate projektidest.

Arco Ehitus asutati 2007. aasta alguses üldehitusettevõtja Deena Ehituse OÜ ja keskkonnaehitusettevõtja OÜ Veemaaailm Inc ühinemise tulemusel. Viimane annab äsja loodud Arco Ehitusele tugeva sanitaar- ja keskkonnaehituse alase kompetentsi, kuna OÜ Veemaaailm Inc, mis praeguseks on ühinenud Arco Ehitusega, oli sanitaar- ja keskkonnaehituse alasegmendis Eesti juhtivaid ettevõtjaid. Arco Ehituse tütarettevõtja SIA Arco Construction tegutseb Lätis, pakkudes nii elukeskkondade kui ka ärikinnisvara ehitusteenuseid. Ettevõtja on varasemalt tegutsenud ka alltöövõtjana.

Viimase aja arengud ja edasised väljavaated

Manastirski Projekt Bulgaarias

27. aprillil 2007 omandas Grupp õigused arendusprojektile prestiižses Manastirski Livadi piirkonnas Sofias, Bulgaarias. Arco Capital EOOD omandab ostuhinnaga 7,95 miljonit eurot maatüki suurusega 0,889 hektarit, mis on ette nähtud elu- ja ärikinnisvara arenduseks. Manastirskis asuva maatüki osas on olemas planeering ning ehitusluba, mis võimaldab ehitada sellele seitsmekorruselise elu- ja ärihoone kasuliku pinnaga 26 239 ruutmeetrit. 3024 ruutmeetrit hoonest on mõeldud äripindadeks ning ülejäänud osale on kavandatud kokku 222 korterit keskmise pindalaga 105 ruutmeetrit, millele lisandub hoonesisene parkla 210 autole. Eelduste kohaselt alustatakse ehitusega 2007. a augustis ning ehitusperiood kestab 24 kuud. Projekti müügiperiood algab 2007. a detsembris.

SIA Bišumuižas Nami ja SIA Sportings Riga osaluste müük

Arco Investeeringud ning herra Viktors Savins sõlmisid 18. mail 2007 äriühinguga SIA Linstow Baltic tingimusliku müügilepingu SIA Bišumuižas Nami 50 protsendi aktsiate müügiks. Tehingu lõpuleviimise korral saab Grupp sellest eeldatavasti ligikaudu 7,7 miljonit eurot finants- ja investeerimistegevuse tulu. Tehingu jõustumine sõltub mitmete eeltingimuste täitumisest, muu hulgas ostjat rahuldava auditi läbiviimisest ning teatud täiendavate lepingute läbirääkimisest ja sõlmimisest ostjale vastuvõetavas vormis. Tehingu järgselt omab Arco Investeeringud 40 protsenti, hr Viktors Savins 10 protsenti ning SIA Linstow Baltic 50 protsenti SIA Bišumuižas Nami aktsiatest.

Plavnieku centrs elukeskkonna arendusprojekt Riias

29. märtsil 2007 otsustas Arco Investeeringute nõukogu anda nõusoleku Grupi osalemiseks elukeskkonna arendusprojektis, moodustades selleks Riia linnale kuuluva äriühinguga SIA Rigas Pilsetbuvnieks ühisettevõtte. SIA Rigas Pilsetbuvnieksi otsus projekti käimalükkamiseks võetakse eeldatavasti vastu lähima aja jooksul. Projekt hõlmab eluruumide väljaarendamist Riia linnas Saharova tänaval ning sisaldab eelduste kohaselt 193 korteri ehitamist, brutoehitusõigusega ligikaudu 15 600 ruutmeetrit. Projekti tehniline plaan on valmis ning Grupp loodab saada ehitustegevuse alustamiseks vajaliku loa 2007. aasta jooksul. Projekti omandamisega seotud kulud Grupi jaoks on ligikaudu 1,6 miljonit eurot ning projekti ehituskulud eelduste kohaselt 16,7 miljonit eurot. Projekti ligikaudne arendusperiood on eeldatavasti 3-4 aastat.

Grupi Ühisettevõtte OÜ Pärnu Elumaja müüs kaks objekti

18. aprillil 2007 müüs Grupi ja OÜ Saarte Investee-ring ühisettevõtte OÜ Pärnu Elumaja Osaühingule Neli Investorit kaks kinnisvaraobjekti Pärnus. Objekt asukohaga Lai tn 5 müüdi hinnaga 22,6 miljonit krooni ning objekt asukohaga Aida 8 hinnaga 24 miljonit krooni.

Edasised väljavaated

Juhatuse hinnangul on Eesti ja Läti kinnisvaraturgudel alanud stabiliseerumise periood, mis järgneb aastatel 2004-2006 toimunud kiirele hinnatõusule. 2007. aastal on Eesti elupindade turgu iseloomustanud müügiperioodide pikenemine ning pakkumise suurenemine, mis avaldub ka selles, et 2007. aasta esimeses kvartalis oli tehingute arv väiksem kui 2006. aasta esimeses kvartalis. Siiski oli 2007. aasta esimeses kvartalis kinnisvaratehingute koguväärtus veidi kõrgem kui samal perioodil aasta varem, mis näitab kinnisvarahindade jätkuvat tõusutrendi. Elupindade nõudlus Riias ei ole veel ilmutanud sarnaseid märke, kuid Juhatus eeldab, et Eestis ilmnenud trendid korduvad ka Lätis. Juhatus eeldab, et selline turusentiment vähendab pankade valmidust anda laenu väiksematele kinnisvaraarendusega tegelevatele ettevõtjatele Eestis ja Lätis, mis omakorda võib viia konsolideerumiseni antud sektoris. Juhatus usub, et Grupp saab sellisest sektorisisest konsolideerumisest kasu, kuna Juhatuse hinnangul on Grupil hea positsioon kasutada ära atraktiivseid võimalusi sellise konsolideerumise käigus müüki tulevate maade omandamiseks. Samuti eeldab Juhatus, et Eestis ja Lätis asuvad kliendid hindavad üha rohkem kõrgekvaliteedilisi elukeskkondi heades asukohtades, mille arendamise osas on Grupil eriline kogemus ning mille arendamist kavatseb Grupp jätkata ka tulevikus.

Samal ajal kui ärikinnisvaraturgudel Eestis ja Lätis on toimunud rendiobjektide kasumimarginaalide lähenemine Lääne-Euroopa tasemetele, usub Juhatus, et viimasel ajal toimunud suurtehingud näitavad kinnisvarainvestorite jätkuvat huvi lisada oma portfelli Baltimaades asuvaid objekte. Juhatus eeldab, et Grupi ärikinnisvaraprojekte soodustab jätkuvalt vabade äripindade nappus Tallinnas ja Riias.

Juhatus eeldab, et kaalumisel olevatel uutel turgudel, peamiselt Bulgaarias ja Rumeenias, toimuvad samalaadsed makromajanduslikud arengud, mis on olnud iseloomulikud uutele Euroopa Liidu liikmesriikidele. Peamisteks sellisteks trendideks on muu hulgas kiire majandusareng, oluline sissetulekute kasv ning suurenenud nõudlus uute elupindade järele, mida soodustab kinnisvara tagatisel antavate laenude parem kättesaadavus. Juhatus eeldab, et sellised trendid soodustavad Grupi uusi elukeskkondade- ja ärikinnisvaraprojekte Bulgaarias ja Rumeenias.



Tehingud seotud osapooltega

Grupi äriühingud on teinud teatud tehinguid seotud osapooltega. Mõned kõige olulisemad viimasel ajal sõlmitud ning hetkel kehtivad tehingud on välja toodud allpool.

Grupi äriühingud ja Ühisettevõtete Grupivälised aktsionärid või osanikud on andnud laenu Ühisettevõtetele.

Seisuga 31. märts 2007 olid suuremateks laenudeks Grupi ning Rotermann Eesti OÜ Ühisettevõttele Arco HCE OÜ antud laenud. Ettevõtte ning Ühisettevõtte Grupiväline osanik Rotermann Eesti OÜ on kumbki andnud Arco HCE OÜle laenu summas 106 187 584 krooni tähtajaga 31. märts 2008 ning intressiga 10 protsenti aastas. Samuti on Grupi ja Ärimaja ASi Ühisettevõttele Floriston Grupp OÜ andnud laenu Ühisettevõtte Grupiväline osanik Ärimaja AS. Grupi ja OÜ VWF Kinnisvara Ühisettevõttele OÜ Koduküla on andnud laenu nii Grupi äriühing AS Arco Vara Kinnisvarabüroo kui ka Ühisettevõtte Grupiväline osanik OÜ VWF Kinnisvara. Ettevõtte on andnud laenu Grupi ja Saare Finants AS Ühisettevõttele Arco Vara Saare Kinnistud OÜ. Kõik eelnimetatud laenud on tagamata.

Grupi äriühingud on teinud tehinguid Grupi äriühingute juhtkonna võtmeisikute või nende kontrollitavate äriühingutega. Suuremaks tehinguks on Ettevõtte kokkulepe Indrek Porilaga Floriston Grupp OÜ kinnisvaraprojektide kohta. Kokkuleppes sätestatud tingimustel on härra Porilal õigus preemia, mille brutosumma (koos kõigi maksudega) on kuni 12,5 protsenti Floriston Grupp OÜ konsolideeritud jaotamata kasumist. Preemia sõltub Floriston Grupp OÜ kinnisvaraprojektide realiseerimisest ning kuulub tasumisele iga projekti osas selle realiseerimisel. Ettevõtte on lubanud nimetatud preemia härra Porilale, tunnustamaks tema silmapaistvaid teeneid Grupi Läti tegevuse varajastel aastatel. Floriston Grupp OÜ on Grupi ning AS Ärimaja Ühisettevõtte ning härra Porila on Floriston Grupp OÜ juhatuse liige. 31. märtsi 2007 seisuga olid Grupi kokkuleppega seotud kohustused bilansis kajastatud summas 37 943 987 krooni.

Samuti on Grupi äriühingud andnud laenu Euro Houses Development OÜle ning Arco Kinnisvarahoolduse ASile, mis mõlemad on Nõukogu liikmete Arti Arakase ning Richard Tomingase poolt kontrollitavad äriühingud. Samuti on Grupp andnud laenu Reedik Aavikule, kes on Nõukogu liikme lähisugulane. Kõik nimetatud laenud kuuluvad tagastamisele hiljemalt 31. detsembril 2007.

Lisaks olid Grupi äriühingud andnud laenu Nõukogu liikmetele Richard Tomingasele ja Hillar-Peeter Luitsalule, Osaühingule Toletum, mis on Arti Arakase ja Richard Tomingase poolt kontrollitav äriühing, ning Arnet Arakasele, kes on Nõukogu liikme lähisugulane. Viimati nimetatud laenulepingutest tulenevad nõuded koondati 15. mail 2007 Ettevõttesse ning anti üle Ettevõtte aktsionäridele Osaühingule Toletum ning Osaühingule HM Investeeringud. Laenude eest tasumisele kuuluv summa tasaarvestati nimetatud aktsionäridele tasumisele kuuluvate dividendimaksetega.

Grupi äriühingud on teinud ka muid tehinguid Grupi äriühingute juhtkonna võtmeisikute või nende kontrollitavate äriühingutega.

Samuti on Grupp sõlminud ka mitmeid Grupisiseseid lepinguid, näiteks juhtimisteenuste lepingud, laenulepinguid, ehituslepinguid, alltöövõtulepinguid, kasutuslepinguid, ning andnud garantiisid.

Täiendav informatsioon seotud osapooltega tehtud tehingute kohta on toodud Prospekti osas *“Business – Related Party Transactions”* ning Prospekti osaks olevas 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruande lisas nr 38 ja 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruande lisas nr 36.

Juhtkonna hinnangul on kõik ülalnimetatud lepingud sõlmitud turutingimustel.

Konkurentsieelised

Grupi konkurentsieelised on:

- **Vertikaalselt integreeritud ärimudel.** Grupi vertikaalselt integreeritud tegevusmudel Eestis ja Lätis ulatub ehitamisest ning arendamisest turustamise, müügi, hindamise ja kinnisvarainvesteeringute alaste nõustamisteenusteni. Selline mudel vähendab sõltuvust kolmandatest isikutest ja kolmandate isikute teenustega seotud kulusid ning suurendab Grupi teadlikkust turuolukorrast. Grupisise ehitusteenuste kasutamise võimalus aitab kasumimarginaalis kaotamata kindlustada Grupi arendusprojektide realiseerimist Eesti ja Läti kinnisvaraturgudel, kus ehitusteenuste nõudlus ületab käesoleval hetkel pakkumise.
- **Tugev edulugu ning kohaliku turu kogemus.** Juhatus usub, et Arco Vara varasem tegevus Balti riikides ning tema teadmised Kesk- ja Ida-Euroopa kinnisvaraturgudest annavad Grupile konkurentsieelise turutrendide ja uutel turgudel investeerimisvõimaluste osas. Tavapäraselt siseneb Grupp uuele turule kinnisvara vahendustegevuse teel, mis annab talle võimaluse kujundada põhjalikud teadmised turust ning võtta enne tegevuse laiendamist tööle kohalikke professionaale. Selle tulemusena on Arco Vara meeskond Balti riikides üks suuremaid ja kogenumaid professionaalseid meeskondi kohalikus kinnisvarasektoris.
- **Kogemus elamuarenduses.** Grupil on kogemus kõrgekvaliteediliste elukeskkondade projektide planeerimises, projekteerimises ja teostamises. Grupp on lõpule viinud elukeskkonna projektid Eestis, näiteks Veskimõldre ja Merivälja2. Need annavad Grupile alusbaasi uute projektide käivitamiseks ning projektdokumentatsiooni koostamiseks, samuti läbirääkimisteks projektipartneritega, ehitusettevõtjatega ja materjali tarnijatega. Juhatus usub, et Grupi tegevusajalugu, kaubamärk, kvaliteedile viitav maine ja usaldusväärsus on olulised tegurid majandustegevuses, nagu näiteks maatükkide omandamine, ja turundustegevuses, mis on suunatud võimalikele ostjatele nii Balti riikides kui ka Ukrainas, Bulgaarias ja Rumeenias, kuhu Grupi ettevõtjad on viimasel ajal laienenud.
- **Märkimisväärsed arendusprojektid Tallinnas ja Riias, tulevikuvõimalused Sofias, Bukarestis, Vilniuses ja Kiievis.** Grupil on mitmeid käimasolevaid ja kavandatavaid arendusprojekte, mis hõlmavad enam kui 2700 korterit ning ligikaudu 160 000 ruutmeetrit ärikinnisvara, mis jõuab ehitusfaasi järgneva kolme aasta jooksul.
- **Unikaalne lähenemine arendustegevusele.** 15aastase tegevuse jooksul on Grupp arenenud kinnisvaravahendusbüroost täielikult integreeritud kinnisvaraarendusettevõtjaks. Kuna Grupi juured on müügile orienteeritud kinnisvaravahenduses, on Grupil võimalik välja arendada klientide eelistustele võimalikult suurel määral vastavaid elukeskkondi, mis Juhatuse arvates on eeliseks võrreldes puhtalt ehituspõhise lähenemisega.
- **Väljakujunenud äriplatvorm, mida laiendatakse naaberriikidesse.** Grupp on välja arendanud efektiivse tugiteenuste (*back-office*) süsteemi koos elektroonilise platvormiga ning juhtimissüsteemidega, mis hõlmab ka turustamiskontsiooni ning standardset aruandlust. Süsteem toimib Grupi tegevuses ning Juhatuse hinnangul on see oluliseks eeliseks tegevuse alustamisel ja laiendamisel teistel turgudel.

Strateegia

Arco Vara äristrateegiaks uuele turule sisenemisel on alustada vastava riigi pealinnas kinnisvaravahendusega. Sellisel viisil kogutav teadmiste baas annab tehnilise võimekuse, on aluseks tööjõu hankimisel ning annab ka teadmised turusituatsiooni kohta, mis on vajalikud tegevuse laiendamiseks arendus- ja ehitustegevuse valdkonda.

Arco Vara kavatseb kopeerida teistel turgudel oma Balti tegevusmudelit, jõudes välja sarnase tootepakkumise ja veebipõhiste lahendusteni, kohandades samas oma lähenemist igale turule eraldi. Sarnaselt sellele, mis on teostatud Eestis ja Lätis, kavatseb Grupp sihtriikide kõigis peamistes linnades ja regioonikeskustes välja arendada füüsiliste kontorite võrgustiku.

Kinnisvaraarenduses on Grupi strateegiaks keskenduda peamiselt kõrgemale keskklassile suunatud kõrge kvaliteediliste elukeskkondade väljaehitamisele pealinnades. Juhatus usub, et see segment on Kesk- ja Ida-Euroopa kinnisvaraturu eriti atraktiivne ja aktiivne osa. Grupi sihtgrupp on tundlik toote kvaliteedi osas, kuid on vähem tundlik hinna osas ja väärtustab uusi kõrge kvaliteedilisi elamukomplekse.

Grupi strateegiaks kinnisvaraarenduses on keskenduda suhteliselt suurtele projektidele, mis paiknevad kesklinna piirkonnas või selle lähedal. Kuna Grupil on olemas enda ehitusressursid, siis on Grupil võrreldes väliste ehitusettevõtjate kasutamisega võimalus efektiivsemalt kontrollida arenduskulusid, ehituskvaliteeti ja tähtaegu.

Arco Vara eesmärgiks on olla efektiivne arendaja ning ta ei kavatse luua endale ärikinnisvara portfelli. Grupi eesmärgiks ärikinnisvara arendamisel on kontsentreeruda ainult arendustegevusele. Tavapäraselt teostab Grupp suletud positsiooniga ärikinnisvara arendusprojekte, millel on kas ettenähtav müügistenaarium või mis on juba eelnevalt müüdud.

Arvestades, et Grupp on keskendunud suuremahulistele arendusprojektidele, peab Grupp oma jätkusuutliku äritegevuse laienemise aluseks ja edu võtmeteguriks omaenda ehitusvõimekust. Arco Vara ehitustegevus kontsentreerub käesoleval hetkel projektijuhtimisele. Siiski on Grupi eesmärgiks laiendada oma ehitustegevust vertikaalselt, võttes tööle ehitajaid ja omandades väiksemaid ehitusettevõtjaid, keskendudes seejuures Eestile ja Lätile.



Riskitegurid

Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimisega kaasneb suur risk. Pakutavate Aktsiate potentsiaalsed investorid peaksid enne Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise otsustamist hoolikalt kaaluma muu hulgas alljärgnevalt väljatoodud riske ning muud käesolevas dokumendis ja Prospektis sisalduvat informatsiooni. Ükskõik millisel allpool väljatoodud riskil võib olla Grupi äritegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele oluline negatiivne mõju, mille korral võib Aktsiate kauplemisshind langeda, tuues omakorda kaasa nendesse Aktsiatesse tehtud investeeringu täieliku või osalise kaotuse. Potentsiaalne investor, kel tekib kahtlusi, peaks konsulteerima professionaalse nõustajaga, kes on spetsialiseerunud aktsiate ja muude väärtvõllade omandamisega seotud nõustamisele.

Potentsiaalne investor peab arvestama, et alljärgnevalt kirjeldatud riskitegurid ei ole ammendavad ning neid ei ole esitatud mingisuguses eeldusliku tähtsuse järjekorras. Ka muudel riskidel ja ebakindlatel asjaoludel, millest Grupp ei ole hetkel teadlik või mida Grupp peab antud hetkel väheoluliseks, võib olla ülalkirjeldatud mõju.

Grupi majandustegevusega seotud riskid

Võime edukalt identifitseerida, omandada, arendada, opereerida ja müüa kinnisvara arendusprojekte

Kinnisvaraarendus on Grupi üks peamisi tegevusvaldkondi. Grupile kuulub erinevates riikides märkimisväärne portfelli arendusprojektidest, mis võivad olla erinevates arendusetappides – alates potentsiaalse projekti identifitseerimisest kuni väljaarendatud vara müügini. See protsess võib kesta aastaid. Seega on Grupi omandamis- ja arendusalane tegevus seotud märkimisväärse riskiga, et projekt ei teostu või et Grupil tekib kahju, mis on tingitud:

- muutuvatest turutingimustest, mis võivad kaasa tuua soovitud vara omandamise võimaluste vähenemise, eeldatust kõrgemad arenduskulud, eeldatust madalamad üürihinnad ja eeldatust madalamad müügihinnad;
- teiste turuosaliste poolsest konkurentsist, mis võib vähendada Grupi võimalusi omandada soovitud vara või teha seda soodsatel tingimustel. Isegi kui Grupp või Ühissettevõtte sõlmivad vara omandamiseks lepinguid, on nendes sätestatud tavapäraseid tehingu jõustamise eeltingimused, sealhulgas Grupi jaoks rahuldavaid järeldusi pakkuva auditi läbiviimine;
- Grupi suutmatusest omandada maad majanduslikult vastuvõetavatel tingimustel või saada omandatud maale detailplaneering, sealhulgas ehitusõigused;
- eelarve ületamistest ja viivitustest projekti lõpuleviimisel;
- Grupi potentsiaalsest võimetusest saada üksikute projektide jaoks või üheaegselt arendatavate mitmete projektide kontekstis soodsatel tingimustel või üldise finantseerimist;
- finantseerimislepingutest tulenevate kohustuste rikkumisest, mis võib kaasa tuua laenuandjate poolt laenude ennetähtaegse tagastamise nõuded ristrikkumise (*cross-default*) punktide alusel;
- Grupi või Ühissetevõtte poolt omandatud maade omandiõiguse puudustest või Grupile või Ühissetevõttele kuuluva maa-ga seotud lubades esinevatest puudustest;
- puudustest omandatavas või arendatavas varas, sealhulgas varjatud puudustest ehitustöodes, mis ei pruugi avalduda enne, kui Grupi või Ühissetevõtte poolt varade kasutussevõtmisest on möödunud mitmeid aastaid; ja
- potentsiaalsest vastutusest seoses omandatud maa, vara või vara omavate isikutega, mille suhtes on Grupil või Ühissetevõttele piiratud või olematud regressinõuded või muud sarnased võimalused.

Kuigi mitmed eeltoodud riskidest ei allu Grupi kontrollile, võivad negatiivsed muudatused ühes või mitmes loetletud asjaolus mõjutada negatiivselt Grupi äritegevust, majandustulemusi ja finantsseisundit.

Võime omandada majanduslikult vastuvõetavatel tingimustel sobivat kinnisvara

Grupi võime jätkata projektide arendamist sõltub väga olulisel osal projektide jaoks sobivate objektide leidmisest ning nende omandamisest või pikaajalisse kasutusse võtmisest majanduslikult otstarbekatel tingimustel. Kinnisvaraturgudel Balti riikides, samuti Ukrainas, Bulgaarias ja Rumeenias, eriti pealinnades ning nende ümbruses on konkurents väga tihe. Intensiivne konkurents kaldub avaldama survet kinnisvara hindadele, mistõttu kõrgekvaliteediliste objektide hinnad võivad tõusta. Tänapäeval on Grupp objektide leidmisel ja nende omandamise korraldamisel tuginenud kogunud kinnisvaraspetsialistide meeskonnale. Samas, kui Grupp ei suuda leida või omandada õigeaegselt objekte mis tahes põhjusel, sealhulgas tulenevalt konkurentsist, mida osutavad sarnaseid objekte otsivad kolmandad isikud, võib see mõjuda negatiivselt Grupi eeldatavale kasvule. Seetõttu ei ole mingit kindlust, et Grupp suudab tulevikus edukalt leida, kasutusse võtta ja/või osta sobivat vara vastuvõetavatel tingimustel, ning kui Grupp seda ei suuda, võib see omada olulist negatiivset mõju Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Ettevõtte tütarettevõtja Arco Investeeringud on sõlminud teatud lepingud SIAGA Linstow Baltic, mis on Linstow ASI Läti tütarettevõtja. Linstow AS on Norras baseeruv äriühing, mis on Baltimaades juhtiv kaubanduskeskuste investor, arendaja ja operaator. Nimetatud lepingud sätestavad tingimused, mille kohaselt SIA Linstow Baltic omandab 50 protsenti Lätis, Riias asuvast projektist Bišumuiža 2, mis praegu kuulub Grupile ja Viktors Savinsile. Nende lepingute jõustumise eeltingimuseks on muu hulgas see, et Grupp likvideerib teatud puudused, mis tulenevad Riia linnaga sõlmitud lepingust ning puudutavad teatud osa eelnimetatud projektiks kasutatavast maastükist.

Kui Grupp ei suuda likvideerida eelnimetatud puudusi või sõlmida Riia linnaga selles osas kokkulepet või kui mõni muu eeltingimus ei ole täidetud, võib SIA Linstow Baltic keelduda Grupiga sõlmitud tehingut jõustamast või taganeda sellest pärast tehingu jõustamist, mis võib avaldada olulist negatiivset mõju Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Võime saada ehitusõigusi, ehitus-, keskkonna- ning muid lubasid

Arendusprojektide elluviimiseks peab Grupp sageli omandama maad, mille kohta ei ole koostatud või kehtestatud detailplaneeringut või mille olemasolev detailplaneering ei näe ette arenduseks sobivaid ehitusõigusi. Objektile arendustegevuse alustamiseks tellib Grupp kavandatava projekti jaoks detailplaneeringu ning esitab selle kohaliku omavalituse üksuse planeerimisasutustele. Detailplaneering näeb reeglina ette maaüksuste jagamise, määratleb iga maaüksusega seotud ehitusõigused, piiritleb ehitusaluse ala ja määratleb tänavatele ja muule infrastruktuurile ettenähtud alad.

Planeeringute kehtestamise menetlus kohalikes omavalitsustes on haldusmenetlus, mis allub rangetele seadusest tulenevatele nõuetele. Detailplaneeringu kehtestamise menetlusel on mitmed etapid. Detailplaneeringu projekt peab läbima mitmed analüüsid ja uuringud ning see avalikustatakse ja viiakse läbi avalik väljapanek. Menetlus võib kesta aastaid ja sellega võib kaasneda Grupi kohustus valmistada ette täiendavaid dokumente või analüüse. Menetluse tulemuste tagajärjel võivad ametiasutused piirata maa sihtos- tarvet, maksimaalset maal asuvate ehitiste arvu, ehitiste maksimumkõrgust või muid planeeringu detaile.

Lisaks eeltoodule võib riik või kohalik omavalitsus kuulutada omandatud maa või selle osa looduskaitse või muinsuskaitse objektiks. Iga selline otsus mõjutab detailplaneeringut ja võib viia arendus- või ehitustegevuse keelustamise või piiramiseni. Eestis ja Lätis on Grupil sellisel juhul õigus vahetada selline maa riigi või kohaliku omavalitsusega mujal asuva teise maatüki vastu. Selline vahetus sõltub aga vastava riigi või kohaliku omavalitsuse organi igakordsest otsustusest. Lätis on Grupil alternatiivina õigus nõuda ka riigilt või kohalikult omavalitsuselt hüvitist.

Lätis on Grupp sõlminud kohalike omavalitsustega pikaajalisi kasutuslepinguid, mille kohaselt kohustub Grupp arendustegevuse ühe osana ehitama valmis ka ühiskondlike objekte nagu lasteaiaid ja puhkealad. Samuti sisaldavad Grupi projektid sageli tänavate ja infrastruktuuri ehitamist, mis võidakse lõpuks anda üle kohalikule omavalitsusele.

Kui detailplaneering on heaks kiidetud või kasutusleping sõlmitud, peab Grupp enne ehitustegevuse alustamist sama veel kohalikult omavalitsuselt ka ehitusloa. Ehitusloa taotlemise menetlus on ette nähtud selleks, et kavandatav ehitis vastaks detailplaneeringu või kasutuslepingu tingimustele, samuti õigusaktidest tulenevatele või kohaliku omavalitsuse kehtestatud ehitusnõuetele ning et ehitise projekt oleks ametiasutustele vastuvõetav. Seega, isegi kui Grupil õnnestub sobivad objektid omandada, võivad tekkida raskused või viivitused erinevatelt riigi või kohaliku omavalitsuse asutustelt kavandatavaks arendus- ja ehitustegevuseks vajalike planeeringute või ehituslubade saamisel. Kui Grupil ei õnnestu saada mõistlikel tingimustel heakskiite ja lubasid, võib ta olla sunnitud projektist loobuma ja müüma maa hinnaga, mis võib olla ostuhinnast madalam. Mis tahes olulised viivitused protsessis võivad tuua kaasa täiendavaid kulusid või isegi projektist loobumise tulenevalt kinnisvaraturul toimunud muutustest. Ei ole mingit kindlust, et Grupp suudab saada planeeringutele ja ehituslubadele heakskiidud ning alustada ehitustegevust nii, nagu kavandatud, ja sellel võib olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Õigusaktide nõuete täitmisega seotud kulutuste suurenemine

Õigusaktide nõuete täitmisega võivad kaasneda olulised kulud. Grupi tegevuse ja talle ning tema Ühisettevõtetele kuuluva vara suhtes kehtivad mitmete erinevate riikide võimuorganite poolt kehtestatud regulatsioonid. Mitmeid Grupi majandustegevusega seotud aspekte reguleerivad Euroopa Liidu võimuorganid. Regulatsioon, mis kohaldub Grupi praeguse ja tulevase tegevuse suhtes, võib oluliselt muutuda ja/või täieneda. Juhatuse usub, et Grupi praegused süsteemid õigusaktidest tulenevate nõuete täitmise tagamiseks arvestavad piisavalt kõigi kohalduvate õigusaktide nõuetega ning et Grupp täidab kõigis olulistes aspektides kohalduvate õigusaktide nõudeid.

Lisaks eeltoodule ei ole mingit kindlust, et võimuorganid ei vii Grupi põhiturgudel ellu uusi regulatsioone ega rahanduspoliitikat ega muuda kehtivaid õigusakte, sealhulgas maksustamist, keskkonda, tervisekaitset, riigihankeid või valuuta kasutamise piiranguid mõjutavaid või puudutavaid õigusakte või poliitikat. Mis tahes uus õigusakt või oluline muudatus kehtivates õigusaktides võib kaasa tuua olulised täiendavad kulud, mida ei pruugi olla võimalik edasi kanda kinnisvara ostjatele, või tekitada piiranguid Grupi tegevusele, millel võivad olla olulised negatiivsed mõjud Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Suurte kinnisvaraarendusprojektidega seotud riskid

Grupi arendustegevusest valdava enamuse moodustab suhteliselt väike arv suuri projekte Eestis ja Lätis pealinnades või nende läheduses. See annab Grupile mastaabisäästu ning võimaldab Grupil hallata projekte efektiivsemalt kui suurt hulka väikseid projekte suurel geograafilisel alal. Samaaegselt võib suurte projektide kontsentratsioon suurendada Grupi tulemuste volatiilsust ning Grupi üksikute projektidega seotud riske. Samuti võivad suuremad

projektid viia proportsionaalselt suuremate ülekuludeni, mis võib negatiivselt mõjutada Grupi ärikasumimarginaale. Kuigi Grupp on minevikus olnud ülekulu riski haldamisel üldjoontes edukas, on tal olnud ka projekte, mille puhul on kulud eelarve ületanud. Geograafiline keskendumine kahele ülalnimetatud pealinnale muudab Grupi tundlikuks kumma- gi linna kinnisvaraturu languse suhtes.

Juhatus usub, et ka ettenähtavas tulevikus moodustab suhteliselt väike arv suuri projekte piiratud geograafilistes piirkondades jätkuvalt enamuse Grupi tegevusest. Kui Grupp ei saavuta oodatuid ärikasumimarginaale või kui Grupil tekib kahju seoses ühe või mitme sellise suure projektiga või kui kinnisvaraturud Tallinnas või Riias oluliselt langevad, võib see kaasa tuua olulise negatiivse mõju Grupi majandustulemustele ja finantsseisundile.

Kinnisvara väärtuste ning turuhindade prognooside ebatäpsus

Grupi kasumlikkus sõltub tema võimest prognoosida turuhindu, üürihendu, kinnisvaraga seotud kulusid ning kinnisvara väärtust. Arendustegevuse jaoks kinnisvara omandamisel tugineb Grupp vara eest makstava ostuhinna kokkuleppimisel osaliselt arenduskulude, müügi hetkel kehtiva vara väärtuse ning tulevastele turuüüride projektsioonidele. Kui Grupi projektsioonid on ebatäpsed, võib Grupi kasum olla madalam, mis võib omada olulist negatiivset mõju Grupi majandustulemustele ja finantsseisundile.

Grupi kinnisvaraportfelli hinnatud väärtuse võimalik ebatäpsus

Colliers International on hinnanud Grupi portfelli kuuluva 21 projekti, ehitise ja maaüksuse väärtuseks 16. aprilli 2007 seisuga 282 816 000 eurot (seejuures Eestis teostatavate projektide väärtuseks 247 miljonit eurot ja Lätis teostatavate projektide väärtuseks 35 miljonit eurot). Colliersi hindamisakt koostati Grupi IFRS Finantsaruannetest sõltumatult. Hindamisakti koostamisel kasutas Colliers International teatud eeldusi, tehnikaid ja meetodeid, mida on täpsustatud hindamisaktis ning mis võivad erineda Grupi poolt IFRS Finantsaruannetes aluseks võetud eeldustest. Seetõttu erinevad Hindamisaktis esitatud väärtused sama vara osas Grupi IFRS Finantsaruannetes esitatud väärtustest.

Lisaks ei pruugi Colliers Internationali poolt kasutatud eeldused kajastada Grupi portfelli tegelikku seisut. Vara hindamine on iga vara individuaalsest olemusest tulenevalt olemuslikult subjektiivne ning põhineb mitmetel kinnitamata eeldustel. Balti kinnisvaraturgudel on võrreldes arenenumate kinnisvaraturgudega piiratud hulk avalikult kättesaadavaid andmeid ning analüüse. Vastavad vara väärtused võivad olla kättesaadud andmete kuupäevaga võrreldes muutunud. Seetõttu ei ole mingit kindlust, et hilisemate andmete põhjal hindamise korral ei osutuks hinnatud kinnisvaraportfelli väärtus teistsuguseks.

Tulevikus võivad kinnisvara turuväärtused riikides, kuhu Grupp investeerib, väheneda. Lisaks võib mis tahes Colliersi hindamisaktis kajastatud vara hinnatud väärtus tulevikus oluliselt väheneda muudel põhjustel, muu hulgas põhjustel, mida on kirjeldatud käesolevas peatükis ja Prospekti

teistes osades. Seetõttu ei tohi kinnisvara väärtusele antud hinnangut lugeda prognoositavaks või indikatiivseks hinnaks, mille Grupp võiks saada nimetatud vara avatud turul müües, ega ka Ettevõtte aktsiate eeldatavaks või indikatiivseks kauplemisshinnaks.

Klientide eelistuste muutused eluasemeturul

Eluasemeturul sõltuvad muutustest klientide trendides, nõudluses ja eelistustes. Ennekõike võivad klientide trendid, nõudlus ja eelistused sõltuda majanduslikest teguritest, samuti kliendieelistustest arenduse stiili osas. Grupp hindab projekti erinevates faasides ümber erinevaid riske, sealhulgas potentsiaalseid muutusi klientide eelistustes. Kui Grupp tuvastab muutusi kliendieelistustes või muudes projekti kasumlikkust potentsiaalselt mõjutavates asjaoludes, püüab Grupp kohandada projekti kava muutunud turuootustele. Samas ei ole mingit kindlust, et Grupp suudab identifitseerida klientide eelistuste muutumist ja kohandada oma käimasolevaid või kavandatud arendusprojekte õigeaegselt sellistele muutustele. Kui kliendieelistused turgudel, kus Grupp tegutseb, ei vasta enam Grupi arendustegevusele, võib see kaasa tuua negatiivse mõju Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Kahju varale

Grupile või Ühisettevõttele kuuluvale varale võivad tekkida füüsilised kahjustused tulenevalt loodusõnnetustest, tulekahjust või muudest põhjustest, mille tagajärjeks on kahju, mida kindlustus ei pruugi täielikult hüvitada. Kuigi Grupp ja Ühisettevõtted omavad kindlustuskaitset loodusõnnetustest, tulekahju või muude varakahjude suhtes, puuduvad Grupil sellisteks olukordadeks eraldi vahendid või reservid. Lisaks võib olla võimatu saada kindlustuskaitset teatud liiki riskide suhtes (nagu teatud loodusõnnetused ja terrorismiaktid) või nende kindlustamise kulud võivad riskiga võrreldes olla ebamõistlikult kõrged. Kui tekib kahju, mida ei ole kindlustatud või mis ületab kindlustuskaitse piiri, võib Grupp kaotada vastavas projekti investeeritud kapitali, samuti selle vara kavandatud tulevase üüri- või müügitulu. Veelgi enam, Grupil võib tekkida kohustus hüvitada sündmuse tõttu tekitatud kahju. Samuti võivad Grupil jääda alles mis tahes võlakohustused või muud finantskohustused seoses nimetatud varaga.

Sõltuvus alltöövõtjatest ning ehitusmaterjalide tarnest ja hindadest

Grupp on omandanud ja omandab kinnisvara, millele ta arendab ja ehitab ehitisi või millel asuvad renoveerimist vajavad ehitised. Grupp ja Ühisettevõtted sõltuvad oma ehitus- ja arendustegevuses peamiselt kolmandatest isikutest ehitajatest või alltöövõtjatest ja teatud ulatuses enda ehitusdivisjonist. Kui Grupp või Ühisettevõtte ei suuda sõlmida kolmandatest isikutest alltöövõtjatega alltöövõtulepinguid või ei suuda seda teha vastuvõetavatel tingimustel, kannab Grupp või Ühisettevõtte täiendavaid kulusid, millel on tema äritegevusele negatiivne mõju. Konkurents kvaliteetset teenust osutavate töövõtjate hankimisel võib viia viivitusteni ehituses, millega seoses tekib Grupil konkurentsieelse kaotamise risk.

Grupp kasutab oma ehitustegevuses peamiselt fikseeritud hinnaga lepinguid, seda nii klientidega kui ka alltöövõtjatega. Olukorras, kus Grupp tegutseb peatöövõtjana, on ta avatud riskidele, mis seonduvad alltöövõtja finantsvõimekusega ning võimekusega oma kohustusi täita. Arendustegevuses võivad töövõtja või alltöövõtja võimetus oma kohustusi täita viia Grupi poolt õiguskaitsevahendite kasutamiseni ehituslepingu lõpetamiseks või töövõtja kohustuste täitmisele sundimiseks, mis võib omakorda viia viivitusteni projektis. Mis tahes viivitus ehituse lõpuleviimises võib kaasa tuua täiendavaid kulusid, mida Grupil ei pruugi olla võimalik kinnisvaraobjektide ostjatele edasi kanda.

Lisaks eeltoodule võib Grupi arendus- ja ehitustegevuses tulla ette kõikumisi teatud ehitusmaterjalide tarne ja turuhinna osas. Grupi ehitustegevus vajab suures koguses mitmeid ehitusmaterjale, nagu teras ja tsement. Ehitusmaterjalide kättesaadavus ning turuhinnad on viimastel aastatel Eestis ja Lätis oluliselt kõikunud. Ehitussektori hiljutine kasv on kaasa toonud ehitusmaterjalide defitsiidi, mis omakorda on tõstnud hindu. Juhatus usub, et Grupil tuleb samade riskidega arvestada ka Ukrainas, Rumeenias, Bulgaarias ja mis tahes muus riigis, mille kinnisvaraturg kiiresti kasvab.

Kui ehituse lõpuleviimine venib mis tahes põhjusel ja ehitusmaterjalide hinnad tõusevad, võib Grupp olla sunnitud kandma täiendavaid kulusid. Grupi ehitusdivisjonil on oma klientidega tavaliselt fikseeritud hindadega lepingud, mis piirab Grupi võimalusi kanda ehitusmaterjalide hinnatõusust tulenevaid täiendavaid kulusid klientidele edasi.

Mis tahes viivitused ehitustegevuse lõpuleviimisel ja seega ka arendusprojektide valmimisel, samuti ehitusmaterjalide hindade tõus võivad omada Grupi majandustulemustele ja finantsseisundile olulist negatiivset mõju. Vaata "Kvalifitseeritud tööjõu ja ehitusmaterjalide puudus".

Kasv ja selle haldamine

Eelmise kümnendi jooksul on Grupp suhteliselt kiiresti kasvanud. Viimastel aastatel on Grupp järk-järgult sisenenud uutele turgudele, kuid samuti asunud tegutsema uutel tegevusaladel või omandanud uutel tegevusaladel, nagu seda on ehitus, tegutsevaid ettevõtjaid. Juhatus usub, et Grupi kasv majandustegevuse orgaanilise laienemise läbi jätkub nii omandamiste kui geograafilise laienemise teel. Kui Eesti ja Läti turul on Grupp end hästi sisse seadnud, siis laienemine uutele turgudele nõuab täiendavaid investeeringuid ja enda ärimudeli edukat rakendamist. Grupp seisab silmitsi mitmete rahvusvahelisele majandustegevusele omaste riskidega, nagu vajadus kohandada oma tegevus suure hulga erinevate õigusaktidega, maksupraktikaga või valuuta vahetuskursi muudatustega, samuti üldiste uuele turule sisenemisega seotud raskustega, näiteks lepingute jõustamisega. Grupi äristrateegia on siseneda uuele turule, alustades esmalt kinnisvaravahendusega ja seejärel, olles turuga tutvunud, laiendades tegevust järk-järgult muudele aladele. Selline strateegia võimaldab Grupil tutvuda spetsiifiliste turgudega, tehes suhteliselt väikseid investeeringuid, ning alustada suuremate investeeringutega siis, kui ta on omandanud kohalike turuolude kohta juba suuremaid teadmisi.

Kasv võimalike omandamiste teel kätkeb eraldi riske, millest osad kaasnevad paratamatult ettevõtete omandamisega ja osad seonduvad raskustega ülevõetud ettevõtete Gruppi integreerimisel. Grupil ei pruugi õnnestuda integreerida ülevõetud ettevõtteid vastavalt oma äristrateegiale ning omandatud ettevõttes võib ilmnedagi seni varjatuks jäänud kohustusi.

Kontrollimaks investeeringuid ja hindamaks ning haldamaks potentsiaalseid sisemisi riske, on Grupp Eestis rakendamas *balanced scorecard* juhtimissüsteemi ning on juba kehtestanud divisjoniülesed haldussüsteemid. Grupp peab jätkuvalt täiustama oma finants- ja juhtimiskontrolli meetmeid, aruandluse süsteeme ja protseduure ning rakendama vajadusel uusi süsteeme ning toetama, koolitama ja haldama oma personali. Kui Grupp ei suuda oma kasvu ja arengut edukalt hallata, võib see mõjutada negatiivselt Grupi äritegevust, majandustulemusi ja finantsseisundit.

Võlakohustused

Kuigi Juhatus usub, et Grupi praegune võlakohustuste tase ei ole kõrgem kinnisvarainvesteeringute ja -arenduse ettevõtete tavapärasest tasemest, on Grupil ja Ühisettevõtetel olulises mahus võlakohustusi. 31. detsembril 2006 seisuga oli Grupil 476 miljoni Eesti krooni ulatuses konsolideeritud pikaajalisi laenukohustusi ja 700 miljoni Eesti krooni ulatuses konsolideeritud lühiajalisi laenukohustusi. Nimetatud kohustuste tagamiseks on vastavad Grupi äriühingud pantinud enamiku kinnisvaraobjektidest, mis saadud laenude abil on omandatud.

Grupi võlakohustused võivad muu hulgas (1) piirata Grupi võimalusi saada täiendavaid finantseeringuid, (2) piirata tema paindlikkust end ette valmistada või reageerida muudatustele turgudel, kus ta konkureerib teiste ettevõtjatega, (3) asetada ta ebasoodsamasse olukorda võrreldes konkurentidega, kellel on vähem võlakohustusi, (4) viia tema peamiste tütarettevõtjate või varade üle kontrolli osalise või täieliku kaotamiseni, (5) muuta ta tundlikumaks üldiste negatiivsete majandustingimuste suhtes, (6) sundida Gruppi kasutama kogu oma rahavoogu või olulist osa sellest võlakohustuste tasumiseks.

Lisaks eeltoodule võib intressimäärade kõikumine suurendada Grupi finantseerimiskulusid ning seetõttu avaldada negatiivset mõju Grupi konsolideeritud netokasumile. Samuti kalduvad kõrged intressimäärad vähendama nõudlust kinnisvara järele, mis võib omakorda avaldada negatiivset mõju Grupi ja Ühisettevõtete varade väärtusele ning selle tulemusena Grupi ümberhindluse tuludele. Grupp võrdleb regulaarselt intressimäärade kõikumisest tulenevat võimalikku kahju sellise riski maandamisega (*hedging*) seotud kuludega. Enamikul juhtudel ei ole riskide maandamisega tegeletud, kuna sellega seonduvad kulud oleksid ületanud intressimäärade kõikumisest tulenevat võimalikku kahju.

Grupi võime täita võlakohustusi sõltub tema võimest säilitada oma tegevusnäitajad teatud tasemel, mis sõltub üldistest majandus- ja turutingimustest ning finants-, majandus- ja teistest teguritest, millest paljude üle ei oma Grupp kontrolli. Kui Grupi rahavood äritegevusest jäävad ebapiisavaks, võib Grupp teha teatud toiminguid, sealhulgas lükata edasi või vähendada põhivarainvesteeringute või muude kulutuste tegemist eesmärgiga restruktureerida

või refinantseerida oma võlakohustusi, realiseerida kinnisvarainvesteeringuid või muud vara või otsida võimalusi omakapitali laiendamiseks. On võimalik, et Grupp ei suuda nimetatud toiminguid teostada soodsatel tingimustel või õigeaegselt. Veelgi enam, need toimingud ei pruugi olla piisavad Grupi poolt võlakohustuste täielikuks täitmiseks. Grupi või Ettevõtte suutmatus täita oma võlakohustusi võib omada olulist negatiivset mõju tema äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Finantseerimis- ja laenulepingud

Grupi ja Ühisettevõtete poolt sõlmitud finantseerimislepingud sisaldavad mitmeid hoidumiskohustusi ja aktiivset tegevust nõudvaid kohustusi, sealhulgas kohustusi saada laenuandja nõusolek muu hulgas näiteks täiendavate finantsvahendite kaasamiseks, Grupi äriõigusliku struktuuri muudatusteks, dividendide väljamaksmiseks, teiste äriühingutega ühinemiseks, aktsiakapitali muutmiseks või oma vara koormamiseks.

Enamik Grupi ja Ühisettevõtete finantseerimislepingutest finantsasutustega sisaldavad tavapäraseid lepingu rikkumise, sealhulgas ristrikkumise (*cross default*) sätteid. Ristrikkumise sätted toovad Grupi jaoks kaasa lepingu rikkumise riski, mis seondub teiste sama finantsasutusega sõlmitud lepingute täitmisega. Lisaks on enamiku laenulepingute kohaselt lepingurikkumiseks see, kui laenuvõtja võtab laenuandja eelneva nõusolekuta endale olulisi täiendavaid finantskohustusi või kui laenuandja eelneva nõusolekuta muutuvad laenuvõtjat kontrollivad isikud.

Lisaks nõuab suurem osa Grupi finantseerimislepingutest Grupi või Ühisettevõtte varade pantimist vastava laenuandja kasuks. Finantseerimislepingute rikkumine võib kaasa tuua selle, et Grupp kaotab panditud varade suhtes omandiõiguse või muud õigused.

Finantseerimislepingute mis tahes rikkumine või ükskõik milline pankade poolt esitatud laenu ennetähtaegse tagastamise nõue võib avaldada olulist negatiivset mõju Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Väliste finantsvahendite kättesaadavus

Grupp tegutseb kapitalinõudlikus valdkonnas. Ta vajab vahendid rahavoogusid, et finantseerida maade omandamist, arendusprojektide käimalükkamist, materjalide ostmist ning arendusprojektides ehitustööde teostamist enne seda, kui kliendid tasuvad Grupile. Seetõttu peab Grupp finantseerima oma igapäevast tegevust kas sisemistest vahenditest või väliste krediitandjate toel. Kasutatavate vahendite puudus võib suurendada Grupi nõudeid ostjate vastu ja lühiajalisi laene. Kui Grupp ei suuda saada piisavat kapitali või ei suuda seda saada soodsatel tingimustel, võib see omada olulist negatiivset mõju Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Sõltuvus tütarettevõtjatelt, sidusettevõtjatelt ning Ühisettevõtetelt saadavatest rahavoogudest

Ettevõtte on valdusettevõtja, mis tegutseb läbi 32 tütar-ettevõtja, 23 Ühisettevõtte ning 1 sidusettevõtja. Ettevõtte ei kuulu muud olulist vara peale osaluste reaalsel äritegevust omavates äriühingutes ja tema kinnisvara-investeeringu. Seega sõltub Ettevõtte oma kohustuste täitmisel piisavatest dividendituludest, Grupisisest osutatavate teenuste eest saadavatest tasudest ja muudest ülalnimetatud äriühingute poolt üleantud vahenditest.

Eesti ja Läti õiguse kohaselt võib äriühing maksta dividende ning teha aktsionäridele muid sarnaseid väljamakseid üksnes jaotamata kasumist. Lisaks õigusaktidest tulenevatele piirangutele dividendide väljamaksmisel on Grupi äriühingutel lepingulised kohustused täita teatud finantsnäitajaid, mis võivad tegelikkuses vähendada dividendimakseteks olemasolevate vahendite hulka. Teatud Grupi äriühingud on seotud lepingulise piiranguga mitte maksta dividende ilma laenuandja eelneva nõusolekuta. Lisaks on enamikus aktsionäride lepingutes, mille Grupp on sõlminud teatud Grupi äriühingute ning Ühisettevõtete juhtimise osas, kokku lepitud dividendide suurus, mis tuleb aktsionäridele välja maksta. Aktsionäride leping, mis on sõlmitud OÜga Koger Kinnisvara 50-50 printsiiil ühiselt kontrollitava Arco & Koger Investeeringute OÜ osas, keelab dividendide jaotamise esimese kolme tegevusaasta jooksul, s.o kuni 2009. aasta lõpuni.

Ettevõtte finantsseisund sõltub tütar-ettevõtjate, Ühisettevõtete ja sidusettevõtjate lepingutest ja õigusaktidest tulenevatest võimalustest tasuda kontsernisestest teenustest eest ja maksta dividende. Grupi äriühingutelt ja Ühisettevõtetelt tulenevate rahavoogude vähenemisel võib olla negatiivne mõju Ettevõtte finantsseisundile.

Ühine kontroll Ühisettevõtete üle

Grupil on osalus 23 Ühisettevõttes, mis peamiselt on asutatud eriotstarbeliste äriühingutena eesmärgiga arendada konkreetseid kinnisvaraarendusprojekte koos ühe või mitme partneriga. 31. märtsi 2007 seisuga kuulub sellistele Ühisettevõtetele kinnisvara bilansilise koguväärtusega ligikaudu 773,7 miljonit krooni. Grupil ja teistel aktsionäridel/osanikel on vastavate äriühingute üle ühine kontroll ja ei ole mingit kindlust, et Grupp suudab realiseerida nendes Ühisettevõtetes oma strateegilisi huvisid.

Lisaks on Grupp lepinguliselt loobunud kontrolli teostamisest teatud küsimustes äriühingutes SIA Arco Real Estate, SIA Arco Development, Arco Ukraina Valduste OÜ ning SIA Arco Construction, milles talle kuulub vastavalt 80protsendiline, 80protsendiline, 75protsendiline ja 55protsendiline osalus. Nende äriühingute osas sõlmitud aktsionäride lepingute kohaselt on teatud äriõiguslike otsuste vastuvõtmiseks vajalik ka vähemusaktsionäride nõusolek.

Selliste investeeringutega kaasnevad riskid, mida ei eksisteeri nende varade osas, mille suhtes Grupp teostab kontrolli. On risk, et kaasinvestoritel on mis tahes ajahetkel teised majanduslikud või muud ärihuvid või -eesmärgid, mis ei ühti Grupi ärihuvid või -eesmärkidega. Kaasinvestorid võivad käituda vastuolus Grupi juhiste või soovidega või vastuolus Grupi poliitika või eesmärkidega. Ei ole mingit

kindlust, et nende kaasinvestorite eesmärgid ükskõik millise varaobjekti müügi või refinantseerimise hinna või ajastuse osas kattuvad Grupi eesmärkidega. Samuti on võimalik, et nimetatud kaasinvestorid osutuvad maksejõuetuks ning pole võimelised oma kohustusi täitma.

Grupp on kuue Ühisettevõtte suhtes sõlminud kaasinvestoritega aktsionäride lepingud. Enamik Ühisettevõtete suhtes sõlmitud aktsionäride lepingutest näeb ette mehhanismid äriühingu juhtimises tekkinud ummikseisude lahendamiseks. Tavaliselt on selliste lepingute pooltel ummikseisude lahendamiseks võimalus teine pool välja osta või nõuda enda väljaostmist. Kui investorite vahel ei ole aktsionäride lepingut või kui leping ei sisalda ummikseisude lahendamise mehhanisme, võib Grupil tekkida vajadus otsida kolmandast isikust investorit, kes ostaks aktsiad, ning kokkulepete mittesaavutamisel võib olla vajalik Ühisettevõtte lõpetada. Kuigi selliseid mehhanisme pole üheski Ühisettevõttes rakendatud, võivad tõsise ummikseisu tekkimisel olla olulised negatiivsed tagajärjed Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Lepingutest tulenevad riskid

Grupi ja tema lepingupartnerite vahel võivad tekkida vaidlused lepingu tõlgendamise või kehtivuse üle või lepingust tulenevate kohustuste täitmise üle, mis võivad viia kohtu- või vahekohtumenetluseni, mille lahendid on Grupi jaoks ebasoodsad. Lepingutest tulenevad nõuded ning muud nõuded võivad samuti avaldada negatiivset mõju Grupi kasumile või finantsseisundile.

Ehituse ja arendamisega seotud vastutus

Grupi ehitustegevus on olemuslikult seotud potentsiaalse vastutusega puuduste eest projekteerimisel, ehitamisel, materjalides või töödes. Ehitustöödes esinevatest puudustest tulenevaid nõudeid võidakse Grupile esitada garantiiperioodi jooksul. Eesti ja Läti õiguse kohaselt kehtib kaheaastase perioodi jooksul ehitustööde üleandmisest seadusjärgne ehitusettevõtja garantii, mis peab tagama, et töö vastab lepingule ning et valminud ehitis on turvaline ja tema sihtotstarbele vajalike omadustega. Seadusjärgset ehitusettevõtja garantiikohustust ei saa lepinguga lühendada. Seega sisaldab enamik Grupi ehituslepinguid garantiisid, mis katavad kahe aasta jooksul tööde kliendile üleandmisest ilmnenuid puudused. Tulenevalt konkurent-sialasest survest on Grupp kohati andnud ka pikemaid garantiisid kui seadusest tulenev miinimumgarantii.

Eesti ja Läti õiguse kohaselt võivad Grupp ja Ühisettevõtted vastutada klientide ees kinnisvaraarendajatena muu hulgas kliendile müüdud vara õiguslike või ehituslike puuduste eest. Sellised puudused hõlmavad nii ehitusvigu kui ka õiguslikke puudusi, nagu avaldamata kolmandate isikute õigused, loodus- või muinsuskaitsepiirangud, planeeringutega seotud küsimused, kaitsealade või kaitsealuste ehitiste puhul riigi või kohaliku omavalitsuse poolt seadusest tuleneva ostueesõiguse teostamine või keeld müüa põllumajanduslikku või metsamaad isikutele, kes ei tegele põllumajanduse või metsandusega.

Eesti õiguse kohaselt saab ehitise puudustest tulenevaid nõudeid esitada ehitusettevõtja või maatüki müüja vastu

üldise pikendatud aegumistähtaja jooksul, mis on 5-10 aastat (üldine lepingust tulenevate nõuete aegumistähtaeg on 3 aastat). Ehitus- või müügilepingus võib seaduse kohaselt leppida kokku lühemas aegumistähtajas.

Grupp püüab maandada oma riske seoses garantiinõuete peamiselt reservide loomisega ja piiratud kindlustusega, mille eesmärgiks on katta lepingulisest garantiiperioodist tulenevaid riske. Samas ei pruugi need meetmed alati olla piisavad. Grupp kannab oma garantiivastutuse edasi töövõtjale ning alltöövõtjatele, kuid neil ei pruugi olla piisavalt finantsvahendeid, et hüvitada Grupile tekkinud kahju täielikult. Grupil võib tekkida kahju riskidest, mida ei ole kaetud Grupi kahju hüvitamise kokkulepetega või kindlustuslepingutega, samuti ei pruugi mõne riski puhul enam olla võimalik saada piisavat kindlustuskatet majanduslikult mõistlikel tingimustel. Kui Grupp ei suuda piisavalt katta oma riske ehitustegevusega seotud vastutuse osas, võib see tuua Grupile kaasa olulisi kulusid ja võimalik ka, et olulist kahju. Lisaks võib projekti- ja ehitusdefektidest tingitud vastutus mõjutada negatiivselt avalikkuse ning klientide, tarnijate ja töötajate arvamust Grupi tegevuse kohta, mis võib omakorda tuua kaasa negatiivse mõju Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Lisaks võib mis tahes Grupi või Ühisettevõtte vastu esitatud nõue ja sellega kaasnev negatiivne reklaam Grupi või Ühisettevõtete objektide või projektide kvaliteedi suhtes, olenemata sellest, kas nõue on tõendatud või mitte, samuti omada olulist negatiivset mõju Grupi sihtklientide, üürnike või investorite nägemusele Grupist ja selle tagajärjel Grupi võimele tulevikus edukalt turustada, üürile anda või müüa oma vara ja projekte. Sellel võivad omakorda olla olulised negatiivsed mõjud Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Keskonnaga seotud asjaolud

Grupi tegevust reguleerivad nii praegu kui ka edaspidi keskkonnakaitsealased õigusaktid. Sellised õigusaktid reguleerivad tavapäraselt mitmesuguseid erinevaid aspekte, sealhulgas jäätmekäitlust, välisõhu kaitset ja vee kasutust. Juhatus usub, et Grupp järgib kõigis olulistest aspektides kõiki hetkel kehtivaid keskkonnavalaste õigusakte kõigis maades, kus ta tegutseb. Arvestades, et Eesti ja Läti ning samuti enamik muudest riikidest, kus Grupp tegutseb, on Euroopa Liidu liikmesriigid, on olemas risk, et kinnisvaraarendusele ja ehitusettevõtjatele kohalduvad nõuded muutuvad karmimaks ja keskkonnakaitsealaste nõuete täitmiseks vajalikud Grupipoolsed investeeringuid võivad suureneda. Grupp on rakendanud sisemisi protseduure, mis on Juhtkonna hinnangul piisavad, et täita mõistlikus ulatuses vastavate õigusaktide, tegevuslubade ja lepingutingimuste nõudeid. Samas võib nende õigusaktide, tegevuslubade ja lepingutingimuste nõuete mittetäitmine tuua kaasa olulisi kulusid ja kohustusi, milles võivad avaldada negatiivset mõju Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Aeg-ajalt on Grupp omandanud maatükke, millel on hiljem tuvastatud reostus. Sellistelt maatükkidelt peab enne arendus- või ehitustegevust reostuse eemaldama. Keskkonnavalased õigusaktid panevad sageli vastutuse vara praegusele omanikule, olenemata sellest, kas omanik

teadis reostusest või vastutas reostuse olemasolu eest. Samuti võivad keskkonnaseadused näha ette piiranguid maatüki kasutamise viisile või majandustegevusele maatükil ja need piirangud võivad nõuda Grupilt olulisi kulutusi või takistada Grupil vara müüa või üürile anda. Ostes maatükke Eestis, nõuab Grupp enamasti, et müüja kinnitaks, et maatükil ei ole reostust. Samas ei ole mingit kindlust, et Grupp suudab alati reostuse tuvastada enne maa omandamist, mistõttu võivad tekkida täiendavad ettenägematud kulutused reostuse eemaldamiseks. Lisaks, kui Grupil ei õnnestu reostust tuvastada või seda likvideerida, võib see negatiivselt mõjutada Grupi või Ühisettevõtte võimalusi vara müümiseks või väljaüürimiseks ning kliendid või kolmandad isikud võivad esitada Grupi vastu nõudeid isikliku või varakahju hüvitamiseks, mis on tekkinud seoses reostusega.

Keskkonnavalaste õigusaktide täitmise kulud ning Grupi või Ühisettevõtete poolt maatükkidel asuva reostuse likvideerimise kulud, samuti edukatest kahjunõuetest tulenevad kulud võivad omada olulist negatiivset mõju Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Sõltuvus võtmeisikutest

Grupi edukus sõltub tema tegevjuhtkonna pingutustest, hoolsusest, oskustest ja ärikontaktide võrgustikust. Heade sidemetega kohalikud juhid, kellel on teadmised vastavast kohalikust turust, on Grupi kinnisvaraarendustegevuse jaoks väga olulise tähtsusega. Grupil ei pruugi olla alati võimalik siduda võtmeisikuid konkurentsikeeldude või muude lepinguliste piirangutega ning Grupp peab võimaldama täiendavaid motiveerimissüsteeme, tagamaks nende isikute lojaalsuse ning töölejäätamise. Kui Grupp kaotab ühe või mitu võtmeisikut ning ei suuda leida piisavalt kiiresti asendajat või kui üks või mitu võtmeisikut asuvad tööle konkureeriva ettevõtja juures, võib see negatiivselt mõjutada Grupi äritegevust ja majandustulemusi.

Näiteks on Grupi Läti tegevus ajalooliselt sõltunud ühe tema peamise kinnisvaraarendaja, härra Viktors Savinsi teenustest. Samal ajal kui Grupp laiendab oma teistele Läti juhtidele pakutavat motivatsioonisüsteemi, võib härra Savinsi lahkumine omada olulist negatiivset mõju Grupi Läti tegevusele.

Lisaks sõltub Grupp olulisel määral suutlikkusest võtta tööle ja hoida tööl kõrgelt kvalifitseeritud inseneri, tehnilisi töötajaid, müügi- ja äripersonali, kel on kogemus kinnisvaraarendusprojektide omandamise ja teostamise vallas. Grupp eeldab, et nõudlus juhtivtöötajate ja kvalifitseeritud tööjõu järele suureneb. Tulevane edu sõltub Grupi jätkuvast võimest võtmeisikuid välja valida, tööle saada, koolitada ja tööl hoida.

Tervisekaitse ja ohutus

Üldiselt on ehitustegevus oma olemuse poolest ohtlik, millega võivad kaasneda tööõnnetused, seadmete rikked, tulekahjud või plahvatused ning mis kätkeb tervisekahjustuste või surma, varade ja seadmete tõsise kahjustamise ja hävinemise ning keskkonnakahju tekkimise ohtu. Grupp on kehtestanud kohased töö- ja tervisekaitseriiglid, välja arvatud kahe Grupi ettevõtja osas, millele selliste reeglite

kehtestamine on käimas. Töö- ja tervisekaitsealaseid protseduure hinnatakse kõigil ehitusobjektidel pidevalt. Samas ei ole mingit kindlust, et töötajad või endised töötajad ei esita tulevikus Grupi vastu nõudeid seoses töötingimustest põhjustatud vigastuste või haigustega. Kui sellised nõuded osutuvad edukaks, võib see mõjutada negatiivselt Grupi äritegevust ja majandustulemusi.

Sõltuvus infotehnoloogilistest süsteemidest

Kuigi kinnisvarateenuseid, kinnisvaraarendust ja ehitust ei loeta üldiselt kõrgtehnoloogiliseks või tehnoloogiatundlikuks valdkonnaks, on kiire tehnoloogia areng siiski kinnisvara-alases ja ehitustegevuses edu määravaid tegureid. Arenenud tehnoloogia ja keerulised infotehnoloogilised projektijuhtimislahendused on eriti kriitilise tähtsusega suurtes ja keerukates arendusprojektides.

Grupp on arendanud ja kasutab oma tegevuses mitmeid infotehnoloogiasüsteeme ja veebipõhiseid lahendusi, sealhulgas *on-line* maakleriteenustes, sisemistes raamatupidamise ja juhtimisteabe süsteemides, klientide ja üürnike andmete ning projektijooniste ja spetsifikatsioonide töötlemises ja üldistes haldusfunktsioonides. Grupi infotehnoloogiliste süsteemide rikked või olulised häired võivad takistada Grupi efektiivset tegevust. Lisaks, kui Grupis tekivad tõsised turvarikked või muud infotehnoloogiliste süsteemide häired, võivad saada kompromiteeritud delikaatsed andmed ja Grupi tegevus võib katkeda, mis omakorda võib kahjustada Grupi suhteid klientide ja tarnijatega või avaldada muul viisil olulist negatiivset mõju Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Suutmatuse käia kaasas tehniliste ja tehnoloogiliste arengutega

Klientide nõudmiste rahuldamiseks peab Grupp pidevalt uuendama olemasolevat ja arendama uut teenindus-, arendus- ja ehitusdivisjoni tööks vajalikku tehnoloogiat. Lisaks vananevad olemasolevad tehnoloogiad ja seadmed tänu kiiretele ja sagedastele arengutele tehnoloogias kiiresti, mis toob kaasa olulisi kapitalikulud ja/või vajadust varade mahakandmiseks. Grupp on teinud märkimisväärsed investeeringuid uutesse seadmetesse ja oskusteabe uuendamise, kuid suutmatuse ette näha või adekvaatselt reageerida muutuvatele tehnilistele nõuetele ja turu ootustele ja/või klientide nõudmistele võib omada negatiivset mõju Grupi äritegevusele ja majandustulemustele.

Suhted põhiaktsionäri

Enne Pakkumist kuulub OÜle Toletum 66,67 protsenti Aktsiatest. Pärast Pakkumist omab või kontrollib antud aktsionär jätkuvalt umbes 35,78 protsenti Aktsiatest, eeldusel, et Suurendamise Optsiooni ja Ülejaotamise Optsiooni teostatakse täies mahus ning et nimetatud aktsionär ei omanda Pakkumise raames ühtegi Pakutavat Aktsiat. Selle tagajärjel on OÜl Toletum võimalik teostada olulist kontrolli teatud aktsionäride otsust nõudvate küsimuste, sealhulgas põhikirja muutmise ning aktsiakapitali suuruse muutmise üle, mis võivad lükata edasi või välistada kolmandate isikute poolt Ettevõtte üle kontrolli omandamist.

Insaiderite võimalused selliseid tehinguid edasi lükata või neid välistada võivad põhjustada Aktsiate hinna languse.

Valuutariskid

31. detsembril 2006 lõppenud majandusaastal saadi seitse protsenti Grupi tuludest Läti lattides. Sama perioodi jooksul saadi 1,1 protsenti Grupi tuludest Ukraina grivnades ja 0,05 protsenti Bulgaaria leevides. Lisaks makstakse Grupi tütarettevõtjatelt, sidusettevõtjatelt ja Ühisettevõtetelt saadavad dividendid välja nende äriühingute asukohariikide valuutades. Kõikumised valuutakurssides võivad omada olulist mõju ümberhindlusega seotud tuludele ja kuludele, mida kajastatakse igaaastastes kasumiaruannetes. Maandamaks Grupi ettevõtjate valuutariske, sõlmitakse enamik tehingutest eurodes või euroga seotud valuutades. Seetõttu on Grupi jaoks peamiseks valuutariskiks see, et muutub kurss, millega need valuutad on seotud euroga, või et mõni nendest valuutadest lakkab olemast seotud euroga. Grupp ei tegele valuutariskide maandamisega ja on seega valuutariskidele avatud.

Grupi tegevusvaldkonnaga seotud riskid

Majanduse tsüklilisus

Kinnisvaraarendus ja ehitustegevus on olemuselt tsüklilised ja nende kasumlikkus kipub kõikuma tulenevalt muudatustest kinnisvaraturul, üldistest majandustingimustest, rendiobjektide kasumi marginaalidest, intressimääradest ja üldiselt valdkonda tehtavate investeeringute tasemest. Üüritasemeid ja vara turuväärtust mõjutavad üldised majandustingimused, nagu SKT kasv ja absoluuttasemed, tööturu trendid, inflatsioon ja intressimäära muutused. Kinnisvaraarendusest ja ehitusest saadavat tulu võib negatiivselt mõjutada see, kui ühes või mitmes riigis, milles Grupp või Ühisettevõtted tegutsevad, majandusareng aeglustub või tekib majanduslangus või kui kinnisvara hinnad langevad või nende tõus peatub. Lisaks võib üldiste majandustingimuste halvenemine ühes või mitmes riigis, kuhu Grupp otsustab investeerida, omada negatiivset mõju nõudlusele tema arendusprojektide järele, mis omakorda võib viia olukorrani, kus Grupil tekib selliste projektidega seoses kahju või vajadus leida arendusobjektidele alternatiivseid kasutusalasid. Ei ole mingit kindlust, et Grupi majandustegevusele ei avalda olulist negatiivset mõju see, kui Eesti, Läti, Leedu, Ukraina, Bulgaaria või mis tahes muu riigi, kuhu Grupp otsustab investeerida, majandus aeglustub või kinnisvara väärtused või objektide müügihinnad langevad.

Konkurents

Grupp tegutseb tiheda konkurentsi tingimustes. Kesk- ja Ida-Euroopa kinnisvaraarenduse ja ehitusturul tegutsevad isikud seisavad silmitsi tiheda konkurentsi, mida osutavad mitmed kohalikud, üleriigilised või rahvusvahelised kinnisvaraarendusettevõtjad, kinnisvarafondid, ärikinnisvara haldamisega tegelevad ettevõtjad, ehitusettevõtjad, erainvestorid ja müüjad. Turule sisenemise tõkked on tavaliselt madalad, mis annavad eelise nendele ettevõtjatele, kellel

on paremad võimalused finantsvahendite kaasamiseks ja turutingimuste väljaselgitamiseks.

Konkurents kinnisvaraarendusturul võib ülearendamise tõttu viia elukeskkondade või ärikinnisvara ülepakkumiseni, mille tagajärjeks võib olla Grupi või Ühisettevõtete varade väärtuse või keskmise müügihinna langus. Konkurents võib viia ka arenduseks kättesaadava maa või müügis oleva ärikinnisvara hinna olulise tõusuni, mis piirab uue vara omandamise võimalusi. Kõik need asjaolud võivad avaldada olulist negatiivset mõju Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Ehitustööstuses on intensiivne hinnakonkurents. Kuigi klientide otsuseid mõjutavad küll projekti ja töö kvaliteet, tehnoloogiline ekspertiis, eelnev tegevus, tervisekaitse- ja ohutusalane tegevus, personali kvaliteet, samuti maine ja kogemused, jääb lõppastmes määravaks teguriks siiski hind. Kuigi Grupi Eestis asuvatele ehitusega tegelevatele tütarühingutele on väljastatud teatud ehitusjuhtimise aspektides ISO sertifikaadid ning Grupp püüab säilitada oma olemasolevaid konkurentsieeliseid, ei ole mingit kindlust, et Grupi ehitusdivisjon suudab suurendada või säilitada sissetulevate tellimuste mahtu ja tegevustulusid.

Mõned Grupi praegused ja potentsiaalsed konkurendid erinevatel turgudel on suured rahvusvahelised kinnisvara- ja ehitusettevõtjad või selliste äriühingute tütarettevõtjad, millel on Grupist suuremad finantsvahendid, oskusteave ja turundusvõimalused. Neil võivad olla ka suuremast mastaabisäästust ja tegevuse efektiivsusest tulenevad eelised. Konkurendid võivad kasvu või konsolideerimise kaudu esitada Grupist enam integreeritud ja/või odavaid lahendusi.

Mis tahes negatiivne muutus Grupi konkurentsipositsioonis võib omada negatiivset mõju Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

Kinnisvarainvesteeringute mittelikviidsus

Investeeringud kinnisvarasse on suhteliselt mittelikviidsed ja kinnisvara müügiprotsess võib olla aeganõudev. Vastavalt oma strateegiale investeerib Grupp peamiselt pealinnades ja eelistatult kesklinnades asuvasse kinnisvarasse, mis on Juhtkonna arvates likviidsem. Samas võib kinnisvarasse tehtud investeeringute mittelikviidsus mõjutada Grupi võimalusi muuta oma kinnisvaraportfelli koosseisu või võõrandada oma kinnisvaraportfelli kuuluvaid objekte õigeaegselt ja rahuldavate hindadega. Lisaks on Grupi kinnisvaraportfell seotud laenulepingust tulenevate piirangutega, mis võivad kinnisvaraobjektide võõrandatavust veelgi piirata. Sellel võivad olla olulised negatiivsed mõjud Grupi majandustulemustele ja finantsseisundile.

Kvalifitseeritud tööjõu ja ehitusmaterjalide puudus

Eesti ja Läti ehitusturul on viimastel aastatel kasvanud väga kiiresti. Samal ajal on pärast Eesti ja Läti liitumist Euroopa Liiduga märkimisväärne arv Eesti ja Läti ehitustöölisi otsustanud asuda tööle teistesse liikmesriikidesse, kus palgad on praegusel hetkel kõrgemad kui nende koduriikides. Seetõttu seisavad Eesti ja Läti ehitajad sageli silmitsi kvalifitseeritud töötajate puudusega ning on sunnitud oma

tööjõu säilitamise või uute töötajate töölesaamise nimel töstma palku. Lisaks jääb Eesti ja Läti ehitusmaterjalide tootmisvõimsus madalamale kui turu kasvamisest tingitud nõudlus, mis võib põhjustada viivitusi materjalide hankes. Kuigi Grupp on teinud jõupingutusi suhete tugevdamisel põhiliste materjalihankijatega ja seni ei ole Grupil materjalide hankimisel suuremaid häireid olnud, ei ole mingit kindlust, et Grupil või tema alltöövõtjatel on tulevikus katkestamatu ligipääs vajalikele ehitusmaterjalidele.

Kui Grupil tekib tõsine töötajate puudus või kui tekivad katkestused materjalidega varustamises, võib sellega kaasneda projektide ajagraafikute mittetäitmine või kulude osas eelarve ületamine, mis võib avaldada Grupi äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile olulist negatiivset mõju.

Pakkumisega seotud riskid

Aktsiahinna volatiilsus

Ei ole mingit kindlust selles osas, mis puudutab Aktsiate osas turu arenemist või Aktsiatesse investeerinud isikute võimalusi müüa oma Aktsiaid või sellisel müügil saada vat hinda. Enne Pakkumist ei ole Aktsiad olnud avalikult kaubeldavad. Aktsiate Pakkumishind määratakse Peakorraldaja, Müüvate Aktsionäride ja Ettevõtte vaheliste läbirääkimiste tulemusel. See algne Pakkumishind võib erineda pärast Pakkumist kujunevast Aktsiate turuhinnast. Investoritel, kes ostavad Aktsiaid Pakkumise raames, ei pruugi olla võimalik müüa neid Aktsiaid edasi Pakkumishinnaga või sellest kõrgema hinnaga.

Konkreetsel hetkel kehtivad hinnad väärtpaberiturul sõltuvad suurest hulgast teguritest, sealhulgas Grupi majandustulemustest, finantsseisundist või rahavoogudest. Lisaks võivad Aktsiate turuhinnale negatiivset mõju avaldada Grupi majandustulemustest sõltumatud arengud nagu konkurentide strateegiline tegevus, muudatused turutingimustes ja õiguskeskkonnas, nende ettevõtjate tegevus ja aktsiate hind, keda investorid peavad Grupiga võrreldavateks. Ükskõik milline kirjeldatud sündmustest võib kaasa tuua Aktsiate turuhinna languse.

Likviidsus

Tallinna Börsile on esitatud taotlus Aktsiate noteerimiseks Tallinna Börsi Põhinimekirjas. Samas ei ole mingit kindlust, et Aktsiad noteeritakse või et pärast Pakkumise läbiviimist ning noteerimist tekib, areneb või jääb Aktsiatele aktiivne turg.

Tallinna Börsi keskmine päevane kauplemisskaive perioodil 1. jaanuarist kuni 30. aprillini 2007 oli 5 367 876 eurot. 30. aprilli 2007 seisuga oli Tallinna Börsil noteeritud kokku 16 äriühingut. 30. aprilli 2007 seisuga esindasid turukapitalisatsioonilt kolm suuremat emitenti, AS Eesti Telekom, AS Tallink Grupp ning AS Olympic Entertainment Group umbes 59 protsenti Tallinna Börsi 4,8 miljardi krooni suurusest kogukapitalisatsioonist. Seega on Tallinna Börs märgatavalt vähem likviidne ja rohkem volatiilne kui kõrgelt arenenud väärtpaberiturgudega riikides asuvad sissetöötanud turud. Tallinna Börsi suhteliselt väike turukapitalisatsioon ja ma-

dal likviidsus võivad takistada aktsionäride võimalust Aktsiaid Tallinna Börsil müüa, mis võib Aktsia hinna volatiilsust suurendada. Suurte Tallinna Börsil noteeritud emitentide noteerimise lõpetamisel oleks tõenäoliselt negatiivne mõju Tallinna Börsi turukapitalisatsioonile ja likviidsusele.

Hindu Tallinna Börsil võivad mõjutada ka välised tegurid nagu maailma turgude, eriti teiste arenevate turgude üldine areng või muudatused kauplemis- või tulumaksu osas.

Aktsiate hinna kõikumised tulenevalt olulise hulga täiendavate aktsiate müügipakkumisest

Täiendavate Aktsiate müük või emiteerimine turule pärast Pakkumist võib Aktsiate turuhinda negatiivselt mõjutada. Ettevõtte ning kõik selle praegused aktsionärid on seoses Pakkumisega võtnud kohustuse mitte võõrandada ega emiteerida Aktsiaid ega Aktsiateks konverteeritavaid väärtpabereid 12kuulise perioodi jooksul. Need aktsionärid omavad või kontrollivad kokku ligikaudu 53,67 protsenti kõigist Pakkumise järgselt olemasolevatest Aktsiatest, eeldusel, et Suurendamise Optsiooni ja Ülejaotamise Optsiooni teostatakse täies mahus ning ükski praegustest aktsionäridest ei omanda Pakkumise käigus Pakutavaid Aktsiaid.

Lisaks on Prospekti kuupäeva seisuga umbes 51 protsenti Aktsiatest panditud ASi SEB Eesti Ühispank kasuks. Müüvad Aktsionärid ja AS SEB Eesti Ühispank on kokku leppinud, et Müüvad Aktsionärid peavad kasutatava Pakutavate Aktsiate müümise tulemusel laekuvat summat ASi SEB Eesti Ühispank poolt antud laenude tagasimaksimiseks ja sellele järgnevalt vabastab pank Aktsiad pandi alt. Vaatamata eeltoodule jääb teatud hulk Aktsiaid pärast Pakkumise lõppu pandituks ASi Hansapank kasuks. Kui Müüvad Aktsionärid peaksid rikkuma ükskõik milliseid pandi seadmise aluseks olevaid lepinguid, on pandipidajal õigus pant realiseerida ja lõpptulemusena Aktsiad müüa. Igasugune selline Aktsiate suures koguses müümine võib avaldada negatiivset mõju Aktsiate hinnale.

Aktsiatelt dividendide maksmine tulevikus

Ei ole mingit kindlust, et Ettevõtte maksab Aktsiatelt dividende, samuti ei ole mingit kindlust selles osas, millises summas dividende makstakse. Dividendide maksmine ja nende suurus on Ettevõtte Juhatus, Nõukogu ja lõppkokkuvõttes Aktsionäride Üldkoosoleku otsustada ning see sõltub vabadest rahalistest vahenditest, eeldatavast rahaliste vahendite vajadusest, Grupi majandustulemustest ja finantsseisundist, samuti Ettevõttele finantseerimislepingutest tulenevatest piirangutest ja muudest teguritest.

Jätkuv analüütikute poolt kajastamine

Aktsiate kauplemisturg sõltub vastava tegevusharu analüütikute või väärtpaberianalüütikute poolt Grupi või selle tegevuse kohta avaldatavatest uurimustest ning raportitest. Grupil ei ole selliste analüütikute tegevuse üle mingit kontrolli. Kui üks või mitu Grupi kajastavat analüütikut langetavad Aktsiatele antavat reitingut, võib Aktsiate hind langeda. Kui üks või mitu analüütikut lõpetavad Grupi kajastamise või ei avalda Grupi kohta regulaarseid raporteid,

võib Ettevõtte kaotada oma nähtavuse finantsturgudel, mis omakorda võib põhjustada Aktsiate hinna või kauplemis-mahtude langemise.

Poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud riskid

Riskid, mis on seotud äritegevusega Balti riikides

Investorid, kes investeerivad arenevatele turgudele nagu Eesti, Läti ja Leedu, peaksid silmas pidama, et need turud on võrreldes enam arenenud turgudega seotud suuremate riskidega, sealhulgas õiguslike, majanduslike ja poliitiliste riskidega. Viimase kahe kümnendi jooksul, üleminekul Nõukogude korralt ja plaanimajanduselt iseseisvusele ja turumajandusele, on Eestis, Lätis ja Leedus toimunud märkimisväärsed poliitilised, õiguslikud ja majanduslikud muutused ning liberaliseerimine.

Seoses Eesti, Läti ja Leedu liitumisega Euroopa Liiduga on need riigid ellu viinud olulisi sotsiaalseid ja majanduslikke muudatusi, samuti reforminud oma õiguskeskonda. Selle tagajärjel on Eesti, Läti ja Leedu seaduste ning muude õigusaktide arv kasvanud ning kasvab eeldatavalt veelgi, tulenevalt kohustusest rakendada Euroopa Ühenduse õigust.

Seoses Eesti, Läti ja Leedu üleminekuga turumajandusele ja eesmärgiga täita Euroopa Liidu nõudeid ning standardeid, on nende riikide tsiviilseadustikku ja äriõiguse-, konkurentsi-, väärt-paberituru-, keskkonnavalasid ning muid õigusakte viimase kahe kümnendi jooksul oluliselt muudetud. Suures osas ei ole uute õigusaktide rakendamise osas veel kohtupraktikat ning pole välja kujunenud selgeid tõlgendusi haldusorganite või kohtute poolt.

Käesoleval hetkel viivad Eesti, Läti ja Leedu ettevõtted oma tegevust vastavusse Euroopa Liidu ettevõtlusstandardite ja praktikaga. Mitmetel Balti riikide äriühingutel, sealhulgas Arco Varal, on endiselt käimas protsess, mille käigus töötatakse välja ning arendatakse juhtimismeetmeid, mis on seotud heade äriühingu juhtimise tavadega, sisekontrolli ning riskijuhtimisega.

Riskid, mis on seotud äritegevusega Ukrainas, Rumeenias ja Bulgaarias

Grupil on äritegevus Ukrainas, Rumeenias ja Bulgaarias. Investorid, kes investeerivad sellistele arenevatele turgudele, peaksid silmas pidama, et need on võrreldes enam arenenud turgudega seotud oluliselt suuremate õiguslike, majanduslike ja poliitiliste riskidega.

Rumeenia ja Bulgaaria liitusid Euroopa Liiduga alles väga hiljuti – 2007. aastal. Kuigi need riigid on teinud läbi muudatused, mis on vajalikud liikmesuseks Euroopa Liidus, on nende üleminekuprotsess veel lõpust kaugel. Mõlemale riigile anti pikad üleminekuajad oma seadusandluse Euroopa Liidu direktiivide ja nõuetega vastavusse viimiseks. Piiride täieliku avanemise osas liitujate ja ELi vahel on kehtestatud üleminekuperiood ning Bulgaaria ja Rumeenia tööjõu liikumine jääb eeldatavalt piiratuks kuni aastani 2014

Kuigi alates iseseisvumisest 1991. aastal on Ukraina majanduse ja poliitilise ning õigussüsteemi reformimisel

toimunud teatav areng, puudub Ukrainal endiselt õiguslik infrastruktuur ja regulatiivne raamistik, mis on vajalik turu-institutsioonide toetamiseks, üleminekuks turumajandusele ning laiapõhjalistele sotsiaalsetele ning majanduslikele reformidele.

Poliitiline ebastabiilsus. Ajalooliselt on Ukraina, Rumeenia ja Bulgaaria valitsusel olnud poliitilise konsensuse puudumise tõttu pidevalt keeruline kindlustada toetust, mis on vajalik mitmete liberaliseerimist, erastamist ja finantsstabiilsust edendavate poliitikate rakendamiseks.

Alates iseseisvumisest 1991. aastal on Ukraina poliitilist maastikku iseloomustanud valitsuste ebastabiilsus ning selle tulemusel on Ukrainal nimetatud perioodi jooksul olnud 13 peaministrit ja 3 asepeaministrit. 2007. aasta aprilli sündmuste valguses, mil saadeti laiali Ukraina parlament ja kuulutati välja uued parlamendivalimised, ning sellele järgneva poliitilise korratuse valguses tundub Ukraina poliitiline situatsioon olevat ebastabiilne. Prospekti kuupäeva seisuga ei ole selge, kuidas ja millal poliitiline olukord stabiliseerub.

Õigussüsteem. Ukraina, Bulgaaria ja Rumeenia õigussüsteemid on alates 1990. aastatest arenenud, toetamaks turumajandusel põhinevat majandust. Nende riikide õigussüsteemid on siiski alles muutumisjärgus ja seetõttu seotud suuremate riskide ja ebakindlusega kui arenenumad õigussüsteemid. Euroopa Liidu liikmesriikidena on Rumeenia ja Bulgaaria kohustatud viima oma seadusandluse ja õigussüsteemi kooskõlla Euroopa Liidu standarditega. Bulgaarial on teatud õigusvaldkondade osas üleminekupe-riood kuni aastani 2014.

Õigussüsteemi ebakindlus tekitab Grupi ja Ühisettevõtete tegevusele ja kasvupotentsiaalile Ukrainas, Rumeenias ja Bulgaarias olulisi riske, eelkõige osas, mis puudutab tema suutlikkust jõustada lepinguid, tagada maaomandi kaitse ning kaitse kõlvatu konkurentsi või ametivõimude meelevaldse tegevuse vastu.

Majanduslik ebastabiilsus. Viimastel aastatel on Ukraina, Bulgaaria ja Rumeenia majandust iseloomustanud mitmed tunnused, mis viitavad majanduslikule ebastabiilsusele, sealhulgas piiratud likviidsus, mille põhjuseks on suhteliselt nõrk pangandussüsteem, maksude vältimine, oluline kapitali väljavool ja madalad palgad. Kuigi nende riikide valitsused on üldiselt majanduslikule reformile pühendunud, on reformi elluviimist pidevalt takistanud poliitilise konsensuse puudumine ja erimeelsused erastamise, energiaspektori restruktureerimise ning teatud riigile kuuluvatel ettevõtetel või teatud tööstusharudel erandite ja privileegide äravõtmise suhtes, samuti vähene koostöö rahvusvaheliste finantsasutustega. Ei ole mingit kindlust, et praeguste erastamist, tööstuse ümberstruktureerimist ja maksureformi toetavate reformipoliitikate elluviimist jätkatakse ja isegi, kui jätkatakse, siis et sellised poliitikad on edukad või et Ukraina majanduse paranemine jätkub. Bulgaaria ja Rumeenia valitsused on pühendunud reformipoliitikele seoses nende liitumisega Euroopa Liiduga, kuid rakendamine jääb pikka üleminekuperioodi.

Valuutariskid

Kui välisvaluutas arveldav investor investeerib aktsiatesse, mille vääringuks on Eesti kroon, toob see investori jaoks kaasa valuutariski. Krooni mis tahes odavnemine või kallinemine vastava välisvaluuta suhtes vähendab või suurendab vastavalt ka investeringu väärtust välisvaluutas.

Tulenevalt Eesti ühinemisest Euroopa Liiduga 1. mail 2004 hakatakse eeldatavasti tulevikus mingil hetkel Grupi majandustulemusi ning finantsseisundi aruannetes kajastama eurodes. Täpset kuupäeva, millal euro kasutusele võetakse, ei ole veel määratud.

Eesti ametlik ning ainus seaduslik maksevahend on kroon. Kroon on seotud euroga fikseeritud kursiga 15,6466 Eesti krooni 1 euro kohta. Kuigi Eesti Pank on väljendanud oma kavatsust säilitada senine fikseeritud vahetuskurss ja valuutakomitee süsteem, ei ole mingit kindlust, et Riigikogu ei muuda vastavaid seadusi ning et fikseeritud vahetuskurss järgnevatel aastatel säilib. Eestis registreeritud pankades saavad välisinvestorid avada kontosid nii Eesti kroonides kui välisvaluutas. Mis tahes välisvaluutat saab turu vahetuskursiga vabalt osta ja müüa. Piiranguid kapitali liikumise osas ei ole. Krooni mis tahes devalveerimine või revalveerimine võib tuua kaasa negatiivseid tagajärgi Eesti majanduse jaoks tervikuna ning omada Grupi finantsseisundile ja majandustulemustele olulist negatiivset mõju.

Potentsiaalsed maksukohustused

Eestis on praegu kehtestatud ettevõtte tulumaksu süsteem, mille kohaselt maksustamine on lükatud edasi kuni kasumi jaotamiseni. Eesti äriühingutele kohaldub tulumaks määraga 22 protsenti, kuid tegelik määr on ligikaudu 28,20 protsenti dividendidest ja muudest väljamakstud jaotistest (22/78 jaotatud kasumi netosummast), kusjuures vastav määr väheneb lähema kahe aasta jooksul. Lisaks eeltoodule kohaldub Ettevõtte poolt mitteresidentidest juriidilistele isikutele, kes omavad vähem kui 20 protsenti Ettevõtte aktsiatest või häälest, makstavatele dividendidele kinnipeetav tulumaks määraga 22 protsenti, mis väheneb 2009. aastaks 20 protsendile.

Euroopa Liit on kehtestanud Eestile üleminekuperioodi kuni 31. detsembrini 2008, pärast mida võib Eestilt nõuda kehtiva maksusüsteemi vähemalt osalist muutmist. Võimalus, et Eesti muudab oma kehtivat ettevõtte tulumaksusüsteemi, on küll olnud aeg-ajalt poliitilise arutelu objektiks, kuid hetkel ei ole võimalik hinnata, kas vastav muutus võib toimuda, ja kui, siis millal. Mis tahes muudatus Eesti ettevõtte tulumaksupoliitikas võib omada olulist negatiivset mõju Grupi äritegevusele, majandustulemustele ning finantsseisundile.

Erinevalt enam arenenud turumajandusega riikidest ei ole Eesti maksualased õigusaktid olnud veel jõus märkimisväärse aja jooksul, mistõttu kehtestatud õigusaktid võivad olla ebaselged ning teatud õigusakte ei pruugi olla kehtestatud. Samal põhjusel on ka nende õigusaktide tõlgendamise osas vähe kohtupraktikat. Õiguslike tõlgenduste osas esineb nii maksuhalduri asutuste siseselt kui erinevate asutuste omavahelistes suhetes sageli erinevaid arvamusi, mis tekitab ebakindlust ning konflikte. Arvestades asjaolu, et tulenevalt selle majandusharu iseloomust, kus Grupp tegutseb, on sõlmitud keerulisi tehinguid, võib selliste erinevate maksuõiguse tõlgendust käsitlevate arvamuste tõttu Grupi suhtes esineda potentsiaalne maksurisk.

Sõltuvus võrdlemisi madalatest tööjõukuludest

Euroopa Liidu liikmesriikidena integreeruvad Eesti, Läti, Leedu, Rumeenia ja Bulgaaria üha tihedamini Euroopa turgudega ning nende riikide hinnatasemed ja palgad muutuvad järk-järgult teiste liikmesriikide omade sarnaseks. Kuigi Eesti, Läti ja Leedu palgad jäävad üldiselt vanemate liikmesriikide omadele alla, kaotab edasine integreerumine Euroopa Liiduga koos majanduse ja õigussüsteemi arenguga järk-järgult selle uute Euroopa Liidu liikmesriikide ettevõtete konkurentsieelise. Sama protsess toimub eelduslikult lõpuks ka Rumeenias ja Bulgaarias. Kui Grupp ei suuda leida uusi konkurentsieeliseid, mis tasakaalustaksid tööjõukulude kasvu mõju, võib see avaldada olulist negatiivset mõju Grupi majandustulemustele ning finantsseisundile.



Kapitalisatsioon

Alljärgnevas tabelis on näidatud Grupi tegelik kapitalisatsioon ja võlakoormus, lähtudes Grupi auditeerimata konsolideeritud finantsnäitajatest seisuga 31. märts 2007. Tabelit tuleb vaadata koos Prospektis avaldatud finantsandmetega. Täiendavalt on Ettevõtte kapitalisatsiooni ja võlakoormust käsitletud 31. märtsil 2007 lõppenud kolme kuu auditeerimata konsolideeritud lühendatud vahearuande lisades.

tuhandetes kroonides

31 märts 2007

KAPITALISATSIOON JA VÕLAKOORMUS

Aktiakapital ¹⁾	304 530
Ülekurs ¹⁾	123 083
Kohustuslik reservkapital	5 486
Muud reservid	188
Jaotamata kasum ¹⁾	344 999
Vähemusesalus	22 865
Omakapital	800 775
Lühiajalised laenukohustused ²⁾	681 313
Pikaajalised laenukohustused ²⁾	408 140
Kapitalisatsioon ja võlakoormus	1 890 228

NETOVÕLAKOORMUS

Raha ja raha ekvivalendid	115 436
Kogulikkviidsus	115 436
Lühiajalised laenukohustused ²⁾	681 313
Neto lühiajaline laenukohustus ²⁾	565 877
Pikaajalised laenukohustused ²⁾	408 140
Neto laenukohustused	974 017

¹⁾ Aktsionäride üldkoosolek võttis 26. aprillil 2007 vastu otsuse suurendada aktiakapitali fondi emissiooni teel 304 530 370 kroonilt 677 841 500 kroonini, lastes välja 37 331 113 uut Aktsiat nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta. Uusi aktsiaid emiteeriti ülekursi arvelt summas 123 082 516 krooni ja jaotamata kasumi arvelt summas 250 228 614 krooni.

²⁾ Grupi laenukohustused sisaldavad arvelduskrediite, kapitalirente, võlakirju ja pangalaene, millest mõned on tagatud Grupi varadega.

Finantsinformatsioon

Alljärgnevatel tabelitel on toodud valikuline finantsinformatsioon 31. detsembril 2004, 2005 ja 2006 lõppenud majandusaastate lõpu seisuga ja nende majandusaastate kohta ning 31. märtsil 2007 lõppenud I kvartali lõpu seisuga ja selle kvartali kohta. Vahepealsete perioodide tulemused ei pruugi anda indikatsiooni terve majandusaasta tulemuste suhtes. 2004. a, 2005. a ja 2006. a majandusaasta informatsioon on võetud Arco Vara auditeeritud konsolideeritud finantsaruandest ja 2007. a I kvartali informatsioon auditeerimata konsolideeritud lühendatud vahearuandest. Auditeerimata konsolideeritud lühendatud vahearuanne 31. märtsil 2007 lõppenud kolme kuu kohta on koostatud kooskõlas Euroopa Liidu poolt vastu võetud IAS 34 Interim Financial Statements standardiga. Auditeeritud konsolideeritud majandusaasta aruanne 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta kohta on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega ("IFRS"), nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud. Auditeeritud konsolideeritud majandusaasta aruanne 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta on koostatud kooskõlas IFRSiga. Alljärgnevalt esitatud valikulist finantsinformatsiooni peab lugema koos Prospekti peatükis "Management's Discussion and Analysis of the Company's Financial Condition and Results of Operations" ning finantsaruannetes ja nende lisades esitatud informatsiooniga.

Alljärgnevalt esitatud suhtarvud ning finantsnäitajad illustreerivad teatud aspekte Grupi majandustegevuses ning finantsseisus. Osasid nendest suhtarvudest ning finantsnäitajatest kasutab Ettevõtte juhtkond Ettevõtte tegevuse hindamisel, samas kui teatud suhtarvud ja finantsnäitajad on esitatud investorile kaalumiseks Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise otsuse tegemisel. Kuigi mõned suhtarvud ja näitajad ei ole kalkuleeritud vastavuses IFRSiga, on Ettevõtte hinnangul alltoodud suhtarvud ning näitajad tavapäraseid ning börsiettevõtteid kasutavad neid sageli oma majandustegevuse ja finantsseisu illustreerimiseks.

Kasumiaruanne

	31. detsembril lõppenud aasta (auditeeritud)		31. märtsil lõppenud kolm kuud (auditeerimata)	
tuhandetes kroonides	2004	2005	2006	2007
Müügitulu kokku	349 941	475 938	483 586	291 181
Müüdü toodangu kulu	-240 701	-358 416	-349 067	-226 397
Brutokasum	109 240	117 522	134 519	64 784
Muud äritulud	79 018	135 286	422 928	49 256
Üldhalduskulud	-53 113	-86 035	-134 308	-38 955
Muud ärikulud	-5 552	-13 251	-162 788	-2 699
Ärikasum	129 593	153 532	260 351	72 386
Finants- ja investeerimistegevuse tulud ja kulud	-20 856	-32 973	-33 439	-2 998
Kasum enne tulumaksu	108 737	120 559	226 912	69 388
Tulumaksukulu	-2 102	-4 116	-9 563	-288
Vähemusesosalusele kuuluv kasum	6 580	15 212	9 404	-5 601
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum ¹⁾	100 055	101 231	207 945	63 499

¹⁾ Mõiste "emaettevõtte" käib Ettevõtte kohta.

Bilanss

	31. detsembril lõppenud aasta (auditeeritud)			31. märtsil lõppenud kolm kuud (auditeerimata)
tuhandetes kroonides	2004	2005	2006	2007
Raha ja raha ekvivalendid	23 344	143 985	58 345	115 436
Lühiajalised nõuded, ettemakstud kulud ja lühiajalised finantsinvesteeringud ¹⁾	50 202	98 964	106 927	261 200
Varud	147 567	153 874	431 817	600 803
Bioloogilised varad	5 289	6 020	6 141	6 142
Käibevara kokku	226 402	402 843	603 230	983 581
Pikaajalised nõuded ja investeeringud väärtpaberitesse	49 137	19 970	76 442	76 552
Kinnisvarainvesteeringud	681 564	851 104	1 479 281	994 037
Materiaalne põhivara	36 905	174 401	81 713	78 554
Immateriaalne põhivara	14 523	13 584	16 705	20 307
Põhivara kokku	782 129	1 059 059	1 654 141	1 169 450
Varad kokku	1 008 531	1 461 902	2 257 371	2 153 031
Lühiajalised laenukohustused	217 784	316 853	699 568	681 313
Lühiajalised võlad	57 604	117 742	249 275	217 538
Ettemaksed ja eraldised	19 163	42 003	65 380	38 407
Lühiajalised kohustused kokku	294 551	476 598	1 014 223	937 258
Pikaajalised laenukohustused	338 689	392 346	457 258	408 140
Pikaajalised võlad	21 074	11 113	41 561	4 111
Edasilükkunud tulumaksukohustus ja pikaajalised eraldised	1 100	1 100	2 448	2 747
Pikaajalised kohustused kokku	360 863	404 559	501 267	414 998
Kohustused kokku	655 414	881 157	1 515 490	1 352 256
Aktsiakapital	4 200	304 530	304 530	304 530
Ülekurss	8 841	123 083	123 083	123 083
Kohustuslik reservkapital	420	420	5 486	5 486
Muud reservid	5 702	474	-184	-188
Jaotamata kasum	262 120	100 811	292 002	344 999
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku ²⁾	281 283	529 318	724 917	777 910
Vähemusosalus	71,834	51,427	16,964	22,865
Omakapital kokku	353 117	580 745	741 881	800 775
Kohustused ja omakapital kokku	1 008 531	1 461 902	2 257 371	2 153 031

¹⁾ Lühiajalised finantsinvesteeringud käivad ainult 31. detsembri 2004 kohta.

²⁾ Mõiste "emaettevõtte" käib Ettevõtte kohta.

Rahavoogude aruanne

tuhandetes kroonides	31. detsembril lõppenud aasta (auditeeritud)			31. märtsil lõppenud kolm kuud (auditeerimata)
	2004	2005	2006	2007
Rahavood äritegevusest	90 945	55 750	-117 460	31 499
Rahavood investeerimistegevusest	-104 512	-299 332	-341 918	89 131
Rahavood finantseerimistegevusest	18 561	364 520	374 876	-63 483

Suhtarvud ja näitajad

	31. detsembril lõppenud aasta (tuletatud auditeeritud informatsioonist)			31. märtsil lõppenud kolm kuud (auditeerimata)
	2004	2005	2006	2007
Aktsiate arv, aasta lõpus	8 400	30 453 037	30 453 037	30 453 037
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), EEK ¹⁾	3,67	3,68	6,83	0,94*
Ärikasumi marginaal, % ²⁾	37,0	32,3	53,8	24,9
Puhaskasumi marginaal, % ³⁾	28,6	21,3	43,0	21,8
Varade tootlus (ROA), % ⁴⁾	11,0	8,2	11,2	2,9
Omakapitali tootlus (ROE), % ⁵⁾	43,2	24,9	33,2	8,5
Omakapitali suhtarv, % ⁶⁾	35,0	39,7	32,9	37,2

*) Puhaskasum aktsia kohta 0,94 krooni on saadud 4. mail 2007 toimunud fondi emissiooni järgse aktsiate arvu alusel, milleks on 67 784 150.

Finantssuhtarvude arvutamine

- ¹⁾ **Puhaskasum aktsia kohta (EPS)** Puhaskasum aktsia kohta arvutatakse kooskõlas IAS 33 standardiga, mille kohaselt Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv aasta puhaskasum jagatakse aasta jooksul käibelolevate lihtaktsiate kaalutud keskmise arvuga. Fondi emissioonide ning aktsia-splittide mõju käibelolevate aktsiate arvule on tagasiulatuvalt arvestatud ka eelmistes perioodides, kuid uusemissioonide mõju tagasiulatuvalt ei korrigeerita.
- ²⁾ **Ärikasumi marginaal** Ärikasum / müügitulu kokku. Ärikasumi marginaal näitab erinevate kasumlikkuse näitajate ja müügi vahelisi suhteid, annab informatsiooni ettevõtja äritegevuse kasumlikkusest ning ei sõltu ettevõtja finantseerimisstruktuurist, maksupositsioonist.
- ³⁾ **Puhaskasumi marginaal** Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / müügitulu kokku. Puhaskasumi marginaal näitab erinevate kasumlikkuse näitajate ning müügitulu suhteid ning annab informatsiooni ettevõtte kasumlikkuse kohta.
- ⁴⁾ **Varade tootlus (ROA)** Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / keskmine aktiva. Varade tootlus võrdleb tulu aktivaga ning näitab juhtkonna võimet ja efektiivsust ettevõtja varade kasutamisel kasumi teenimiseks.
- ⁵⁾ **Omakapitali tootlus (ROE)** Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / keskmine omakapital ilma vähemusosaluseta. Omakapitali tootlus võrdleb tulu omakapitaliga ning näitab juhtkonna võimet ja efektiivsust toota ettevõtte aktsionäridele tootlust.
- ⁶⁾ **Omakapitali suhtarv** Omakapital kokku / aktiva kokku. Omakapitali suhtarv on finantsvõimenduse mõõdik, mis aitab analüüsida ettevõtte kapitalistruktuuri.

Ettevõte

Arco Vara AS

Jõe 2b
10151 Tallinn
Eesti

Peakorraldaja ja finantsnõustaja

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Londoni filiaal

2 Cannon Street
London, EC4M 6XX
Ühendkuningriik

Peakorraldaja õigusnõustaja Eesti õiguse osas

Advokaadibüroo Raidla & Partnerid

Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Eesti

Peakorraldaja rahvusvaheline õigusnõustaja

Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP

53 New Broad Street
London EC2M 1BB
Ühendkuningriik

Audiitor

Ernst & Young Baltic AS

Rävala 4
10143 Tallinn
Eesti



