



Arco Vara AS

2008. a. I kvartali vahearuanne



ARCO VARA

KINNISVARAFIRMA • REAL ESTATE COMPANY

EESTI • LÄTI • LEEDU • UKRAINA • BULGAARIA • RUMEENIA

**2008. AASTA I KVARTALI JA 3 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Adress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus ja –investeeringud (EMTAK 701)

Kinnisvaraga seotud teenused (EMTAK 702, 703)

Ehitus (EMTAK 45)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2008 – 31. detsember 2008

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2008 – 31. märts 2008

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

Kalev Tanner, Aare Tark

Juhatus: Aare Tammemäe, Avo Rõõmussaar,

Veiko Taevere, Ahto Altjõe

Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

SISUKORD

2008. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD BILANSS	13
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE	15
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	16
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED	16
2. KONSOLIDEERIMISE ULATUS	16
3. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES	17
4. MUUD ÄRITULUD	18
5. ÜLDHALDUSKULUD	18
6. MUUD ÄRIKULUD	18
7. FINANTSTULUD	18
8. FINANTSKULUD	19
9. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	19
10. NÕUDED	19
11. VARUD	20
12. KINNISVARAINVESTEERINGUD	20
13. MATERIAALNE PÕHIVARA	21
14. IMMATERIAALNE PÕHIVARA	22
15. LAENUKOHUSTUSED	22
16. VÕLAD	23
17. ETTEMAKSED	24
18. TEHINGUD SEOTUD OSAPUOLTEGA	24
19. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	25
JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	26

2008. aasta I kvartali tegevusaruanne

PÕHILISED NÄITAJAD

- I kvartali äritulud kokku moodustasid 111.9 mln krooni (7.1 mln eurot), 67% vähem kui eelmisel aastal
- Ärikasum oli -29.7 mln krooni (-1.9 mln eurot), 141% vähem kui eelmine aasta

Puhaskasum oli -16.7 mln krooni (-1.1 mln eurot), 124% vähem kui eelmine aasta. Omakapital moodustab 54.3% (2007 1 kv: 37.2%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli 7.8% (2007 I kv: 38.6%). Investeeritud kapitali tootlikkus oli 6.2% (2007 I kv: 17.2%)

- Ehituslepingute järelejäänud maht oli 358.3 mln krooni (22.9 mln eurot) võrrelduna 331 mln krooniga (21.1 mln eurot) 4. kvartalis
- Kvartali jooksul müüdi või broneeriti kortereid ja krunte kokku 59 tükki võrrelduna 15-ga 4.kvartalis

	EEK		EUR	
	I kvartal 2008	I kvartal 2007	I kvartal 2008	I kvartal 2007
miljonites				
Müügitulu ja muu äritulu	111.9	340.4	7.2	21.8
Ärikasum	-29.7	72.4	-1.9	4.6
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused</i>	-12.4	48.7	-0.8	3.1
Kasum enne tulumaksu	-16.4	69.4	-1.0	4.4
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade vöörandamisest</i>	0.0	2.2	0.0	0.1
Puhaskasum	-16.7	69.1	-1.1	4.4
EPS 1 (kroonides ja eurodes)	-0.16	0.94	-0.01	0.06
EPS 2 (kroonides ja eurodes)	-0.16	0.94	-0.01	0.06
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	3,521.8	2,153.0	225.1	137.6
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	3,227.8	1,897.1	206.3	121.2
Neto laenud, perioodi lõpu seisuga	684.4	980.8	43.7	62.7
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	1,911.3	800.8	122.2	51.2
ROIC (rolling 12 kuud)	6.2%	17.2%		
ROE (rolling 12 kuud)	7.8%	38.6%		
Töötajate arv perioodi lõpul	654	541	654	541

Juhatuse esimehe kommentaarid

- Ülikasumite ja kõrgete tootluste aeg on ümber saanud. Baltikumis on kinnisvaraarenduse olukord stabiliseerunud, kuid näeme, et hinnakorrektsioonid vähematraktiivsetes piirkondades või mittekvaliteetsetes varades jätkuvad ka edaspidi. Kuigi Arco Vara kinnisvaraportfellist ligi 75% asub Eestis, on grupi fookus hetkel Ukrainas ja Balkanil.
- Arendusdivisjoni kasumi langus oli oodatav, arvestades mitmete oluliste projektide (Tivoli, Ahtri3, Laeva, Bišumiža 2 jne) alles planeerimise faasi. Kuigi arendusdivisjoni tegevusmõdikud (planeeringute, ehituste, vakantsuste ja korterimüükide seis) on I kvartalis positiivsed, siis käimasolevate projektide ehitusetapid võimaldavad müügitulu kajastamise asemel näidata vaid broneerimistasude laekumisi Kontserni bilansis. Arendusdivisjoni tulemuste suur kõikumine kvartalite lõikes on seega oodatav ning oluliste projektide edenemisega võivad järgnevate kvartalite tulemused oluliselt muutuda. Kvartali tähtsamateks sündmusteks olid: Tivoli planeeringu kiire edasiliikumine, Simferopoli projekti investeerimine ja korterimüügi blokktehing Sofias. Sellel aastal ootame veel Laeva, Ahtri ja MB-3 planeeringute kehtestamist.
- Teenindusdivisjonitulemus jäi oodatust nõrgemaks. Käesoleval aastal saab olema teenindusdivisjonis keeruline ja aasta kokkuvõttes lõpetatakse kahjumis vaatamata üldkulude jätkuvalle kokkutõmbamisele. Kuigi eelmise aasta lõpus näitasid teenindusdivisjoni tulemused paranemise märke, on turu seiskumine Riias ja saneerimiskulud ärikahjumit suurendanud. e. Turupositsioon on Kontsernil siiski tugev ja divisjoni tegevusmõdikud (tehingute ja hindamisaktide arvud) on langenud oluliselt vähem turu keskmisest.
- Ehitusdivisjon on jätkuvalt kasumis ning näidanud võimekust võita ehitushankeid keskkonnaehituses Eestis ja Lätis. Ilma suuremaid projekte või kinnistuid müümata ja ümberhindluse kasumiteta jääb käesoleva aasta Kontserni puhaskasum oluliselt alla eelmise aasta tulemusele. Uute hangete võitmine Eestis ja Lätis, on ehitustegevuse tulemuste osakaal grupi tulemustes kasvatanud. Lisaks, tsiviilehituse ja sisekäibe osakaalu vähenemine kinnitab võetud suuna õigsust.
- A-kategooria ärikinnisvara nõudlus kesklinnades pole vähenenud. Tallinna kesklinna A-kategooria büroo- ja kaubanduspindade vakantsused lähenevad nullile. Lisaks 20% madalam ehitushind loob soodsa pinnase pikaajaliste ja suuremahuliste arenduste teostamiseks, nagu seda on Ahtri 3. 2008. aasta jooksul jätkame käimasolevate projektide – Kolde (Eesti) ja Madrid (Bulgaaria) ehitust. Kasutades turu madalseisust tekkivaid võimalusi Baltikumis ja uusi võimalusi Ukrainas ja Balkanil on Arco käesoleval aastal pigem netoinvesteeri kui suurema käibe taotleja arendustegevusest.

TULUD JA KASUM

	EEK		EUR	
	I kvartal 2008	I kvartal 2007	I kvartal 2008	I kvartal 2007
miljonites				
Müügitulu ja muu äritulu				
Teenindus	29.2	30.2	1.9	1.9
Arendus	29.7	294.8	1.9	18.8
Ehitus	89.5	57.2	5.7	3.7
Varahaldus	3.4	3.1	0.2	0.2
Elimineerimised	-39.9	-44.8	-2.6	-2.9
Müügitulu ja muu äritulu kokku	111.9	340.4	7.2	21.8

	EEK		EUR	
	I kvartal 2008	I kvartal 2007	I kvartal 2008	I kvartal 2007
Ärikasum				
Teenindus	-9.5	-3.3	-0.6	-0.2
Arendus	-16.1	86.1	-1.0	5.5
Ehitus	4.2	-6.3	0.3	-0.4
Varahaldus	1.3	1.7	0.1	0.1
Elimineerimised	-4.6	5.6	-0.3	0.4
Jagamatud ärikulud	-5.1	-11.4	-0.3	-0.7
Ärikasum kokku	-29.7	72.4	-1.8	4.7
Intressitulud ja intressikulud	5.0	-7.9	0.3	-0.5
Muud finantstulud ja -kulud	8.3	4.9	0.5	0.3
Tulumaksukulu	-0.4	-0.3	0.0	0.0
Puhaskasum	-16.7	69.1	-1.0	4.5

Kontserni olulisima tulu teenis ehitusdivisjon, kasvatades divisjoni kvartalikäivet pea 56,5% - 89.5 mln kroonini (5.7 mln euron). Oluline käibe kukkumine oli tingitud arendusdivisjoni tulemustest. Kuigi kortereid ja krunte müüdi või broneeriti kokku 59 tükki (Kolde 18, Madrid 52, BM-1 -10 ja MB-5 -1), siis enamus I kv broneeringutest laekuv käive ja brutokasum realiseerub alles 1,5 aasta jooksul, pärast Madridi projekti valmimist. Eelmisel aastal realiseeriti esimeses kvartalis Kerese Keskus, Ulmana Gatve ja Suur-Sõjamäe kinnistud, mis oluliselt tõstsid kvartali äritulusid ja –kasumit. Ka sellel aastal plaanib juhatus müüa suuremaid kinnistuid projektidena, kuid see avaldab mõju alles teise poolaasta tulemustele. Kui müüa ei õnnestu, jääb divisjoni aasta käive oluliselt madalamaks 2007. aasta numbrist. Arendusdivisjoni ärikahjum sisaldab 12.4 mln krooni (0.8 mln eurot) kinnisvarainvesteeringute allahindluste netotulemust ja valuutakursside kahjumeid 4.5 mln krooni (0.3 mln euro) ulatuses. Kuigi sellel aastal on oodata Tivoli, Ahtri, MB-3 ja Laeva planeeringute kehtestamist, mis varade väärtusi oluliselt mõjutab, siis Tivoli ja MB-3 varasid ei saa ümber hinnata, sest nimetatud projekte kajastab Kontsern soetusmaksumuses.

Teenindusdivisjon on suutnud käivet hoida, kuid seda peamiselt tänu Eesti operatsioonidele. Koondamis- ja saneerimiskulud on suurendanud divisjoni kahjumit veelgi ja teevad seda ka järgmise kahe kvartali jooksul, kus ootame ka madalaimat teenindusdivisjoni tulemust sellel aastal. Lisaks kajastub divisjoni I kvartali kuludes erakorraline vakantsuse garantii kulu Riia projektist „Duntes“ summas 1.4 mln krooni (0.1 mln eurot).

RAHAVOOD

	EEK		EUR	
	I kvartal 2008	I kvartal 2007	I kvartal 2008	I kvartal 2007
miljonites				
Äritegevuse rahavood	-33.3	31.5	-2.1	2.0
Investeeringustegevuse rahavood	-180.6	89.1	-11.5	5.7
Finantseerimistegevuse rahavood	-69.4	-63.5	-4.4	-4.1
Perioodi rahavood kokku	-283.3	57.1	-18.1	3.7
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	765.0	58.3	48.9	3.7
Valuutakursi mõju	0.0	-0.1	0.0	0.0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	481.7	115.4	30.8	7.4

I kvartalis 2008 mõjutasid äritegevuse rahavoogu eelkõige investeeringud elamuarendusprojektidesse Eestis, Lätis ja Bulgaarias ning Madridi projekti korterite broneerimistasude laekumine kokku -11,4 mln krooni (0,7 mln eurot).

Investeeringustegevuse rahavoogusid mõjutas enim Simferopoli projekti aktsiate ettemaksu tasumine summas 82,4 mln krooni (5,3 mln eurot) ning lühiajaliste finantsinvesteeringute soetamine summas 80 mln krooni (5,1 mln eurot). Arco likviidsuspositsioon on endiselt kõrge ning juhtkond peab oluliseks säilitada piisavat likviidsuspuhvit järgnevatiks aastateks arvestades jätkuvat ebakindlust kapitaliturgudel.

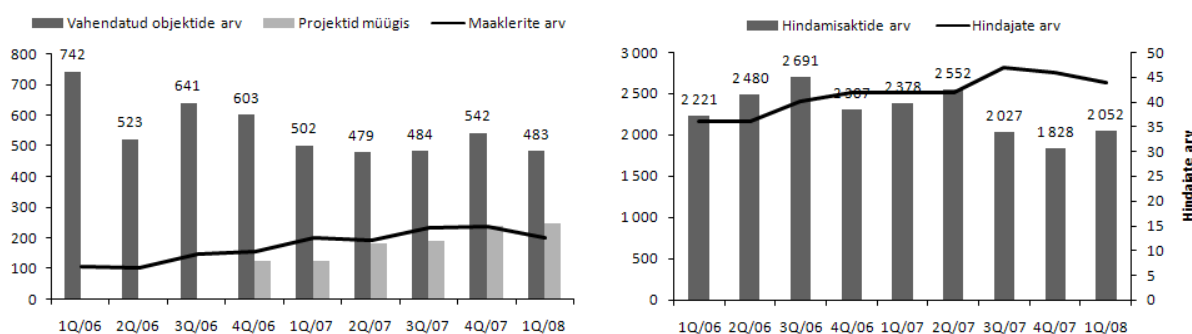
TEENINDUSDIVISJON

I kvartal on teenindusdivisjonile olnud keeruline kohanemise aeg. 2007 aasta IV kvartalis vastu võetud kulude vähendamise meetmeid on tulnud korrigeerida kuude lõikes järjest agressiivsemaks. Majanduse jahenemine Baltikumis on olnud oodatust kiirem ja see on tugevalt mõjutanud teenindusdivisjoni esimese kvartali tulemusi. Kui eelmise aasta 2008 aasta eelarve planeerimisel ootasime tõusu 2008 aasta teises pooles, siis täna on tehtud arvestused ja kasvuootused 2009 aasta teise poole. See on suurendanud oluliselt vajadust saneerida ettevõtte juhtimist ja teostada jätkuvat kulude vähendamist. Vahendusteenuste maht Divisjonis on jäänud küll samale tasemele aga kiiret tõusu Balkani riikides ei ole saavutatud.

Akte on väljastatud kuues riigis kokku 2 052 (2007 I kv: 2 378), langedes aastaga 13.7%. Endiselt käib uutel turgudel hindamisteenuse juurutamine ning Baltikumis alustati uue teenusega- kinnisvaraalase nõustamisega.

	I kv 2008	I kv 2007	muutus, %
Vahendatud objektide arv	483	502	-3.8%
Müügis olevad projektid, tk	247	144	71.5%
Hindamisaktide arv	2052	2378	-13.7%
Hindajate arv	44	45	-2.2%
Maaklerite arv	201	198	1.5%
Perioodi keskmine töötajate arv	367	315	16.5%

Projektimüügi lepingute maht oli 247 tükki, kasvades aastaga 71.5%. Kokku tehti vahendustehinguid 483 tükki, langedes aastaga 3.8%. Divisjonis töötas 31.03.2008 seisuga kokku 377 inimest (2007 I kv: 346). Maaklerite arv on 2008 I kvartal küll veidi suurenenud, kuid see oli tingitud 2007. a laienemisega Balkanil, kus teenindusdivisjon kiirelt arenes.



ARENDUSDIVISJON

Kinnisvaratehingute arvu kahanemine Baltikumis on väljendunud kõige drastilisemalt Lätis, kus meie projektides olid ostjad valmis loobuma kokku 11 broneeringust (kokku broneeringuid 52). Langus Lätis kompenseeriti kasvuga teistel turgudel- Tallinnas ja Sofias. Kolde projektis müüsi või broneerisime kokku 18 korterit, Sofias 52 korterit. I kvartali põhjal võib väita, et Kolde projektis on ostuhoovi selgelt olemas hinnatasemelt 1900-2000 euro/m² (29 700-31 300 eek/m²).

Kuigi 61% korteritest on Madridi projektis broneeritud, on aktiivne müügitöö alles alanud. Esimese sammuna oleme korterite mahtu vähendanud terve korruse võrra ja vahetanud selle kontori- ja kaubanduspinna vastu. Sofias asuva Manastirski projektis viidi samuti lõpule ümberprojekteerimine ning alustati ehituskonkursi läbiviimist.

Eestis jõudsid kooskõlastustega lõppjärku ka Tivoli ja Laeva detailplaneeringud. Suurimaks uusarenduseks kerkis Arco Varal sisenemine Ukraina kaubandusse Simferopoli linnas, tehes ettemaksu 50% aktsiate eest kaubanduskeskuse projektis.

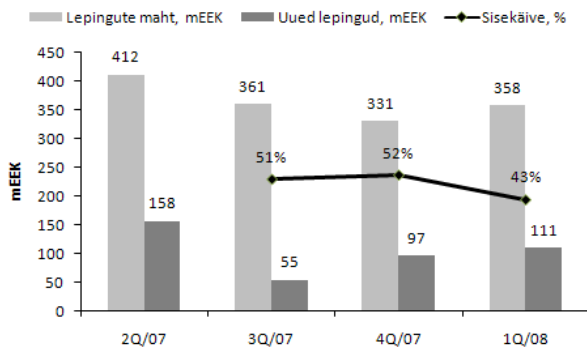
I kvartali jooksul müüdi või broneeriti kortereid ja krunte kokku 59 tükki. Divisjonis töötab kokku 55 inimest (2007 I kv: 41).

EHITUSDIVISJON

Ehitustellimuste vähenemine elukondliku kinnisvara sektoris on Kontserni hinnangul langetanud elukondliku kinnisvara ehitushindu ca 15 - 20%. Sellepärast on ehitusdivisjon võitnud I kv vaid keskkonnaehitus- ning mitte ühtegi tsiviilehituse hanget. Suuremad ettevõtted püüvad juba ka väiksematele hangetele, kus Arco Ehitus on seni ennast kindlamalt tundnud. Positiivne on see, et meie Läti tütarettevõtte on saavutanud positsiooni, kus ta võib osaleda riigihangetel. Esimene võidetud konkurs on veepuhastusjaama rauaeraldusjaama projekteerimiseks ja ehitamiseks Lätis Ogre külas mahus 48.5 mln krooni (3.1 mln eurot).

Esimeses kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 111 mln krooni (7.1 mln euro) väärtuses, mis oli suurem, kui IV kvartalis 2007 ning millest Lätis 50.4 mln krooni (3.2 mln eurot) ja Eestis 60.6 mln krooni (3.9 mln eurot).

Ehituslepingute järelejäänud maht esimese kvartali lõpu seisuga on suurenenud ning moodustas 358 mln krooni (22.9 mln eurot). I kvartali kuu kontsernisisene müügitulu moodustas kogutuludest 43%. Divisjonis töötab kokku 195 inimest (2007 I kv: 134).



PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Simferopol	Ukraina, Simferopol	n/a	53.134 m2	50% aktsiate eest tehtud ettemaks. Aktsiaomanduse tekkimiseks peab müüja oktoobriks 2008 täitma lepingus toodud tingimused. Kui tingimusi ei täideta, on müüjal kohustus ettemaks tagastada. Hetkel on pooleli O'Key hüpemarketi ehitus, mis planeeritakse avada 2008. aasta lõpus.	Pikaajalised nõuded
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	47.075m2	Kehtib vana planeering ja ehitusluba. Detailplaneeringu koostamise algatamiseks ettevalmistamine ehitusõiguse suurendamiseks. Taotletavas planeeringus maapealne ehitusõigus ca 51 100 m2. Käib projekteerimine ja rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Ilmarine	Eesti, Tallinn	50%	Ca 80,000 m2	Linnas praegu kõrghoonestuspiirkonna üldplaneerimine, käib olemasolevate hoonete osaline lammutustöö.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7.776 m2	Uue DP avalikustamine. Ehitushanke korraldamine ja müügmaterjalide koostamine rentnike leidmiseks.	Lõpetamata ehitus
Kommerts	Marsili, Vizni	Läti, Riia	80%	n/a	Ehitusõigust pole, projekt seisab.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	24.000 m2	Ehitusõigust pole. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettevalmistamine.	Kinnisvara-investeering

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100%	3,201 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	83%	2,391 m ²	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu, ehitame konkreetsele kliendile müüdatavat pinda juurde.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Tallinna tn 77/79	Eesti, Kuressaare	100%	2,500 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu. Sõlmiti eelleping kinnistu müügiks.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Melon	Eesti, Tallinn	50%	7,461 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu, taotleme taha hoovi lisa ehitusõigust ca 12,000m ² .	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	9,745 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Rüütli tn. 16 / 18	Eesti, Tallinn	50%	980 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	TOP Äripinnad	Eesti, Tallinn	50%	tegeleme uue planeeringu kehtestamisega kogumahuga vähemalt 74.675 m ² -le	Ehitusõigus hetkel olemasoleva hoonestuse järgi, toodab rahavoogu, praegu pinda kokku 17,000 m ² , tegeleme uue planeeringuga, mis on algaasis.	Kinnisvara-investeering

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	80%	Müümata osa ehitusõigus 19.300 m ²	Ehitusõigus kehtestatud, ehitus ja korterite müük käib.	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	40%	87.770 m ²	Üldplaneeringus sihtosttarve kehtestatud. Projekteerimine	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6,500 m ²	Ehitusõigus olemas. Projekteerimine. Projekt on müügis.	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	89%	Müümata osa ehitusõigus 20.775m ²	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas, ehitus ja korterite müük käib.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata ehitusõigus 14.483 m ²	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	27.006 m ²	Ehitusõigus olemas, arhitektuuri muutmine lõpuni viidud, käib ehituskonkurss.	Varud
Korterid	Plavnieku centrs	Läti, Riia	40%	13,243 m ²	Ehitusõigus olemas, linnaga ühise äriplaan koostamine	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58,470 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine lõppfaasis	Varud
Korterid	TOP Elupinnad	Eesti, Tallinn	50%	33,770 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine algaasis	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	80%	n/a, maad on kokku 860,000 m ²	Hoonestusõigus. Detailplaneerimine lõppjärgus ca 120 000 m ² individuaalelamute ehitamiseks.	Varud
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	80%	Müümata kruntide arv 45	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	n/a	Käivad läbirääkimised Tallinna linnaga maadevahetuse osas.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1,500 m ²	Ehitusõigust pole, eskiisid heaks kiidetud, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1,802 m ²	Ehitusõigust pole, eskiisid heaks kiidetud, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Väana	100%	21 krunti, keskmine krunt 3,363 m ²	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

Märkus: Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontserni välistest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed, nagu näiteks äriplaanijärgne ehitusõigus,

hetkeolukord, projekti liik ja klassifitseerimine bilansis on kajastatud vastavalt juhatuse parima teadmise ja kavatsuse kohaselt ning võivad aja jooksul muutuda vastavalt planeerimisprotsessile.

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

Põhiliste projektide koondtabelites kajastatud projektide bilansilised maksumused moodustavad Kontserni varadest:

Bilansikirje	EEK		EUR	
	Bilansikirje saldo seisuga 31.03.08	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.03.08	Bilansikirje saldo seisuga 31.03.08	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.03.08
Miljonites				
Varad kokku	3,521.8	2,206.5	225.1	141.0
Pikaajalised nõuded	79.3	79.1	5.1	5.1
Varud	1,216.3	1,105.6	77.7	70.7
Kinnisvara-investeeringud	1,004.2	946.6	64.2	60.5
Materiaalne põhivara	134.3	75.2	8.6	4.8

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2008. AASTA I KVARTALIS

Tivoli: Alustati projekteerimistöodega ja kontseptsiooni koostamisega. Detailplaneeringu eeldatav kehtestamine Tallinna volikogus mais 2008. Aruande väljastamise kuupäevaks on planeering kehtestatud. On tõenäoline, et pärast planeeringu kehtestamist laekub ühe korteriomaniku vaie kõrval olevast elumupiirkonnast, mis juhatuse hinnangul projekti tasuvust oluliselt ei mõjuta.

Ahtri: Krundil kehtib hetkel detailplaneering koos ehitusõigusega. Siiski, esitasime linnale ka detailplaneeringu eskiisi uue planeeringu saamiseks. Kuni uut planeeringut pole, kehtib eelmise planeeringuga sätestatud ehitusõigus. Detailplaneeringu eskiis kiideti linna planeerimisameti poolt heaks ja viimane valmistab ette detailplaneeringu algatamise eelnõud linnavalitsuse istungiks mai kuus. Uues planeeringus taotletakse maapealset ehitusõigust 51 110m².

Laeva 2: Krundil kehtib hetkel detailplaneering. Siiski, algatasime ka uue detailplaneeringu, mis jätab ehitusmahu samaks, kuid muudab krundil ehitusala piire. Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule, kus ei laekunud ühtegi pretensiooni. Eeldatav planeeringu algatamine toimub mai kuus.

PM80: Linnavalitsusele esitati detailplaneeringu algatamiseks detailplaneeringu eskiis, mis ka heaks kiideti. Linnaplaneerimisamet valmistab ette detailplaneeringu algatamise eelnõud linnavalitsuse istungiks. Kõige varem algatatakse planeering mais.

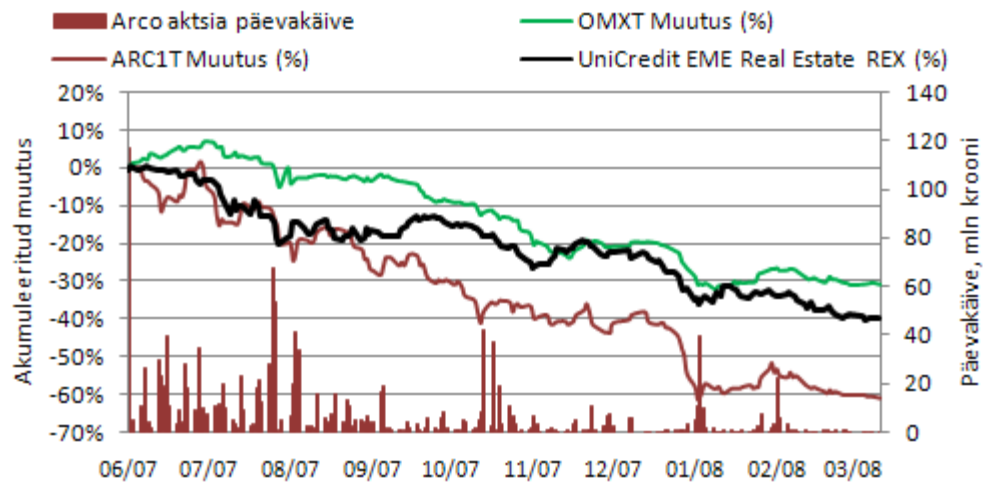
Baltezeres-3: Kehtestati piirkonna üldplaneering, mille järgi on projektialuse maa sihtotstarve elumumaa. Ootame detailplaneeringu kehtestamist II kvartali alguses.

MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

I kv olulisi muutusi kontserni struktuuri polnud.

AKTSIAINFO

Kolmele Kontserni emaettevõtte asutajale kuulub 31.03.08 seisuga 64,4 % aktsiatest. Ettevõttel on kokku 1,528 aktsionäri, kellest 79% omab alla 1,000 aktsia.



Suuremad aktsionärid seisuga 31.03.2008	Aktsiate arv	Osaluse %
TOLETUM OÜ	23 755 315	24,9%
HM INVESTEERINGUD OÜ	20 301 300	21,3%
OÜ GREATWAY	17 350 945	18,2%
JPMORGAN CHASE BANK, UK RESIDENTS	9 967 565	10,5%
DEUTSCHE BANK AG LONDON	4 484 675	4,7%
Central Securities Depository of Lithuania	3 668 526	3,9%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	3 426 350	3,6%
INVESTORS BANK & TRUST COMPANY	1 994 329	2,1%
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A.	1 500 000	1,6%
PICTET & CIE CLIENT ACCOUNT	879 465	0,9%

SUHTARVUDE VALEMID

Investeeritud kapital = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + omakapital

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

Omakapitali osakaal = omakapital perioodi lõpus/varad kokku perioodi lõpus

Keskmine omakapital = viimase 4 kvartali lõpu omakapitalide summa/4

ROE = perioodi puhaskasum/perioodi keskmine omakapital

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

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

EPS 1 = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv.

EPS 2 = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / aktsiate arv perioodi lõpul

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

Lisa	EEK		EUR	
	I kvartal 2008	I kvartal 2007	I kvartal 2008	I kvartal 2007
tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	88,691	53,838	5,668	3,441
Müügitulu kaupade müügist	18,830	237,343	1,203	15,169
Müügitulu kokku 3	107,521	291,181	6,871	18,610
Müüdüd toodangu kulu	-86,327	-226,397	-5,517	-14,469
Brutokasum	21,194	64,784	1,354	4,141
Muud äritulud 4	4,394	49,256	281	3,148
Turustuskulud	-4,672	-7,565	-299	-483
Üldhalduskulud 5	-34,075	-31,390	-2,178	-2,006
Muud äriksulud 6	-16,512	-2,699	-1,055	-172
Äriksasum	-29,671	72,386	-1,897	4,628
Finants- ja investeerimistegevuse tulud 7	14,011	10,170	895	650
Finants- ja investeerimistegevuse kulud 8	-703	-13,168	-45	-842
Kasum enne tulumaksu	-16,363	69,388	-1,047	4,436
Tulumaksukulu	-366	-288	-23	-18
Puhaskasum	-16,729	69,100	-1,070	4,418
<i>s.h vähemusesanikele kuuluv puhaskasum</i>	<i>-1,442</i>	<i>5,601</i>	<i>-92</i>	<i>358</i>
<i>s.h Arco Vara AS aktsionäridele kuuluv puhaskasum</i>	<i>-15,287</i>	<i>63,499</i>	<i>-977</i>	<i>4,060</i>
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides ja eurodes) 9				
- tava	-0.16	0.94	-0.01	0.06
- lahustatud	-0.16	0.94	-0.01	0.06

Konsolideeritud bilanss

	Lisa	EEK		EUR	
		31.03.2008	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2007
tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid		481,722	765,008	30,788	48,893
Finantsinvesteeringud		150,361	78,595	9,610	5,023
Nõuded	10	290,896	297,189	18,591	18,994
Ettemakstud kulud		10,618	10,450	679	668
Varud	11	1,216,314	1,148,433	77,737	73,398
Bioloogilised varad		8,376	8,360	535	534
Müügiootel põhivara		1,701	0	109	0
Käibevara kokku		2,159,988	2,308,035	138,049	147,510
Finantsinvesteeringud		47,160	48,515	3,014	3,101
Nõuded	10	150,677	40,124	9,630	2,564
Kinnisvarainvesteeringud	12	1,004,198	999,999	64,180	63,912
Materiaalne põhivara	13	134,277	141,863	8,582	9,067
Immateriaalne põhivara	14	25,476	25,505	1,628	1,630
Põhivara kokku		1,361,788	1,256,006	87,034	80,274
VARAD KOKKU		3,521,776	3,564,041	225,083	227,784
Laenukohustused	15	744,254	753,077	47,567	48,130
Võlad	16	208,057	223,591	13,297	14,290
Ettemaksed	17	81,587	47,216	5,214	3,018
Eraldised		4,326	3,468	276	222
Lühiajalised kohustused kokku		1,038,224	1,027,352	66,354	65,660
Laenukohustused	15	566,943	600,938	36,234	38,407
Võlad	16	4,680	4,607	299	294
Edasilükkunud tulumaksukohustus		616	1,321	39	84
Eraldised		0	251	0	16
Pikaajalised kohustused kokku		572,239	607,117	36,572	38,801
KOHUSTUSED KOKKU		1,610,463	1,634,469	102,926	104,461
Aktiikapital		952,842	952,842	60,898	60,898
Ülekurss		712,514	712,514	45,538	45,538
Kohustuslik reservkapital		20,084	20,084	1,284	1,284
Muud reservid		-241	37	-15	2
Jaotamata kasum		203,543	218,830	13,009	13,986
Emattevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		1,888,742	1,904,307	120,714	121,708
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		22,571	25,265	1,443	1,615
Omakapital kokku		1,911,313	1,929,572	122,157	123,323
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3,521,776	3,564,041	225,083	227,784

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	EEK		EUR	
	I kvartal 2008	I kvartal 2007	I kvartal 2008	I kvartal 2007
tuhandetes				
Puhaskasum	-16,729	69,100	-1,070	4,418
Intressimulud ja intressikulud	-5,019	7,875	-321	503
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist	0	-4,402	0	-281
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	507	-545	32	-35
Finantsvarade allahindluskulu	-13,264	0	-848	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	1,325	1,103	85	69
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	-1	-36	-1	-1
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	4	2,272	1	145
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	12,437	-48,670	795	-3,111
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	4,468	70	286	4
Ettevõtte tulumaksukulu	366	288	23	18
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid	-15,906	27,055	-1,018	1,729
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	20,767	-59,867	1,327	-3,825
Varude muutus	-44,466	114,622	-2,842	7,326
Bioloogiliste varade muutus	-16	-1	-1	0
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus	6,313	-50,310	403	-3,215
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-33,308	31,499	-2,131	2,015
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-7,242	-3,589	-463	-229
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	89	19	6	1
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-516	-6,128	-33	-392
Kinnisvarainvesteeringute müük	103	9,418	7	602
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-82,616	-4,976	-5,280	-318
Tütar- ja ühissettevõtete müük	0	90,608	0	5,791
Muude finantsinvesteeringute soetus	-80,000	0	-5,113	0
Muude finantsinvesteeringute müük	8,332	0	533	0
Antud laenud	-30,667	-9,426	-1,960	-602
Antud laenude tagasimaksud	832	12,000	53	767
Saadud intressid	11,052	1,205	706	77
Saadud dividendid	0	0	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-180,633	89,131	-11,544	5,697
Saadud laenu	12,115	160,928	774	10,285
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksud	-58,656	-196,491	-3,749	-12,558
Arvelduskrediidi muutus	43	-15,598	3	-997
Kontsernikonto kohustuse muutus	-804	-376	-51	-24
Makstud intressid	-17,156	-9,288	-1,096	-594
Makstud dividendid	-2,557	-1,990	-163	-127
Makstud dividendide tulumaks	-2,338	-668	-149	-43
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	-69,353	-63,483	-4,431	-4,058
RAHAVOOD KOKKU	-283,294	57,147	-18,106	3,654
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	765,008	58,345	48,893	3,729
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-283,294	57,147	-18,106	3,654
Valuutakursi mõju	8	-56	0	-4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	481,722	115,436	30,788	7,378

Konsolideeritud omakapitali liikumise aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EEK tuhandetes								
Saldo 31.12.2006	304,530	123,083	5,486	-184	292,002	724,917	16,964	741,881
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	-4	0	-4	0	-4
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	300	300
Vähemusosanike optioonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	-10,502	-10,502	0	-10,502
Eraldised reservkapitali	0	0	5,062	0	-5,062	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	63,499	63,499	5,601	69,100
Saldo 31.03.2007	304,530	123,083	10,548	-188	339,937	777,910	22,865	800,775
Saldo 31.12.2007	952,842	712,514	20,084	37	218,830	1,904,307	25,265	1,929,572
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	-278	0	-278	0	-278
Dividendide väljakuulutamise ¹	0	0	0	0	0	0	-1,252	-1,252
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-15,287	-15,287	-1,442	-16,729
Saldo 31.03.2008	952,842	712,514	20,084	-241	203,543	1,888,742	22,571	1,911,313

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2006	19,463	7,866	351	-12	18,662	46,330	1,084	47,414
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	19	19
Vähemusosanike optioonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	-671	-671	0	-671
Eraldised reservkapitali	0	0	324	0	-324	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	4,058	4,058	358	4,416
Saldo 31.03.2007	19,463	7,866	675	-12	21,725	49,717	1,461	51,178
Saldo 31.12.2007	60,897	45,538	1,284	3	13,986	121,708	1,615	123,323
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	-18	0	-18	0	-18
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	0	-80	-80
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-977	-977	-92	-1,069
Saldo 31.03.2008	60,897	45,538	1,284	-15	13,009	120,713	1,443	122,156

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2008. aasta I kvartali ja 3 kuu vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne on kooskõlas Rahvusvahelise Raamatupidamisstandardiga (IAS) 34 „Vahearuanne” sätestatud nõuetega ning kasutatud on samu arvestusmeetodeid ja põhimõtteid, mida kasutati 2007. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Käesoleva aruande bilansipäevaks vastu võetud, kuid mitte veel jõustunud uued või muudetud standardid ja tõlgendused ei muuda juhtkonna hinnangul olulisi Kontserni poolt rakendatavaid arvestuspõhimõtteid. Nimetatud standardite ja tõlgenduste nõudeid hakatakse järgima nende jõustumise kuupäevast, milleks on Kontsernile rakenduvate standardite ja tõlgenduste puhul kas 01.07.2008 (IFRIC 13) või 01.01.2009 (IFRS 8, IAS 1, IAS 23):

IAS 1	Finantsaruannete esitamine (muudatused)
IAS 23	Laenukasutuse kulutused (muudatused)
IFRS 8	Äritegevuse segmendid
IFRIC 13	Klientide lojaalsusprogrammid ¹

¹ Uuendustel puudub otsene seos Kontserni tegevusaladega

Muudatused segmendiaruandluse esitusviisis

Kontserni juhatus otsustas alates 1. jaanuarist 2008 moodustada eraldiseisva varahalduse segmendi, kuhu kuulub Kontserni ühissettevõtte AVEC Asset Management AS. Eelmistel perioodidel esitati nimetatud ettevõtte teeninduse segmendi all. Muudatus tulenes AVEC Asset Management AS kasvanud tegevusmahtudest, teeninduse segmendist erinevatest strateegiatest ning riskidest, samuti muutusest segmentide juhtimisstruktuuris.

2. Konsolideerimise ulatus

Seisuga 31.03.2008 koosneb Arco Vara konsolideerimisgrupp 33-st tütarettevõttest ning 20-st ühissettevõttest. Lisaks kuulub Kontsernile üks sidusettevõtte, keda ei konsolideerita. 2008. aasta I kvartalis ühendas Kontsern kaks teeninduse segmendi tütarettevõtet. Muid muutuseid Kontserni struktuuris I kvartalis 2008 ei toimunud.

3. Segmendiaruandlus ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Varahaldus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv 2008	I kv 2007	I kv 2008	I kv 2007	I kv 2008	I kv 2007	I kv 2008	I kv 2007	I kv 2008	I kv 2007	I kv 2008	I kv 2007
EEK tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	25,599	244,429	26,824	25,440	51,718	18,254	3,380	3,058	0	0	107,521	291,181
<i>Muutus</i>	-90%		5%		183%		11%				-63%	
Kontserniväline muu äritulu	3,864	49,118	285	131	245	7	0	0	0	0	4,394	49,256
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	265	1,230	2,106	4,624	37,542	38,958	0	0	-39,913	-44,812	0	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	29,728	294,777	29,215	30,195	89,505	57,219	3,380	3,058	-39,913	-44,812	111,915	340,437
Segmendi tulemus	-16,062	86,138	-9,462	-3,349	4,243	-6,334	1,305	1,699	-4,634	5,648	-24,610	83,802
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5,061	-11,416
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-29,671	72,386
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus	-12,437	48,670	0	0	0	0	0	0	0	0	-12,437	48,670
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-321	-208	-478	-295	-176	-369	-19	-2	0	0	-1,308	-874
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,011	10,170
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-703	-13,168
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-366	-288
Puhaskasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-16,729	69,100

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Varahaldus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv 2008	I kv 2007	I kv 2008	I kv 2007	I kv 2008	I kv 2007	I kv 2008	I kv 2007	I kv 2008	I kv 2007	I kv 2008	I kv 2007
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	1,636	15,622	1,714	1,626	3,305	1,167	216	195	0	0	6,872	18,610
<i>Muutus</i>	-90%		5%		183%		11%				-63%	
Kontserniväline muu äritulu	247	3,139	18	8	16	0	0	0	0	0	281	3,148
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	17	79	135	296	2,399	2,490	0	0	-2,551	-2,864	0	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	1,900	18,840	1,867	1,930	5,720	3,657	216	195	-2,551	-2,864	7,153	21,758
Segmendi tulemus	-1,027	5,505	-605	-214	271	-405	83	109	-296	361	-1,573	5,356
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-323	-730
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1,896	4,626
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus	-795	3,111	0	0	0	0	0	0	0	0	-795	3,111
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-21	-13	-31	-19	-11	-24	-1	0	0	0	-84	-56
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	895	650
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-45	-842
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-23	-18
Puhaskasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1,069	4,416

4. Muud äritulud

	EEK		EUR	
	I kvartal 2008	I kvartal 2007	I kvartal 2008	I kvartal 2007
Tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	3,580	48,670	229	3,111
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	28	0	2
Kasum materiaalse põhivara müügist	1	36	0	2
Muud tulud	813	522	52	90
Muud äritulud kokku	4,394	49,256	281	3,205

5. Üldhalduskulud

	EEK		EUR	
	I kvartal 2008	I kvartal 2007	I kvartal 2008	I kvartal 2007
tuhandetes				
Tööjõukulud	-16,415	-14,862	-1,049	-950
Büroo tegevuskulud	-7,827	-7,219	-501	-462
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-5,007	-5,044	-320	-322
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 13, 14)	-892	-648	-57	-41
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-852	9	-54	1
Sõidukite kulud	-2,332	-2,050	-149	-131
Muud kulud	-750	-1,576	-48	-101
Üldhalduskulud kokku	-34,075	-31,390	-2,178	-2,006

6. Muud ärikulud

	EEK		EUR	
	I kvartal 2008	I kvartal 2007	I kvartal 2008	I kvartal 2007
Tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	-16,017	0	-1,024	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-4	-2,300	0	-147
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest ja likvideerimisest	-17	-6	-1	0
Viivised ja trahvid	-168	-34	-11	-2
Muud kulud	-306	-359	-19	-23
Muud ärikulud kokku	-16,512	-2,699	-1,055	-172

7. Finantstulud

	EEK		EUR	
	I kvartal 2008	I kvartal 2007	I kvartal 2008	I kvartal 2007
Tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist	0	4,859	0	311
Kasum ühisettevõtte osade müügist	0	2,181	0	139
Intressitulud	12,922	2,585	825	165
Kasum valuutakursi muutusest	48	0	3	0
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	1,041	545	67	35
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	14,011	10,170	895	650

8. Finantskulud

	EEK		EUR	
	I kvartal 2008	I kvartal 2007	I kvartal 2008	I kvartal 2007
Tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-2,638	0	-169
Kahjum sidusettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0
Intressikulud	-7,903	-10,460	-505	-669
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	-1,548	0	-99	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-4,516	-70	-289	-4
Finantsvarade allahindluskulu ¹	13,264	0	848	0
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	-703	-13,168	-45	-842

¹ Finantsvarade allahindluskulu 2008. aasta I kvartalis sisaldab Kippsala projektiga seotud nõude allahindluse tühistamist summas 13,264 tuhat krooni (848 tuhat eurot).

9. Puhaskasum aktsia kohta

	EEK		EUR	
	I kvartal 2008	I kvartal 2007	I kvartal 2008	I kvartal 2007
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	95,284,150	67,784,150	95,284,150	67,784,150
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes)	-15,287	63,499	-977	4,060
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides ja eurodes aktsia kohta)	-0.16	0.94	-0.01	0.06

10. Nõuded

Lühiajalised nõuded	EEK		EUR	
	31.03.2008	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Nõuded ostjate vastu				
Ostjate tasumata summad	59,264	48,236	3,787	3,083
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-928	-70	-59	-4
Nõuded ostjate vastu kokku	58,336	48,166	3,728	3,079
Muud lühiajalised nõuded				
Nõuded ühisettevõtete vastu (lisa 18)	52,970	53,719	3,385	3,433
Antud laenud	12,904	12,391	825	792
Muud lühiajalised nõuded ¹	59,960	47,449	3,832	3,033
Muud lühiajalised nõuded kokku	125,834	113,559	8,042	7,258
Viitlaekumised				
Intressid	5,313	5,807	340	371
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	20,944	21,635	1,339	1,383
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	78,351	107,406	5,008	6,864
Muud viitlaekumised	2,118	616	135	39
Viitlaekumised kokku	106,726	135,464	6,822	8,657
Lühiajalised nõuded kokku	290,896	297,189	18,592	18,994

¹ Suurenemine real „Muud lühiajalised nõuded“ on tingitud eelkõige Kippsala projektiga seotud nõude allahindluse tühistamisest 2008. aasta I kvartalis summas 13,264 tuhat krooni (848 tuhat eurot).

Pikaajalised nõuded	EEK		EUR	
	31.03.2008	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2007
Tuhandetes				
Nõuded ühissettevõtete vastu (lisa 18)	50,895	38,538	3,253	2,463
Pikaajalised laenuõuded	19,784	907	1,264	58
Ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest ²	79,343	0	5,071	0
Muud pikaajalised nõuded	655	679	42	43
Pikaajalised nõuded kokku	150,677	40,124	9,630	2,564

² Ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest sisaldavad ettemaksu Ukrainas Simferopolis asuva kaubanduskeskuse projektis osaleva ettevõtte aktsiate eest summas 79 098 tuhat krooni (5,055 tuhat eurot).

11. Varud

	EEK		EUR	
	31.03.2008	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud ¹	1,175,571	1,111,527	75,133	71,040
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	4,498	4,498	287	287
Materjalid ja valmistoodang	518	529	33	34
Ettemaksed tarnijatele	35,727	31,879	2,284	2,037
Varud kokku	1,216,314	1,148,433	77,737	73,398

¹ Suurenemine real „Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud“ on seotud eelkõige investeeringutega Bulgaaria elamuarendusprojektidesse summas 24,262 tuhat krooni (1,551 tuhat eurot), Bišumuiža projekti Lätis summas 15,749 tuhat krooni (1,007 tuhat eurot) ning Tivoli projekti summas 6,922 tuhat krooni (442 tuhat eurot). Kolde projekti investeeringud ja müügid andsid netomuutusena kokku 12,784 tuhat krooni (817 tuhat eurot).

12. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK		EUR	
	31.12.2006	31.03.2007	31.12.2006	31.03.2007
tuhandetes				
Saldo seisuga 31.12.2006	1,479,281		94,543	
Soetused	433		28	
Müügid	-41,847		-2,675	
Väljaminekud türettevõttes osaluse müügil ja ühissetvõtteks ümberkujundamisel	-192,500		-12,303	
Ümberklassifitseerimised varudesse	-300,000		-19,173	
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisad 4,6)	48,670		3,111	
Saldo seisuga 31.03.2007	994,037		63,531	
Saldo seisuga 31.12.2007	999,999		63,912	
Soetused	520		33	
Müügid	-4		0	
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	16,120		1,030	
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisad 4,6)	-12,437		-795	
Saldo seisuga 31.03.2008	1,004,198		127,711	

13. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2006	21,329	2,261	4,324	53,799	81,713
Ostud ja parendused	0	1,016	724	2,655	4,395
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	20	20
Lisandumised äriühendustest	0	0	695	0	695
Müügid	0	-436	-29	0	-465
Väljaminekud tütarettevõtte müügist	0	0	0	-6,802	-6,802
Amortisatsioonikulu	-339	-152	-511	0	-1,002
Jääkväärtus 31.03.2007	20,990	2,689	5,203	49,672	78,554
<i>s.h soetusmaksumus</i>	30,046	5,391	9,220	49,672	94,329
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-9,056	-2,702	-4,017	0	-15,775
Jääkväärtus 31.12.2007	26,940	5,134	7,983	101,806	141,863
Ostud ja parendused	306	50	457	6,117	6,930
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	4,619	4,619
Müügid	0	-23	-100	0	-123
Ümberklassifitseerimised müügioteel põhivaraks	-1,701	0	0	0	-1,701
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 12)	0	0	0	-16,120	-16,120
Amortisatsioonikulu	-425	-388	-378	0	-1,191
Jääkväärtus 31.03.2008	25,120	4,773	7,962	96,422	134,277
<i>s.h soetusmaksumus</i>	35,629	9,233	13,971	96,422	155,255
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-10,509	-4,460	-6,009	0	-20,978
	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2006	1,363	145	276	3,438	5,222
Ostud ja parendused	0	65	46	170	281
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	1	1
Lisandumised äriühendustest	0	0	44	0	44
Müügid	0	-28	-2	0	-30
Väljaminekud tütarettevõtte müügist	0	0	0	-435	-435
Amortisatsioonikulu	-22	-10	-33	0	-65
Jääkväärtus 31.03.2007	1,342	172	333	3,175	5,018
<i>s.h soetusmaksumus</i>	1,920	345	589	3,175	6,029
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-579	-173	-257	0	-1,009
Jääkväärtus 31.12.2007	1,722	328	510	6,507	9,067
Ostud ja parendused	20	3	29	390	442
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	295	295
Müügid	0	-1	-6	0	-7
Ümberklassifitseerimised müügioteel põhivaraks	-109	0	0	0	-109
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 12)	0	0	0	-1,030	-1,030
Amortisatsioonikulu	-27	-25	-24	0	-76
Jääkväärtus 31.03.2008	1,605	305	509	6,162	8,582
<i>s.h soetusmaksumus</i>	2,277	590	893	6,162	9,923
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-672	-285	-384	0	-1,341

14. Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2006	15,558	1,147	16,705
Ostud ja parendused	0	327	327
Lisandumised äriühendustest	3,360	11	3,371
Amortisatsioonikulu	0	-96	-96
Jääkväärtus 31.03.2007	18,918	1,389	20,307
Jääkväärtus 31.12.2007	23,957	1,548	25,505
Ostud ja parendused	0	92	92
Allahindlused väärtuse langusest	0	-3	-3
Amortisatsioonikulu	0	-118	-118
Jääkväärtus 31.03.2008	23,957	1,519	25,476
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>23,957</i>	<i>2,760</i>	<i>26,717</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-1,241</i>	<i>-1,241</i>
	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2006	994	73	1,068
Ostud ja parendused	0	21	21
Lisandumised äriühendustest	215	1	216
Amortisatsioonikulu	0	-6	215
Jääkväärtus 31.03.2007	1,209	89	1,298
Jääkväärtus 31.12.2007	1,531	99	1,630
Ostud ja parendused	0	6	6
Allahindlused väärtuse langusest	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-8	-8
Jääkväärtus 31.03.2008	1,531	97	1,628
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>1,531</i>	<i>176</i>	<i>1,708</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-79</i>	<i>-79</i>

15. Laenukohustused

	31.03.2008		31.12.2007	
	Kokku	s.h lühiajaline osa	Kokku	s.h lühiajaline osa
EEK tuhandetes				
Arvelduskrediit	57	57	0	0
Võlakirjad	125,012	125,012	139,284	124,545
Pangalaenu	1,071,042	550,928	1,094,580	563,689
Kapitalirendikohustused	6,623	1,926	6,712	2,475
Muud laenu ¹	108,463	66,331	113,439	62,368
Kokku	1,311,197	744,254	1,354,015	753,077

	31.03.2008		31.12.2007	
	Kokku	s.h lühiajaline osa	Kokku	s.h lühiajaline osa
EUR tuhandetes				
Arvelduskrediit	4	4	0	0
Võlakirjad	7,990	7,990	8,902	7,960
Pangalaenu	68,452	35,211	69,956	36,026
Kapitalirendikohustused	423	123	429	158
Muud laenu ¹	6,932	4,239	7,250	3,986
Kokku	83,801	47,567	86,537	48,130

¹ Muud laenu sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 96,983 tuhat krooni (6,198 tuhat eurot), 31.12.2007 seisuga vastavalt 100,484 tuhat krooni (6,422 tuhat eurot). Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 18.

16. Võlad

Lühiajalised võlad

	EEK		EUR	
	31.03.2008	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Võlad tarnijatele	56,268	60,612	3,596	3,874
Muud võlad				
Võlad ühissetevõtete ees (lisa 18)	5,568	6,386	356	408
Võlad väärtpaberitehingutest	48,013	48,616	3,069	3,107
Muud võlad	31,586	29,496	2,019	1,885
Muud võlad kokku	85,167	84,498	5,444	5,400
Maksuvõlad				
Käibemaks	1,540	1,761	98	113
Dividendide tulumaks	1,127	3,449	72	220
Üksikisiku tulumaks	2,705	2,535	173	162
Sotsiaalmaks	5,051	4,841	323	309
Muud maksuvõlad	3,681	4,037	235	258
Maksuvõlad kokku	14,104	16,623	901	1,062
Viitvõlad				
Intressivõlad	6,859	7,164	438	458
Võlad töövõtjatele	26,059	27,671	1,665	1,768
Dividendivõlad	5,757	8,743	368	559
Muud viitvõlad	13,843	18,280	885	1,169
Viitvõlad kokku	52,518	61,858	3,356	3,954
Võlad kokku	208,057	223,591	13,297	14,290

Pikaajalised võlad

	EEK		EUR	
	31.03.2008	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Võlad väärtpaberitehingutest	975	1,211	62	77
Tagatisrahad	1,498	1,461	96	93
Muud pikaajalised võlad	2,207	1,935	141	124
Muud pikaajalised võlad kokku	4,680	4,607	299	294

17. Ettemaksed

	EEK		EUR	
	31.03.2008	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2007
Tuhandetes				
Kinnisvara müügiga seotud ettemaksed	56,888	23,758	3,636	1,518
Ettemakstud tulud pikaajalistest teenuslepingutest	5,947	2,114	380	135
Muud ettemakstud tulud	18,752	21,344	1,198	1,365
Ettemaksed kokku	81,587	47,216	5,214	3,018

18. Tehingud seotud osapooltega

	EEK		EUR	
	I kvartal 2008 või 31.03.2008	I kvartal 2007 või 31.12.2007	I kvartal 2008 või 31.03.2008	I kvartal 2007 või 31.12.2007
Tuhandetes				
Tehingud ühissettevõtetega				
Müügitulu	217	183	14	12
Ostetud teenused	12	12	1	1
Lühiajalised laenunõuded	50,552	52,530	3,231	3,357
Pikaajalised laenunõuded	50,225	37,688	3,210	2,409
Nõuded ostjate vastu	1,185	963	76	62
Lühiajalised intressinõuded	1,233	226	79	14
Pikaajalised intressinõuded	670	850	43	54
Lühiajalised võlad	5,568	6,386	356	408
Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega				
Müügitulu	0	135	0	9
Muud lühiajalised nõuded	1,809	3,490	116	223
Lühiajalised laenukohustused	49,253	51,852	3,148	3,314
Dividendivõlad	4,238	8,743	271	559
Võlad tarnijatele	92	24	6	2
Lühiajalised intressivõlad	1,063	2,101	68	134
Pikaajalised laenukohustused	38,387	38,898	2,453	2,486
Pikaajalised intressikohustused	670	815	43	52
Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega				
Müügitulu	5,308	788	339	50
Nõuded ostjate vastu	2,436	1,377	156	88
Lühiajalised laenukohustused	1,710	1,945	109	124
Intressivõlad	416	373	27	24

	EEK		EUR	
	I kvartal 2008 või 31.03.2008	I kvartal 2007 või 31.12.2007	I kvartal 2008 või 31.03.2008	I kvartal 2007 või 31.12.2007
	Tehingud muude seotud osapooltega			
Müügitulu	170	1,353	11	86
Ostetud teenused	73	1,378	5	88
Lühiajalised laenuõuded	12,321	12,391	845	792
Intressinõuded	1,847	1,242	118	79
Muud lühiajalised nõuded	1,279	2,825	82	181
Pikaajalised laenuõuded	0	907	0	58
Lühiajalised laenukohustused	298	298	19	19
Võlad tarnijatele	0	17	0	1
Muud lühiajalised kohustused	30,599	28,406	1,956	1,815
Pikaajalised intressivõlad	1,145	997	73	64
Pikaajalised laenukohustused	7,335	7,491	469	479

Emaettevõtte juhatuse liikmetele ja divisjonide juhtidele arvestati 2008. aasta I kvartalis tasusid koos kaasnevate maksudega kokku 1 327 tuhat krooni (85 tuhat eurot), 2007 I kvartalis vastavalt 864 tuhat krooni (55 tuhat eurot).

19. Bilansipäevajärgsed sündmused

Osaluse omandamine ehitusettevõttes Tempera Ehitus OÜ

Kontsern omandas 2008. a. 2. aprillil 2008 55%-lise osaluse ehitusettevõttes Tempera Ehitus OÜ. Osaluse soetushind oli 6,300 tuhat krooni (403 tuhat eurot), mis tasutakse osaliste maksetena 2010. aasta lõpuks. Osaluse soetusel tekkis positiivne firmaväärtus summas 4,310 tuhat krooni (275 tuhat eurot).

Tütaretevõtete osaluste vahetus

Kontsern vahetas 2008. aasta aprilli alguses toimunud aktsiate vahetustehingu käigus talle kuuluvate tütaretevõtete osalusi alljärgnevalt:

Tehing	Võrandatud/soetatud osalus	Ettevõtte omakapital 31.03.08	Tehingus osaleva omakapitali väärtus	Firma-väärtus	Tehingu hind	Kontserni kasum
EEK tuhandetes						
Tallinna Linnaehituse AS aktsiate müük	-80%	12,528	10,022	4,014	12,943	-1,094
Kerberon OÜ osade soetus	16.63%	57,477	9,556	0	10,199	643
Kolde OÜ osade soetus	10.71%	29,899	3,203	0	3,101	-102
Kontserni kasum kokku						-553

Kuressaare ärihoone müük

Kontserni tütaretevõtte Arco Vara Kinnistute AS müüs 2008. aasta aprillis talle kuulunud ärihoone aadressil Kuressaares Tallinna mnt 77/79 / Kalevi põik 6. Ärihoone müügihind oli 29 000 tuhat krooni (1,853 tuhat eurot).

Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2008. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 2-24.

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

Aare Tammemäe
juhatuse esimees

Avo Rõõmussaar
juhatuse liige

Ahto Altjõe
juhatuse liige

Veiko Taevere
juhatuse liige