

## KOPSAVILKUMS

Šis kopsavilkums ir lasāms kā šī Prospekta ievads. Kopsavilkumā ietvertā informācija ir balstīta uz un lasāma kopsakarā ar Prospekta pilno tekstu, tostarp tajā ietverto finanšu informāciju, un uz to pilnā apmērā attiecas Prospekta pilnajā tekstā noteiktie ierobežojumi. Jebkuriem ieguldītāja apsvērumiem attiecībā uz ieguldījumiem Piedāvātajās akcijās jābalstās uz šo Prospektu kā vienotu veselu. Ja Igaunijas vai Latvijas tiesā tiek celta prasība saistībā ar šajā Prospektā ietverto informāciju, ieguldītājam, kurš cēlis prasību, saskaņā ar Igaunijas vai Latvijas likumu, attiecīgi, var būt pienākums segt šī Prospekta tulkošanas izmaksas tiesvedības laikā vai pirms šādas tiesvedības uzsākšanas. Neviena persona neuzņemas civiltiesisku atbildību attiecībā uz šo kopsavilkumu, ja vien tas nav maldinošs, neprecīzs vai neatbilstošs, lasot to kopā ar citām šī Prospekta daļām.

### PĀRSKATS

Grupa ir Centrāleiropas un Austrumeiropas nekustamā īpašuma attīstītājs ar integrētu biznesa modeli, kas aptver arī nekustamā īpašuma pakalpojumus un būvniecību. Arco Vara ir viens no vadošajiem nekustamā īpašuma attīstītājiem Igaunijā un Latvijā un šobrīd paplašina savu darbību Rumānijā, Bulgārijā, Lietuvā un Ukrainā. Arco Vara jau ir uzsākusi nekustamā īpašuma starpniecības pakalpojumu sniegšanu visu tās pašreizējo mērķa tirgu galvaspilsētās, nodrošinot tehniskās spējas, rekrutēšanas bāzi un zināšanas par tirgus stāvokli, kas nepieciešamas attīstīšanas un būvniecības paplašināšanai vietējā mērogā. 2007. gada 27. aprīlī Arco Vara ieguva tiesības uz projektu, ko tā sagaida kļūstam par Grupas pirmo dzīvojamo platību attīstīšanas projektu Sofijā, Bulgārijā.

Grupa koncentrējas uz augstas kvalitātes dzīvojamo platību attīstīšanu tās mērķa tirgu galvaspilsētu iedzīvotājiem ar augstiem vai vidējiem ienākumiem. Grupa uzņemas arī komerciālu īpašumu attīstīšanu ar mērķi pārdot tos pirms pabeigšanas vai vienlaikus ar to. Grupa nav paredzējusi veidot naudas plūsmu veidojošu komerciālu īpašumu portfeli, kaut arī tai šobrīd pieder vairāki šādi īpašumi ar nolūku tos turpmāk attīstīt.

Grupa tika dibināta 1992. gadā Igaunijā, kad tika atvērta tās pirmā nekustamā īpašuma aģentūra. Darbojoties jau vairāk nekā 15 gadus, Grupa ir viena no visvecākajām nekustamā īpašuma grupām Igaunijā. Arco Vara uzsāka darbību nekustamā īpašuma attīstīšanas jomā 1995. gadā un piedāvā būvniecības pakalpojumus no 2001. gada. Grupas nekustamā īpašuma attīstīšanas virziens ir galvenais Grupas vērtību radošais darbības virziens; tomēr tā izmanto tās pakalpojumu un būvniecības virzienu kompetenci un iespējas, lai nodrošinātu peļņu nesošu un savlaicīgu attīstīšanas projektu pabeigšanu. Vadība ir noteikusi Grupas iekšējo pakalpojumu robežas kā procentuālu attiecību no katra darbības virziena ieņēmumiem, un Grupas iekšējie darījumi tiek veikti uz tādiem pat noteikumiem kā darījumi starp nesaistītām sabiedrībām.

Zemāk sniegta Grupas pašreizējo būtiskāko attīstīšanas projektu un naudas plūsmu veidojošo īpašumu kopsavilkuma tabula:

Projekts	Konsolidētā projekta bilances vērtība uz 31/12/2006, EEK m	Grupas juridiskās īpašuma tiesības uz 01/06/2007, %	Projekta kopējā bilances vērtība uz 31/12/2006, EEK m <sup>1)</sup>	Colliers noteiktā aptuvenā vērtība uz 16/04/2007, EEK m <sup>2)</sup>	Paredzamais attīstīto dzīvokļu / zemesgabalu vienību skaits	Plānotā pārdodamā/iznomājamā platība, m <sup>2</sup>	Plānotais attīstīšanas periods
<b>Dzīvojamo platību attīstīšanas projekti</b>							
Tivoli	300,0	100	300,0	712,2	732 / -	46 872	2008.-2011.
TOP	137,2	50	274,4	359,5	360 / -	27 086	2008.-2011.
Kolde	81,3	89	81,3	145,6	372 / -	22 168	2005.-2009.
Pärtli	4,2	50 <sup>3)</sup>	8,4	55,7	- / 93	-	2007.-2008.
Tooma	4,0	50 <sup>4)</sup>	8,0	32,0	- / 101	-	2007.-2008.
Vahi	2,9	100	2,9	26,1	- / 21	-	2007.
Bišumuiža 1	31,4	80	31,4	47,8	238 / -	18 652	2006.-2009.

Baltezers	31,1	80	31,1	69,7	- / 53	-	2007.-2008.
Bišumuiža 2	14,0	80 <sup>5)</sup>	14,0	341,8	1 085 / -	81 826	2007.-2014.

#### **Biroju un mazumtirdzniecības ēku attīstīšanas projekti**

Ahtri 3	385,0	50	385,0	698,6	nav	36 300	2008.-2011.
Ilmarine	150,8	50	301,5	811,3	nav	60 000	2008.-2011.
Laeva	41,7	100	41,8	112,6	nav	6 006	2008.-2009.
Paldiski road	34,6	100	34,6	218,8	nav	21 600	2009.-2011.
Kipsala	57,4	50 <sup>6)</sup>	114,8	95,7	nav	36 000	2008.-2011.

#### **Naudas plūsmu veidojošie īpašumi**

TOP	116,4	50	232,8	267,9	nav	23 292	nav
Melon	75,0	50	150,0	187,8	nav	7 567	nav
Kerberon	72,4	83	72,4	78,6	nav	8 111	nav
<b>AVSK</b>							
<i>Raekoja 10</i>	10,7	50	21,4	39,7	nav	1 493	nav
<i>Rūitli 16/18</i>	18,5	50	37,0	37,2	nav	1 030	nav
<i>Kotzebue 18</i>	1,6	50	3,2	4,0	nav	415	nav
Pärnu market	30,0	100	30,0	40,2	nav	2 529	nav
STÜ	29,9	100	29,9	26,6	nav	1 692	nav
Enerpoint	12,7	100	12,7	13,3	nav	2 208	nav

---

**KOPĀ**                      **1 642,8**                      **2 218,6**                      **4 422,7**

---

<sup>1)</sup> Konsolidētā projekta bilances vērtība, kura koriģēta, pieņemot, ka Grupai pieder 100% uz 2006. gada 31. decembri.

<sup>2)</sup> Vērtējuma ziņojumu sagatavoja Colliers International atsevišķi no Grupas SFPS Finanšu pārskatiem. Gatavojot Vērtējuma ziņojumu, Colliers International izmantoja noteiktus pieņēmumus, paņēmienus un metodes, kas aprakstītas Vērtējuma ziņojumā un kas var atšķirties no pieņēmumiem, ko Grupa izmantojusi, gatavojot SFPS Finanšu pārskatus. Tādējādi Vērtējuma ziņojumā norādītās vērtības atšķiras no tiem pašiem īpašumiem norādītām vērtībām Grupas SFPS Finanšu pārskatos. Kamēr Colliers International norādītās vērtības tiecas atspoguļot īpašumu tirgus cenas uz novērtēšanas datumu, tie nekustamā īpašuma projekti, kas saskaņā ar SFPS ir klasificēti kā Inventārs vai Uzsākta būvniecība, tiek pārnesti Sabiedrības bilancē pēc to iegādes izmaksām. Tikai tie īpašumi, kas ir klasificēti kā Ieguldījumu īpašums, tiek pārnesti Sabiedrības bilancē pēc to tirgus vērtības. Ieguldījumu īpašumu tirgus vērtības Sabiedrības starpposmu saīsinātajos finanšu pārskatos par trīs mēnešu periodu, kas beidzās 2007. gada 31. martā, nav balstītas uz Vērtējuma ziņojumu. Tas ir saistīts ar SFPS prasību, ka nākotnes kapitāla izdevumi un saistītie nākotnes ieguvumi no šādiem izdevumiem nevar tikt atspoguļoti pēc Ieguldījuma īpašuma tirgus vērtības.

<sup>3)</sup> Projekts aptver trīs zemesgabalus, no kuriem viens pieder OŪ Kodukūla un pārējie divi pieder fiziskām personām, kas noslēgušas līgumus par šo zemesgabalu pārdošanu OŪ Kodukūla.

<sup>4)</sup> Zemesgabals pieder fiziskai personai, kas ir noslēgusi līgumu par šī zemesgabala pārdošanu OŪ Kodukūla, kas ir 50-50 procentu kopuzņēmums ar VWF Kinnisvara OŪ.

<sup>5)</sup> Zemesgabals pieder SIA Sportings Riga, kas ir SIA Bišumuižas Nami pilnībā piederoša meitas sabiedrība. Šī Prospekta datumā Arco Investeeringud pieder 80 procenti un Viktoram Savinam pieder 20 procenti no SIA Bišumuižas Nami kapitāla daļām. 2007. gada 18. maijā Arco Investeeringud un Viktors Savins noslēdza Kapitāla daļu pirkuma līgumu ar nosacījumu ar SIA Linstow Baltic par 50 procentu SIA Bišumuižas Nami kapitāla daļu pārdošanu. Pēc darījuma noslēgšanas Arco Investeeringud piederēs 40 procenti, Viktoram Savinam piederēs 10 procenti un SIA Linstow Baltic piederēs 50 procenti SIA Bišumuižas Nami kapitāla daļu. Lūdzam skatīt nodaļu "Vadības viedoklis un analīze par Grupas finanšu stāvokli un darbības rezultātiem – Jaunākā attīstība".

<sup>6)</sup> OŪ Floriston Grupp, kas ir kopuzņēmums ar AS Ārimaja, ir veicis avansa maksājumu par 100 procentu SIA Euroline kapitāla daļu iegādi, kas ir sabiedrība, kurai pieder Ķīpsalas projekta īpašums. Lūdzam skatīt nodaļu "Komerccarbība – Nozīmīgi līgumi – Līdzdalības iegūšana meitas sabiedrībās un kopuzņēmumos".

#### **GRUPAS STRUKTŪRA**

Arco Vara AS, akciju sabiedrība, kas dibināta saskaņā ar Igaunijas likumiem, ir Grupas mātes sabiedrība.

Uz šī Prospekta datumu Sabiedrībai bija 32 meitas sabiedrības, 23 kopuzņēmumi ("Kopuzņēmumi") un 1 saistītā sabiedrība.

Grupas darbība tiek organizēta trīs galvenajos darbības virzienos: pakalpojumu, attīstīšanas un būvniecības virzienos. Arco Real Estate AS (“Arco Real Estate”), Arco Investeeringute AS (“Arco Investeeringud”) un Arco Ehitus OÜ (“Arco Ehitus”), kuras visas ir Sabiedrībai tiešā veidā pilnībā piederošas meitas sabiedrības, katra ir sava darbības virziena mātes sabiedrība. Vairums meitas sabiedrību un līdzdalības Kopuzņēmumos katrā darbības virzienā tieši vai netieši pieder attiecīgā darbības virziena mātes sabiedrībai.

## STRATĒGIJA

Grupas biznesa stratēģija var tikt apkopota sekojoši:

- Koncentrēties uz liela mēroga dzīvojamo platību attīstīšanas projektiem Grupas mērķa tirgu galvaspilsētās
- Sabalansēt dzīvojamo platību attīstīšanu ar atlasītiem komerciālo platību attīstīšanas projektiem, kuri tiek vai nu iepriekš pārdoti vai kuriem ir skaidra izejas stratēģija
- Ienākt jaunus mērķa tirgos ar darbību nekustamā īpašuma pakalpojumu jomā, un nākotnē paplašināt darbību nekustamā īpašuma attīstīšanas jomā
- Jaunajos mērķa tirgos sākotnēji koncentrēties uz attīstīšanas projektiem ar jau iegūtām būvniecības tiesībām sakarā ar zemākiem riskiem un ātrāku projektu pabeigšanas iespēju
- Līdz 2009. gadam paplašināt nekustamā īpašuma pakalpojumu biroju tīklu visos mērķa tirgos līdz 46 birojiem
- Paaugstināt būvniecības kapacitāti, veicot iegādes Igaunijā un Latvijā

## KONKURENCES PRIEKŠROCĪBAS

Grupas konkurences priekšrocības ir:

- Vertikāli integrēts biznesa modelis
- Būtiski sasniegumi Baltijā apvienojumā ar vietējo tirgu pārzināšanu
- Pieredze dzīvojamo platību attīstīšanā
- Lieli attīstīšanas projekti Tallinā un Rīgā ar turpmākām iespējām Sofijā, Bukarestē, Viļņā un Kijevā
- Unikāla uz pārdošanu orientēta attīstības pieeja
- Iedibinātas biznesa platformas ģeogrāfiskai paplašināšanai.

## RISKA FAKTORI

Pirms Piedāvāto akciju iegādes iespējamiem ieguldītājiem papildus citai šajā Prospektā ietvertajai informācijai rūpīgi jāizvērtē nodaļā “Riskā faktori” minētie riski. Nodaļā “Riskā faktori” aprakstītie riski nav vienīgie riski, ar kuriem sastapsies Grupa un ieguldītāji, kas iegādāsies Piedāvātās akcijas. Papildus riski, kuri Grupai pašreiz nav zināmi vai kurus Grupa šobrīd uzskata par nebūtiskiem, arī var nelabvēlīgi ietekmēt tās komercdarbību, finansiālo stāvokli un darbības rezultātus. Piedāvāto akciju tirdzniecības cena var samazināties sakarā ar jebkuriem no šādiem riskiem, un ieguldītāji var zaudēt visu vai daļu no veiktajiem ieguldījumiem. Sīkāku risku aprakstu lasiet nodaļā “Riskā faktori”.

## KAPITALIZĀCIJA UN PARĀDSAISTĪBAS

Informāciju par Grupas kapitalizāciju un parādsaistībām lūdzam skatīt nodaļā “Kapitalizācija un parādsaistības”.

## VADĪBA UN DARBINIEKI

Sabiedrības kontroles un vadības funkcijas ir sadalītas starp akcionāru sapulci (“Akcionāru sapulce”), padomi (“Padome”) un valdi (“Valde”). Pašreizējie padomes locekļi ir Arti Arakas, Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Aare Tark un Kalev Tanner. Pašreizējie valdes locekļi ir Viljar Arakas, Sulev Luiga, Ivar Siimar, Veiko Pedosk un Ahto Altjõe.

2007. gada 10. maijā Sulev Luiga tika atsaukts no valdes locekļa amata no 2007. gada 30. jūnija un Aare Tammemäe tika iecelts par jauno valdes locekli no 2007. gada 1. jūlija.

Uz 2007. gada 31. martu Sabiedrībā, tās meitas sabiedrībās un saistītajās sabiedrībās, kā arī Kopuzņēmumos bija nodarbinātas 546 personas.

## AKCIJAS UN AKCIONĀRI

Uz šī Prospekta datumu Sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir EEK 677 841 500, kas ir sadalīts 67 784 150 autorizētās, pilnībā apmaksātās un emitētās Akcijās, kuru nominālvērtība ir EEK 10. Katra Akcija dod tiesības tās turētājam uz vienu balsi akcionāru sapulcē. Sabiedrībai ir tikai vienas kategorijas akcijas, un visas esošās Akcijas ir *pari passu* visos aspektos.

Uz šī Prospekta datumu Sabiedrībai ir divi akcionāri. Osāhing Toletum pieder aptuveni 66,67 procenti Akciju un Osāhing HM Investeeringud pieder aptuveni 33,33 procenti Akciju. Osāhing Toletum atrodas Arti Arakas un Richard Tomingas kontrolē, katram no kuriem pieder 50 procenti šīs sabiedrības kapitāla daļa. Osāhing HM Investeeringud atrodas Hillar-Peeter Luitsalu kontrolē, kuram pieder vienīgā šīs sabiedrības kapitāla daļa.

Starp Grupas sabiedrībām un saistītajām personām noslēgto darījumu aprakstu lasiet nodaļā “Komercdarbība – Darījumi ar saistītajām personām”.

## DIVIDENDES

Esošās Piedāvātās akcijas un pēc tam, kad Igaunijas Komercreģistrā būs reģistrēts pamatkapitāla palielinājums saistībā ar jauno Piedāvāto akciju emisiju, jaunās Piedāvātās akcijas dos tiesības saņemt dividendes, ja tādas būs, kas tiks deklarētas par finanšu gadu, kas sākas 2007. gada 1. janvārī, un par turpmākiem periodiem. Lūdzam skatīt nodaļu “Dividendes un dividenžu politika.”

## APVIENOTAIS PIEDĀVĀJUMS

Apvienotais piedāvājums aptver līdz 6 950 000 esošo un 27 500 000 jauno Piedāvāto akciju. Apvienotais piedāvājums sastāv no (i) Starptautiskā piedāvājuma institucionālajiem ieguldītājiem Igaunijā, Latvijā un ārpus tām un noteiktiem Grupas darbiniekiem Lietuvā, Rumānijā un Bulgārijā; (ii) Publiskā piedāvājuma Igaunijā un Latvijā, tostarp Grupas un tās kopuzņēmumu darbiniekiem un noteiktiem vadītājiem Igaunijā un Latvijā; un (iii) Vadības veicināšanas piedāvājuma noteiktiem Grupas un tās kopuzņēmumu vadošajiem darbiniekiem. Sabiedrība patur tiesības pirms Piedāvājuma cenas noteikšanas palielināt jauno Piedāvāto akciju skaitu, kas tiks piedāvātas Apvienotajā piedāvājumā, par ne vairāk kā 8 000 000 Piedāvātajām akcijām (“Palielinājuma opcija”). Papildus tam, Pārdodošie akcionāri ir piešķirušī Starptautiskajam koordinātoram opciju (“Papildu iedalījuma opcija”) pieprasīt Pārdodošajiem akcionāriem papildus pārdot līdz 5 400 000 esošo Akciju, lai nodrošinātos pret iespējamo pieprasījuma pārsniegumu pār piedāvājumu.

Piedāvātās akcijas veido aptuveni 70,59 procentus no Sabiedrības pamatkapitāla tieši pirms Apvienotā

piedāvājuma un veidos aptuveni 46,33 procentus no Sabiedrības pamatkapitāla uzreiz pēc Apvienotā piedāvājuma pabeigšanas, pieņemot, ka Palielinājuma opcija un Papildu iedalījuma opcija tiks izlietotas pilnā apmērā.

Apvienotā piedāvājuma mērķis ir nodrošināt finansējumu Grupas darbības paplašināšanai, radīt jaunu finansējuma avotu Grupas attīstības atbalstam un paplašināt Sabiedrības akcionāru bāzi. Ar Apvienoto piedāvājumu tiek izpildīts priekšnoteikums Sabiedrības akciju kotēšanai.

#### PIEDĀVĀJUMA CENA

Piedāvājuma cenu noteiks Sabiedrība un Pārdodošie akcionāri, konsultējoties ar Starptautisko koordinatoru, pēc tam, kad būs pabeigts pieteikumu apkopošanas process attiecībā uz institucionālajiem ieguldītājiem. Piedāvājuma cena tiks noteikta Piedāvājuma cenas diapazonā no 37 līdz 44 EEK.

#### SADALE UN IEDALĪJUMS

Gadījumā, ja pieprasījums pēc Piedāvātajām akcijām pārsniegs pieejamo Piedāvāto akciju skaitu, Sabiedrība un Pārdodošie akcionāri izlems jautājumu par Akciju iedalījumu, konsultējoties ar Starptautisko koordinatoru.

Publiskajā piedāvājumā Piedāvātās akcijas tiks iedalītas ieguldītājiem, izmantojot pakāpeniskā iedalījuma metodi (*stepped allocation methodology*).

#### IEŅĒMUMU IZLIETOŠANA

Kopējie Sabiedrības neto ieņēmumi pēc Apvienotā piedāvājuma komisiju un izdevumu atskaitīšanas tiek lēsti aptuveni 1 372 miljonu EEK apmērā, par pamatu ņemot Piedāvājuma cenas diapazona viduspunktu un pieņemot, ka Palielinājuma opcija tiks izlietota pilnā apmērā. Komisijas un izdevumi, kas Sabiedrībai jāmaksā saistībā ar Apvienoto piedāvājumu, tiek lēsti aptuveni 66 miljonu EEK apmērā, par pamatu ņemot Piedāvājuma cenas diapazona viduspunktu un pieņemot, ka Palielinājuma opcija tiks izlietota pilnā apmērā.

Sabiedrība nesaņems ieņēmumus no Piedāvāto akciju pārdošanas, ko veiks Pārdodošie akcionāri.

Sabiedrība plāno izlietot tiros ieņēmumos no Apvienotā piedāvājuma jaunu nekustamā īpašuma attīstīšanas projektu finansēšanai, galvenokārt koncentrējoties uz Bulgāriju, Rumāniju un Ukrainu. Sabiedrība arī paredz daļu no līdzekļiem izlietot tās esošajiem dzīvojamo platību un komercplatību attīstīšanas projektiem Igaunijā un Latvijā. Daļa no līdzekļiem var tikt izlietoti arī, lai finansētu citas Grupas turpmākas attīstības jomas, parādsaistību dzēšanai un citiem vispārējiem korporatīviem mērķiem.

#### AKCIJU ATSAVINĀŠANAS AIZLIEGUMS (*LOCK-UP*)

Sabiedrība un Pārdodošie akcionāri ir vienojušies neveikt Akciju vai Akcijās konvertējamu vērtspapīru emisiju vai pārdošanu 12 mēnešus pēc Izpiršanas līguma (kā tas definēts tālāk tekstā) parakstīšanas, iepriekš nesaņemot Starptautiskā koordinatora rakstisku piekrišanu. Visi padomes un valdes locekļi ir piekrituši nepārdot un citādi neatsavināt Akcijas 12 mēnešus pēc Izpiršanas līguma parakstīšanas, iepriekš nesaņemot Starptautiskā koordinatora rakstisku piekrišanu.

#### NORĒĶINI

Ieguldītājiem iedalītās Piedāvātās akcijas tiks pārskaitītas uz to vērtspapīru kontiem 2007. gada 20. jūnijā vai ap šo datumu, vienlaicīgi veicot maksājumu par šādām Piedāvātajām akcijām.

Lai atvieglotu norēķinus, noteikts skaits Piedāvāto akciju, kas pārskaitāmas ieguldītājiem (atbilstoši

jauno Piedāvāto akciju skaitam), uz laiku tiks aizņemtas no Pārdodošajiem acionāriem tā, lai visi ieguldītāji Apvienotā piedāvājuma ietvaros saņemtu tikai esošās Akcijas.

#### KOTĒŠANA UN TIRDZNICĪBA

Saistībā ar Apvienoto piedāvājumu Sabiedrība ir iesniegusi pieteikumu tās Akciju kotēšanai Tallinas Fondu biržas Oficiālajā sarakstā.

Esošo Akciju tirdzniecību paredzēts uzsākt 2007. gada 21. jūnijā vai ap šo datumu.

Akciju starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs (ISIN kods) ir EE3100034653, un tirdzniecības kods Tallinas Fondu biržas tirdzniecības sistēmā ir ARC1T.

#### AUDITORI UN JURIDISKIE KONSULTANTI

Sabiedrības auditors ir Ernst & Young Baltic AS, adrese: Rāvāla 4, 10143 Tallina, Igaunija. Starptautiskā koordinators juridiskais konsultants Igaunijā ir zvērinātu advokātu birojs Raidla & Partners, Roosikrantsi 2, 10119 Tallina, Igaunija. Starptautiskā koordinators starptautiskais juridiskais konsultants ir Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP, 53 New Broad Street, Londona EC2M 1BB, Apvienotā Karaliste.

#### STATŪTI UN CITA PIEEJAMĀ INFORMĀCIJA

Sabiedrības statūti, Sabiedrības gada pārskati par finanšu gadiem, kas beidzās 2004. gada 31. decembrī, 2005. gada 31. decembrī un 2006. gada 31. decembrī, un neauditētie konsolidētie saīsinātie starpperiodu finanšu pārskati par trīs mēnešu periodu, kas beidzās 2007. gada 31. martā, ir pieejami tās galvenajā birojā, kas atrodas Jõe 2b, 10151 Tallinā, Igaunijā, un Sabiedrības mājas lapā ([www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com)). Jebkurš interesents var bez maksas saņemt šo dokumentu kopijas no Sabiedrības. Sabiedrības gada pārskati ir sagatavoti gan igauņu valodā un izteikti kronās, gan arī angļu valodā un izteikti eiro. Tomēr, ja ir atšķirības starp tekstiem angļu un igauņu valodā, tekstam igauņu valodā ir noteicošais spēks.

#### GALVENIE DATUMI

2007. gada 4. jūnijs	Piedāvājuma perioda sākums
2007. gada 14. jūnijs	Piedāvājuma perioda beigas
2007. gada 15. jūnijs (vai ap šo datumu)	Piedāvājuma cenas publicēšana
2007. gada 20. jūnijs (vai ap šo datumu)	Norēķini un Piedāvāto akciju piegāde
2007. gada 21. jūnijs (vai ap šo datumu)	Akciju tirdzniecības uzsākšana Tallinas Fondu biržā

SABIEDRĪBAS KONSOLIDĒTO FINANŠU PĀRSKATU KOPSAVILKUMS

Zemāk ietvertā finanšu informācija ir Grupas noteiktas konsolidētas finanšu informācijas un darbības datu kopsavilkums par norādītajiem periodiem. Informācija ir iegūta vai aprēķināta, pamatojoties uz SFPS Finanšu pārskatiem, kuri ir ietverti citur šajā Prospektā. Potenciāliem ieguldītājiem sekojošo informāciju nepieciešams lasīt kopsakarā ar nodaļu „Vadības viedoklis un analīze par Grupas finansiālo stāvokli un darbības rezultātiem” un SFPS Finanšu pārskatiem un to piezīmēm, kas ietverti citur šajā Prospektā.

Peļņas vai zaudējumu aprēķina dati (EEK, milj.)	Gads, kas beidzās 31. decembrī			Trīs mēneši, kas beidzās 31. martā
	2004	2005	2006	2007
		(auditēts)		(neauditēts)
Ieņēmumi kopā	349,9	475,9	483,6	291,2
Peļņa no pamatdarbības	129,6	153,5	260,4	72,4
Peļņa pirms ienākuma nodokļa	108,7	120,6	226,9	69,4
<b>Tīrā peļņa, kas attiecināma uz Mātes sabiedrības īpašniekiem <sup>1)</sup></b>	<b>100,1</b>	<b>101,2</b>	<b>207,9</b>	<b>63,5</b>

<sup>2)</sup> Termins "Mātes sabiedrība" attiecas uz Sabiedrību.

Balances dati (EEK, milj.)	Gads, kas beidzās 31. decembrī			Trīs mēneši, kas beidzās 31. martā
	2004	2005	2006	2007
		(auditēts)		(neauditēts)
Nauda un naudas ekvivalenti	23,3	144,0	58,3	115,4
Debitoru parādi, nākamo periodu izdevumi un īstermiņa finanšu ieguldījumi <sup>1)</sup>	50,2	99,0	106,9	261,2
Inventārs un bioloģiskie aktīvi	152,9	159,9	438,0	606,9
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā</b>	<b>226,4</b>	<b>402,8</b>	<b>603,2</b>	<b>983,6</b>
Ilgtermiņa debitoru parādi un ieguldījumi finanšu aktīvos	49,1	20,0	76,4	76,6
Ieguldījumu īpašums	681,6	851,1	1 479,3	994,0
Īpašums, iekārtas un mašīnas	36,9	174,4	81,7	78,6
Nemateriālie aktīvi	14,5	13,6	16,7	20,3
<b>Aktīvi kopā</b>	<b>1 008,5</b>	<b>1 461,9</b>	<b>2 257,4</b>	<b>2 153,0</b>
Aizņēmumi	217,8	316,9	699,6	681,3
Citas īstermiņa saistības	76,8	159,7	314,6	255,9
Ilgtermiņa aizņēmumi	338,7	392,3	457,3	408,1
Citas ilgtermiņa saistības	22,2	12,2	44,0	6,9
<b>Pasīvi kopā</b>	<b>655,4</b>	<b>881,2</b>	<b>1 515,5</b>	<b>1 352,3</b>
Kopējais pašu kapitāls, kas attiecināms uz Mātes sabiedrību <sup>2)</sup>	281,3	529,3	724,9	777,9
Mazākuma līdzdalība	71,8	51,4	17,0	22,9
<b>Pašu kapitāls kopā</b>	<b>353,1</b>	<b>580,7</b>	<b>741,9</b>	<b>800,8</b>
<b>Pasīvi un pašu kapitāls kopā</b>	<b>1 008,5</b>	<b>1 461,9</b>	<b>2 257,4</b>	<b>2 153,0</b>

<sup>1)</sup> Īstermiņa finanšu ieguldījumi attiecas tikai uz 2004. gada 31. decembri.

<sup>2)</sup> Termins "Mātes sabiedrība" attiecas uz Sabiedrību.

Naudas plūsmas dati (EEK, milj.)	Gads, kas beidzās 31. decembrī			Trīs mēneši, kas beidzās 31. martā
	2004	2005	2006	2007
		(auditēts)		(neauditēts)
Naudas plūsma no pamatdarbības	90,9	55,8	-117,5	31,5
Naudas plūsma no ieguldījumu darbības	-104,5	-299,3	-341,9	89,1
Naudas plūsma no finansēšanas darbības	18,6	364,5	374,9	-63,5

Koeficienti un rādītāji	Gads, kas beidzās 31. decembrī			Trīs mēneši, kas beidzās 31. martā
	2004	2005	2006	2007
	(iegūti no auditētajiem datiem)			(neauditēts)
Akciju skaits gada beigās	8 400	30 453 037	30 453 037	30 453 037
Peļņa uz vienu akciju (PVA), EEK <sup>1)</sup>	3,67	3,68	6,83	0,94 <sup>*)</sup>
Pamatdarbības peļņas daļa, % <sup>2)</sup>	37,0	32,3	53,8	24,9
Tīrās peļņas daļa, % <sup>3)</sup>	28,6	21,3	43,0	21,8
Aktīvu atdeve (AA), % <sup>4)</sup>	11,0	8,2	11,2	2,9
Pašu kapitāla atdeve (PKA), % <sup>5)</sup>	43,2	24,9	33,2	8,5
Pašu kapitāla rādītājs, % <sup>6)</sup>	35,0	39,7	32,9	37,2

<sup>\*)</sup> Peļņa uz vienu akciju EEK 0,94 apmērā ir iegūta, par pamatu ņemot akciju skaitu pēc papildu akciju emisijas, kas notika 2007. gada 4. maijā, kā rezultātā kopējais akciju skaits ir 67 784 150.

## FINANŠU RĀDĪTĀJU APRĒĶINS

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 1) Peļņa uz vienu akciju (PVA) | Peļņa uz vienu akciju ir aprēķināta saskaņā ar SGS 33, saskaņā ar kuriem tīrā peļņa, kas attiecināma uz Sabiedrības akcionāriem, tiek izdalīta ar attiecīgajā periodā spēkā esošo parasto akciju svērto vidējo skaitu. Papildu akciju emisiju un akciju sadalīšanas iespaids tiek koriģēts arī agrākiem periodiem, kamēr jaunu akciju emisiju iespaids tiek koriģēts tikai periodam, kad tā notiek. |
| 2) Pamatdarbības peļņas daļa   | Peļņa no pamatdarbības / Ieņēmumi kopā. Pamatdarbības peļņas daļa mēra attiecību starp dažādiem ienesīguma rādītājiem un ieņēmumiem, sniedzot informāciju par sabiedrības ienesīgumu no tās pamatdarbības, un ir neatkarīga no sabiedrības finanšu un nodokļu pozīcijām.  |
| 3) Tīrās peļņas daļa           | Tīrā peļņa, kas attiecināma uz Mātes sabiedrības īpašniekiem / Ieņēmumi kopā. Tīrās peļņas daļa mēra attiecību starp dažādiem ienesīguma rādītājiem un ieņēmumiem, sniedzot informāciju par sabiedrības ienesīgumu.   |
| 4) Aktīvu atdeve (AA)          | Tīrā peļņa, kas attiecināma uz Mātes sabiedrības īpašniekiem / Vidējie aktīvi kopā. Aktīvu atdeve salīdzina ieņēmumus ar kopējiem aktīviem, mērot vadības spējas un efektivitāti sabiedrības aktīvu izmantošanā, lai gūtu peļņu.  |
| 5) Pašu kapitāla atdeve (PKA)  | Tīrā peļņa, kas attiecināma uz Mātes sabiedrības īpašniekiem / Vidējais pašu kapitāls bez mazākuma akcionāru līdzdalības. Pašu kapitāla atdeve salīdzina ieņēmumus ar pašu kapitālu, mērot vadības spējas un efektivitāti radīt peļņu sabiedrības akcionāriem.  |
| 6) Pašu kapitāla rādītājs      | Pašu kapitāls kopā / Aktīvi kopā. Pašu kapitāla rādītājs ir finanšu līdzsvara mērs, kas sniedz sabiedrības kapitāla struktūras analīzi.   |