

AS MERKO EHITUS

2018. aasta 12 kuu ja IV kvartali vahearuanne

14. veebruar 2019



1. Majandustulemused
2. Äritegevuse ülevaade
3. Rahapositsioon
4. Ettepanek dividendideks
5. Väärtpaberiturg
6. Sektori väljavaated
7. Strateegilised suunad



Merko Ehituse 2018. aasta müügitulu ületas 400 miljoni euro piiri

- ❑ 2018. aasta IV kvartali müügitulu 119 mln eurot, 12 kuu müügitulu 418 mln eurot; kasv 32%, võrreldes 2017. aastaga
- ❑ Üle poole 12 kuu müügituludest (52%) väljaspool Eestit; enim kasvas müügitulu Lätis, mida toetasid töös olevad suurobjektid
- ❑ 2018. aasta IV kvartali puhaskasum 7,0 mln eurot ja 12 kuu puhaskasum 19,3 mln eurot
- ❑ Ehituslepingute portfell 229 mln eurot
- ❑ 2018. aasta IV kvartalis müüdi 227 korterit ja 12 kuuga 482 korterit
- ❑ Kontsern jätkas pikaajalist korterite arendusstrateegiat, investeerides sellesse valdkonda 12 kuuga kokku 38 mln eurot, sh uute kinnistute soetus 3 mln eurot
- ❑ 12 kuuga käivitati üheteistkümne arendusprojekti ehitus, kokku 1032 korteriga



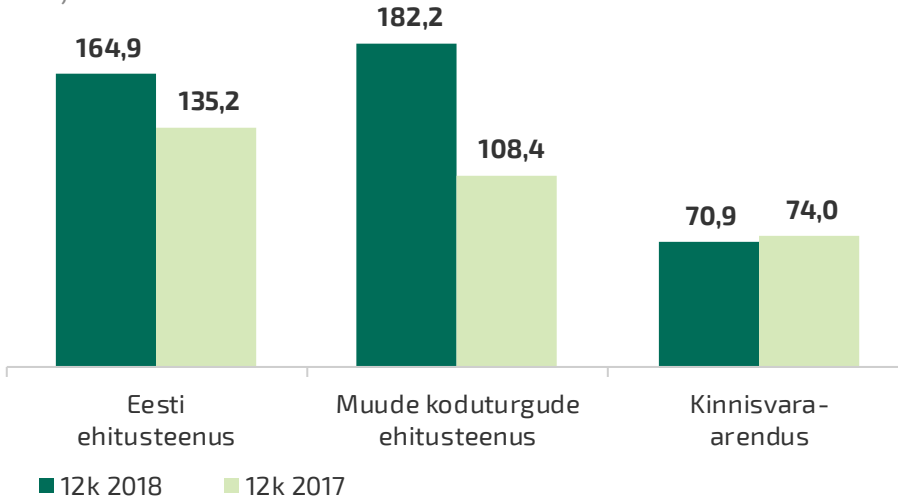
Merko kontserni peamised finantsnäitajad

<i>mln eurot</i>	12k 2018	12k 2017	Muutus*	IV kv 2018	IV kv 2017	Muutus*
Müügitulu	418,0	317,6	+31,6%	119,2	102,8	+16,0%
EBITDA	21,9	22,2	-1,5%	7,6	11,2	-32,6%
EBITDA marginaal (%)	5,2	7,0		6,3	10,9	
Ärikasum	19,9	19,5	+1,7%	7,0	10,7	-35,2%
Ärikasumi marginaal (%)	4,8	6,2		5,8	10,4	
Kasum enne makse	19,8	18,8	+5,3%	7,1	10,6	-32,5%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	19,3	14,7	+31,6%	7,0	8,1	-13,5%
Puhaskasum aktsia kohta, eurot	1,09	0,83	+31,6%	0,40	0,46	-13,5%
Teostamata tööde jääk	229,0	344,4	-33,5%	229,0	344,4	-33,5%
Töötajate arv 31.12. seisuga	764	757	+0,9%	764	757	+0,9%

* Muutus on arvatatud konsolideeritud vahearuangete põhjal

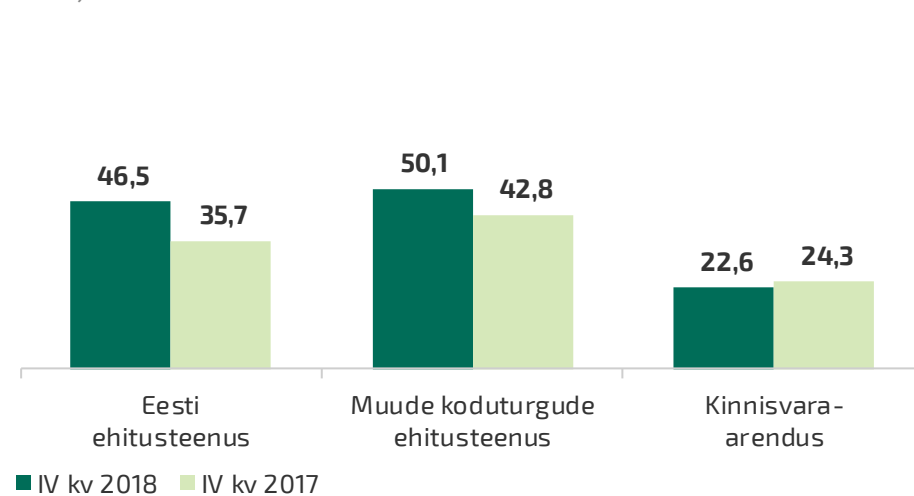
KONTSENI 12 KUU MÜÜGITULU VALDKONDADE LÖIKES

miljonites eurodes



KONTSENI KVARTAALNE MÜÜGITULU VALDKONDADE LÖIKES

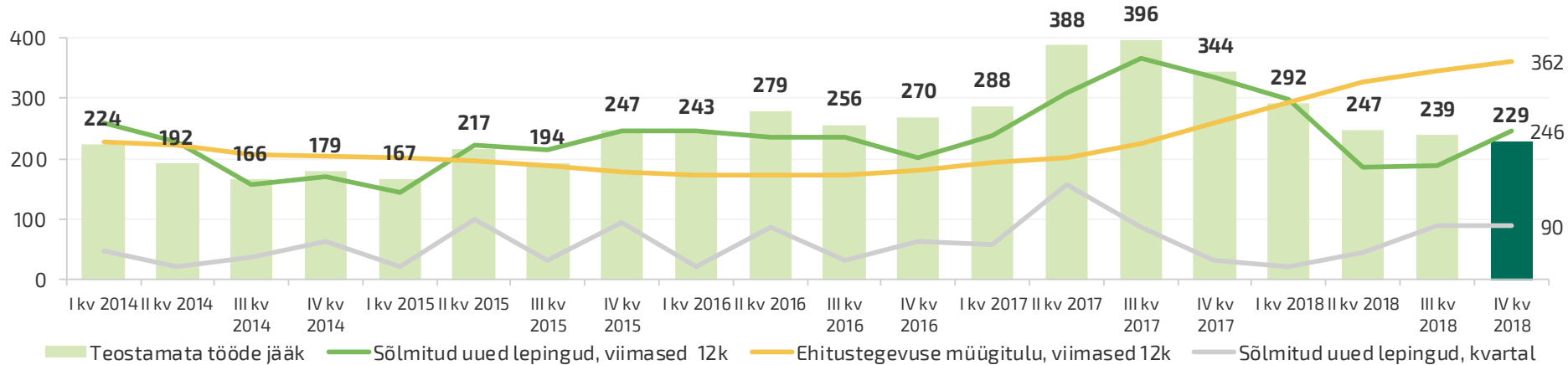
miljonites eurodes



- Kontserni müügitulu kasvas kõikides Balti riikides, sealhulgas kahekordistus Lätis
- Müügitulu kasvu toetasid mitu suurobjekti Lätis ja Eestis
- Projekteerimis- ja alltöövõtu ressursi kättesaadavuse probleemid suurendasid ehitusprojektide tähtjaks valmimise ja rahalisi riske
- Ehituse sisendhindade tõusu tõttu fikseeritud hinnaga ehituslepingute kasumlikkus surve all
- Kontsern osaleb hangetel ja teeb pakkumusi objektidele, mille riski-tulu suhe vastab kontserni eesmärkidele
- Ehitushindade tõus pidurdab uute tellimuste mahtu turul

LEPINGUTE PORTFELL

miljonites eurodes



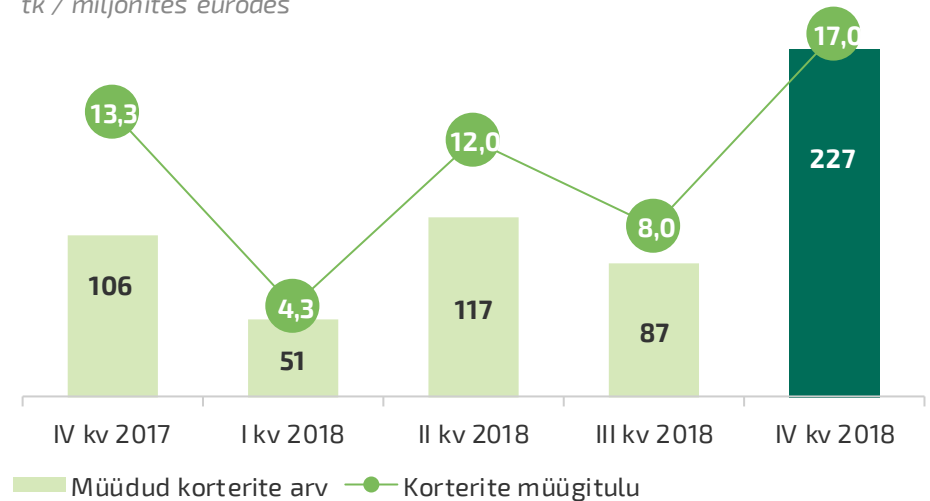
- ❑ Ehituslepingute teostamata tööde portfelli jääk: 229 mln eurot (31.12.2017: 344 mln eurot)
- ❑ Eratellijad moodustasid lepingute portfelist 70% (31.12.2017: 86%)
- ❑ Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2018. aasta 12 kuuga 246 mln euro väärtuses (12k 2017: 335 mln eurot)
- ❑ Uute ärikinnisvara objektide käivitamine pidurdub lisandunud kaubandus- ja büroopindade suure mahu ning keerulisemaks muutunud finantseerimistingimuste tõttu

Kontserni keskne ärisuund

- ❑ 12 kuuga müüs kontsern 482 korterit, sh 131 korterit ühisprojektis (12 kuud 2017: 392, sh 17 ühisprojektis)
- ❑ Omaarenduste korterite müügitulu 12 kuuga 41 mln eurot (12 kuud 2017: 47 mln eurot)
Lisaks oli perioodi lõpus 193 eellepingutega müüdnud korterit (31.12.2017: 311)
- ❑ 12 kuuga käivitas kontsern kokku 1032 korteri ehituse (2017. aasta 12 kuud: 496) ja investeeris korteriarendusprojektidesse 35 mln eurot (12 kuud 2017: 48 mln)
- ❑ Perioodi lõpus oli aktiivses müügis kokku 989 korterit, mille kohta ei olnud eellepinguid sõlmitud ning millest 12% olid valmis
- ❑ 12 kuuga on uusi kinnistuid soetatud 3,0 mln euro väärtuses (12 kuud 2017: 9,2 mln)
- ❑ Kinnistute portfelli 55 mln eurot (31.12.2017: 64 mln):
 - Eesti 27 mln eurot
 - Läti 27 mln eurot
 - Leedu 1 mln eurot

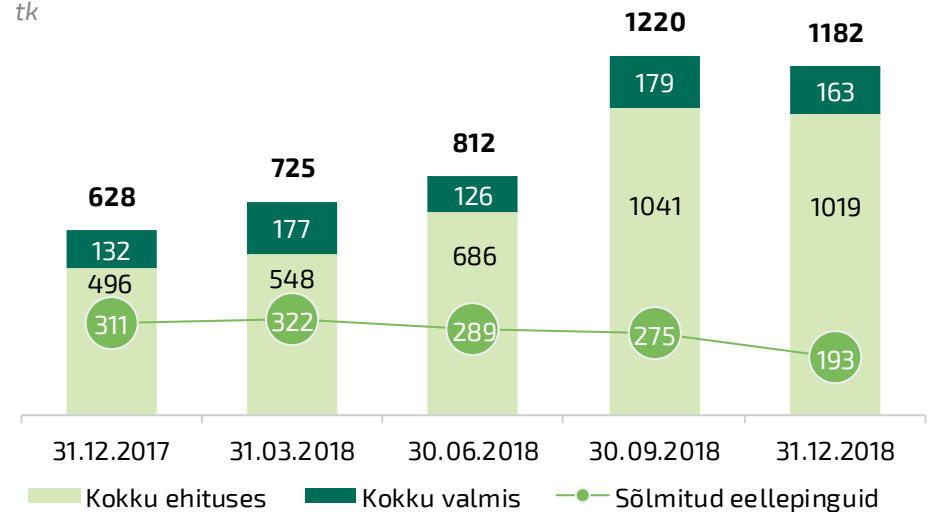
MÜÜDNUD KORTERITE ARV JA KORTERITE MÜÜGITULU

tk / miljonites eurodes



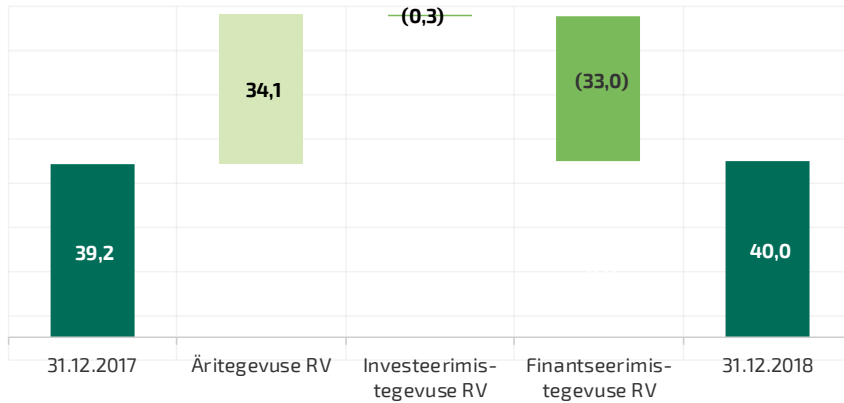
KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK

tk



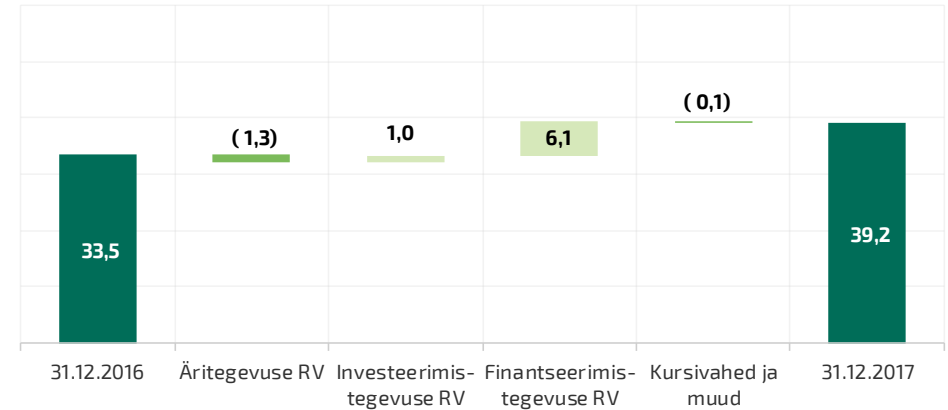
RAHA JA RAHAEKVIVALENTIDE MUUTUS

miljonites eurodes



RAHA JA RAHAEKVIVALENTIDE MUUTUS

miljonites eurodes

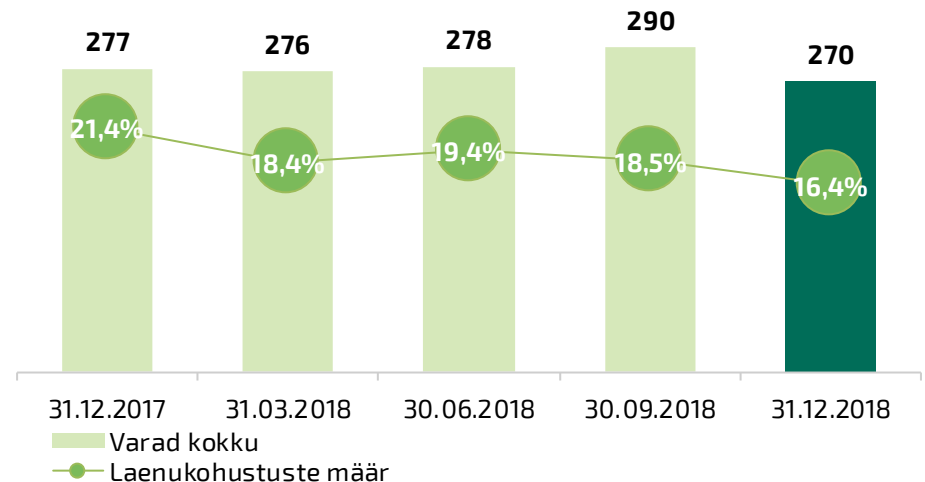


Tugev kapitaliseeritus, kõrge likviidsus, madal võla tase

- ☐ Rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, rahalisi vahendeid 2018 lõpus 40 mln eurot (31.12.2017: 39 mln).
- ☐ Netovõlg 4 mln eurot ja laenukohustuste määr 16% (31.12.2017: 20 mln eurot ja 21%). Kontsern rahastab ise suure osa oma arendusprojektide ehitusest ja ei ole kasutanud kõigi sõlmitud arvelduskrediidilepingute limiite.
- ☐ Käibevarad ületavad 2.2x lühiajalisi kohustusi (31.12.2017: 2.2x).
- ☐ Omakapitali määr 49% (31.12.2017: 47%).

VARAD KOKKU JA LAENUKOHUSTUSTE MÄÄR

miljonites eurodes / protsentides

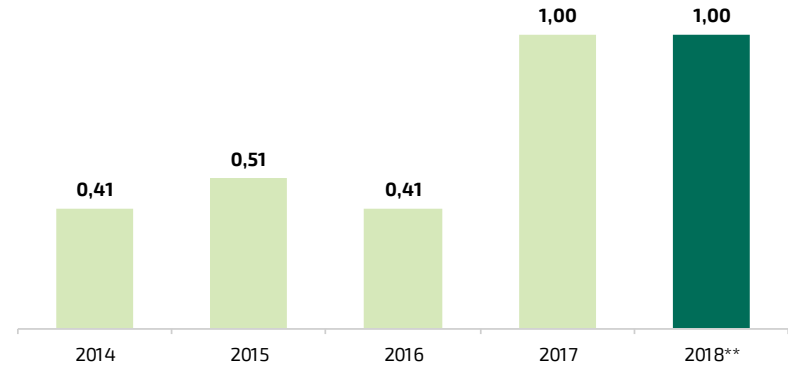


Juhatus teeb ettepaneku maksta 2019. aastal 17,7 mln eurot dividende (1,0 eurot ühe aktsia kohta)

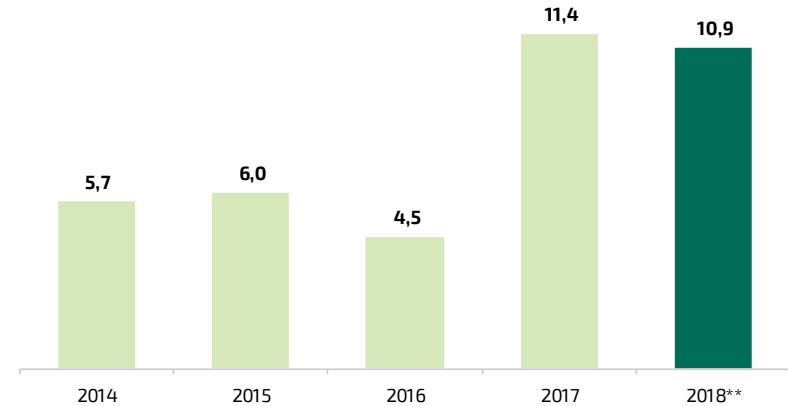
Ettepaneku kohaselt:

- 2018. aasta dividendimäär 92%
- 2018. aasta dividenditootlus 10,9%
(arvestades aktsia hinda 9,20 eurot seisuga 31.12.2018)

DIVIDEND AKTSIA KOHTA
eurot



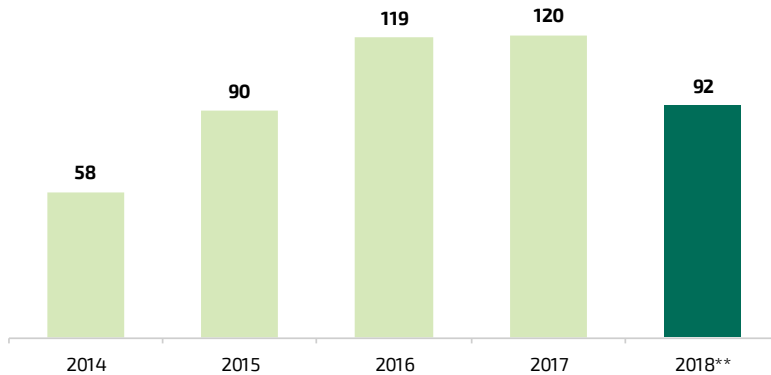
DIVIDENDITOOTLUS*
protsenti



* Arvestades aktsia hinda seisuga 31.12.

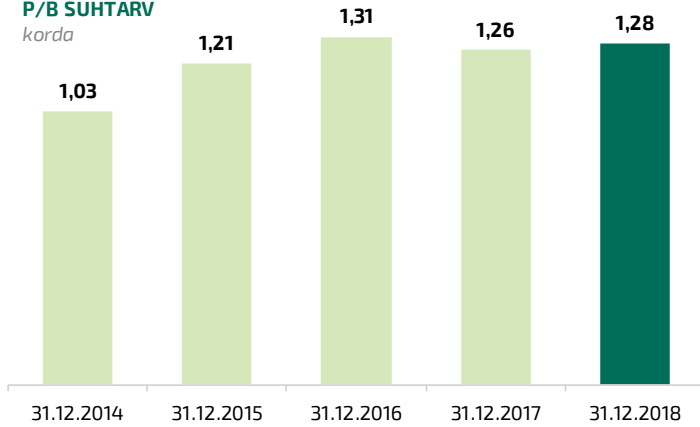
** 2018. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

DIVIDENDIMÄÄR
protsenti

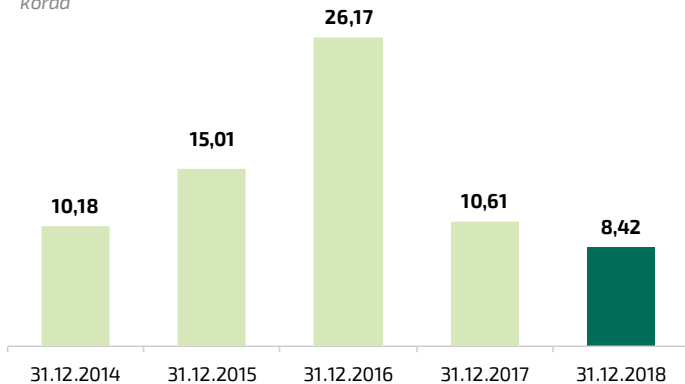


Väärtpaberituru ülevaade

P/B SUHTARV
korda



P/E SUHTARV
korda



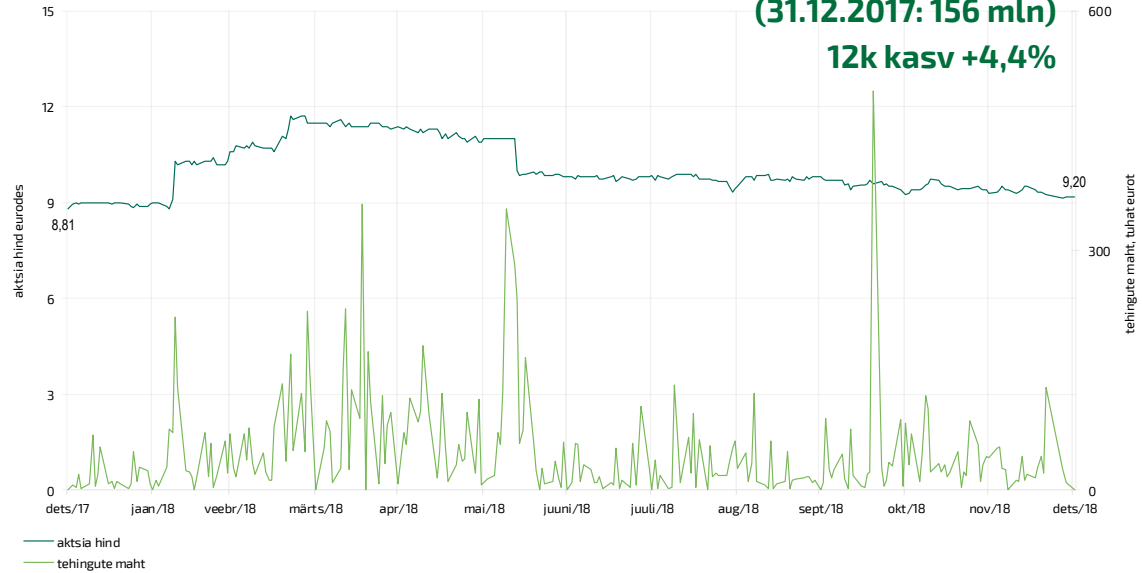
2018 12k: 4299 tehingut, käibega 12,2 mln eurot (2017 12k: 2203; 4,7 mln eurot)

31.12.2018 (31.12.2017):
2664 aktsionäri (2040)

Turuväärtus 31.12.2018: 163 mln eurot

(31.12.2017: 156 mln)

12k kasv +4,4%

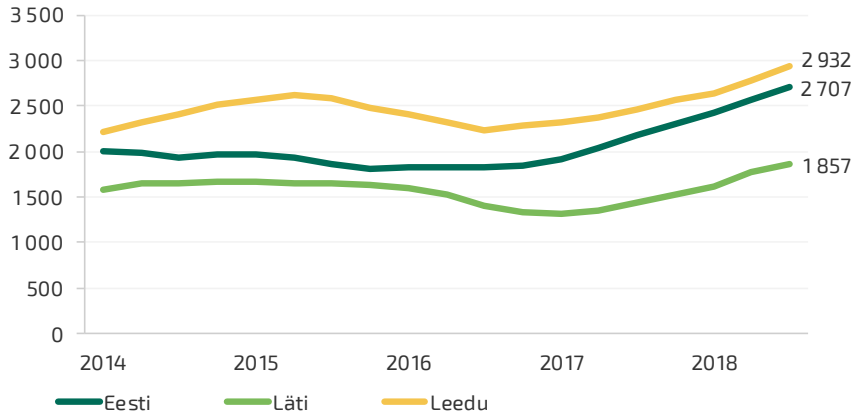


Aktsionärid

Aktsionär	Aktsate arv	osalus % 31.12.2018	osalus % 30.09.2018	Muutus
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
ING Luxembourg S.A. AIF Account	670 695	3,79%	3,87%	(14 710)
Firebird Republics Fund Ltd	363 094	2,05%	2,05%	-
Firebird Avrova Fund Ltd	222 419	1,26%	1,26%	-
OÜ Midas Invest	210 680	1,19%	1,09%	18 180
SEB S.A. UCITS kliendid	206 562	1,16%	1,31%	(24 431)
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	159 559	0,90%	0,90%	-
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,87%	0,87%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	142 887	0,81%	0,81%	(1000)
Firebird Fund L.P.	131 331	0,74%	0,74%	-
Suurimad aktsionärid kokku	15 002 931	84,76%	84,89%	(21 961)
Väikeaktsionärid kokku	2 697 069	15,24%	15,11%	21 961
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

BALTI RIIKIDE E HITUSTURUD (OMA JÕUDUDEGA) VIIMASED 12 KUUD

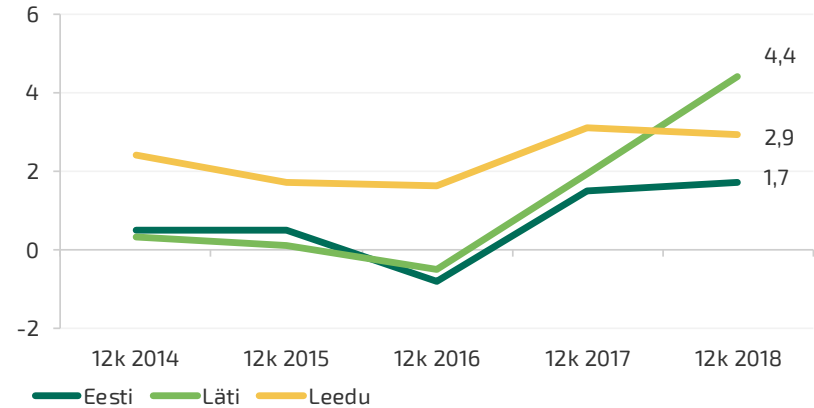
miljonites eurodes



Allikas: Kohalikud statistikaametid

E HITUSHINNAINDEKSI 12 KUU MUUTUS

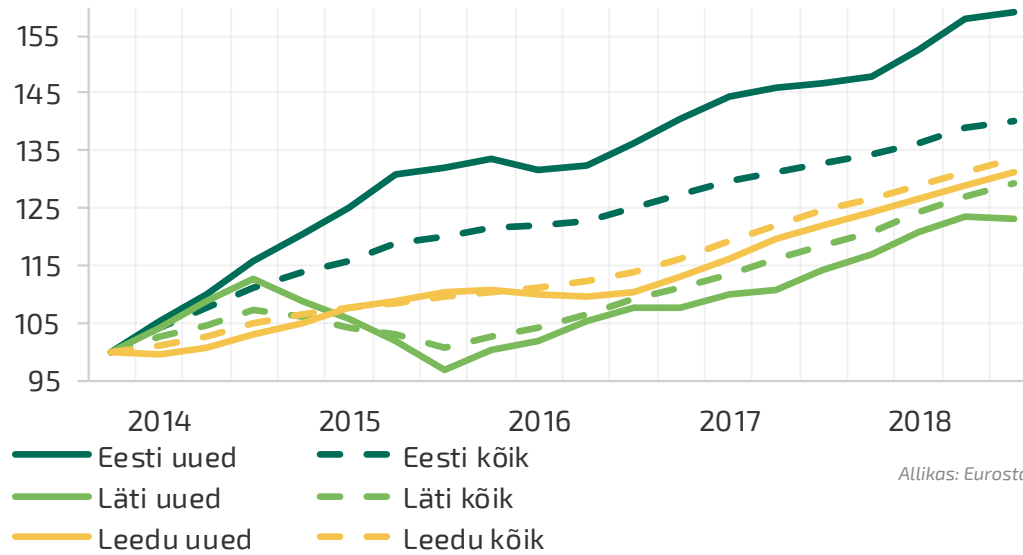
prosentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid

- ❑ Eesti ehitusmahud kümnendiku võrra suuremad kui 2007. aastal buumi tipus – edasiste arengute osas tasub olla ettevaatlik
- ❑ Lätis ja Leedus kiire kasv, kuid mahud buumi kõrgtasemest veel ca veerandi võrra madalamad; ruumi täiendavaks kasvuks Eestiga võrreldes rohkem
- ❑ Baltikumis viimastel aastatel valitsenud ehituse kõrgaeg: terav probleem piisaval hulgal kvaliteetsete allhankijate leidmisega, hinnad tõusevad
- ❑ Jätkuvalt oluliseks küsimuseks pikem vaade avaliku sektori nõudluse dünaamikast, sh Rail Balticaga seotud ehitustegevuse maht ning ajastatus

UUTE JA KÕIGI (punktiirjoon) EHITISTE KVARTAALNE ELUASEME HINNAINDEKS (VIIMASE 4 KVARTALI KESKMINE) (2013=100)



- ❑ Eestis eluhoonetele väljastatud kasutuslubade maht buumiaja tipu tasemel
- ❑ Leedus juba paaril viimasel aastal kasutuslube väljastatud suuremas mahus kui 2008. aasta kõrghetkedel
- ❑ Lätis püsib arendusvaldkond stabiilsena – Eesti ja Leeduga võrreldavat suurt kasvu pole
- ❑ Jätkus selge trend korterite hindade tõusu osas kõigis kolmes Balti riigis; hinnad tõusnud sissetulekutega samas tempos, mistõttu ei kujuta otsest ohtu üldisele majanduskeskkonnale
- ❑ Korteri pakkumine on suurenenud: hinnatase on stabiliseerunud ja müügiperioodid pikenenud
- ❑ Edukuse määrab korteriarenduse kvaliteet, asukoht ning arenduspiirkonna terviklikkus

Strateegilised suunad

Tellijale ehitamine:

- ❑ Suurte objektide riskide juhtimine
- ❑ Eelistatud ehituspartner usaldusväärsus ja kvaliteeti väärtustavatele eratellijatele
- ❑ Selgem fookus ehitushangetel, pakkumisressursi efektiivsus
- ❑ Sisemine efektiivsus ja kulusäästlikkus, sh tehnoloogia rakendamise kaudu. Ehituse infomudeli (BIM) kasutusala laiendamine
- ❑ Paindlikkus ka väiksemate objektide ehitamiseks
- ❑ Infrastruktuuri rajatiste ehitushanked

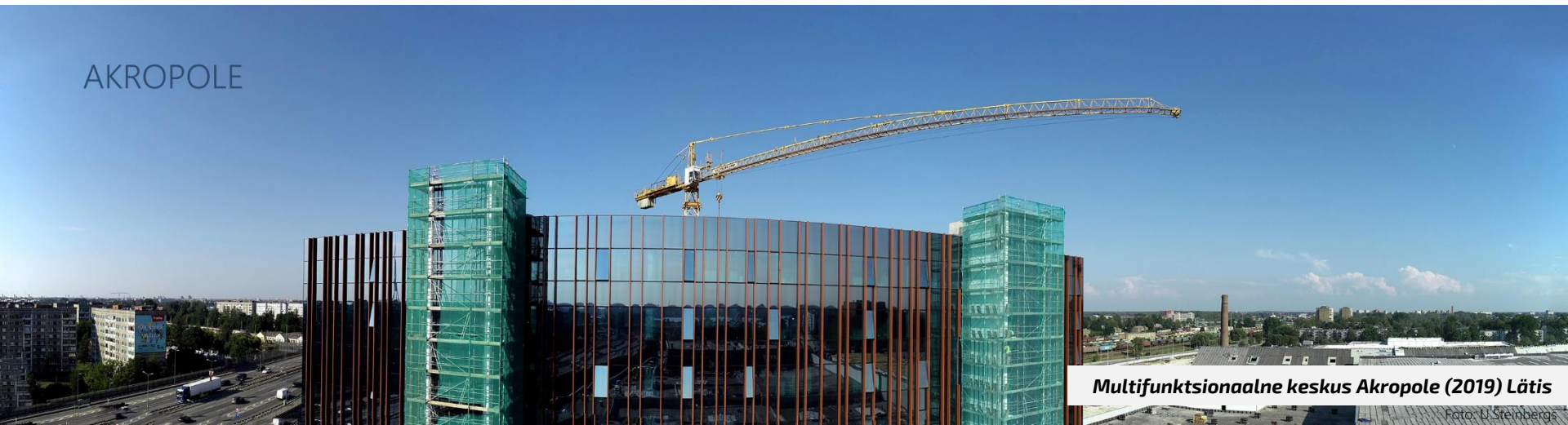
Elukondliku kinnisvara arendus:

- ❑ Müüa oma hinnaklassis turu parimaid kortereid: katta eri segmendid. Tootearendus, lähtudes hinnakujundusest
- ❑ Fookus Balti riikide pealinnadel
- ❑ Terviklik arenduskontseptsioon suurtele arenduskinnistutele
- ❑ Aastas alustada 650-700 uue korteri ehitusega ning investeerida ligi 60 mln eurot, sõltuvalt ehituslubade saamisest

Hoida likviidust:

- ❑ Ehitustegevuse vajadused, investeerimisvõimekus

AKROPOLE



Multifunktsionaalne keskus Akropole (2019) Lätis



AS Merko Ehitus on ehitus- ja kinnisvara arenduse kontsern, mis tegutseb Eestis, Lätis, Leedus ja Norras

TEGEVUSVALDKONNAD

EESTI	LÄTI	LEEDU	NORRA
<ul style="list-style-type: none"> • Üldehitus • Inseneriehitus • Elektriehitus • Teedeehitus • Elukondliku kinnisvara arendus ja investeeringud 	<ul style="list-style-type: none"> • Üldehitus • Inseneriehitus • Elektriehitus • Elukondliku kinnisvara arendus ja investeeringud 	<ul style="list-style-type: none"> • Üldehitus • Elukondliku kinnisvara arendus ja investeeringud 	<ul style="list-style-type: none"> • Üldehitus

Suurima omakapitaliga Balti ehitusettevõtte, võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima

Tugev positsioon Baltikumi ehitusturul, juhtiv elukondliku kinnisvara arendaja

Rahvusvahelised kvaliteedi-, keskkonnakaitse- ja tööohutuse **sertifikaadid ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001**

AKTSIAD

Noteeritud NASDAQ Tallinna börsil alates 1997. aastast
Suurim aktsionär AS Riverito (**72%**)

2018 NÄITAJAD

Müügitulu **418,0 mln** eurot

Puhaskasum **19,3 mln** eurot

764 töötajat



Andres Trink

Juhatuse esimees
andres.trink@merko.ee



Priit Roosimägi

Finantsüksuse juht
priit.roosimagi@merko.ee

AS Merko Ehitus

Delta Plaza, 7. korrus
Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Eesti
Telefon: +372 650 1250
group.merko.ee

- ❖ AS Merko Ehitus (edaspidi „ettevõtte”) on koostanud käesoleva esitluse üksnes Teile kasutamiseks ja ainult informatiivsel eesmärgil. Esitluse mis tahes osa avamise, allalaadimise, lugemise või muul moel endale tervikuna või osaliselt kättesaadavaks tegemisega nõustute alljärgnevate piirangute ja tingimustega.
- ❖ Teil on lubatud vaadata selle esitluse koopiat, see printida ja salvestada ainult enda isiklikuks otstarbeks. Mitte ühtegi osa esitluses sisalduvast teabest ei ole lubatud kopeerida, koopiamasinaga paljundada, duplitseerida, reprodutseerida, edasi anda, jaotada, avaldada, välja panna või muul moel otseselt või kaudselt tervikuna või osaliselt mis tahes kujul ja mis tahes vahenditega teatavaks teha, avaldada või levitada mis tahes eesmärgil ühelegi teisele isikule kui Teie ettevõtte direktorid, juhid, töötajad või nõustajaks palgatud isikud, kes nõustuvad järgima käesolevaid siduvaid piiranguid.
- ❖ See esitlus ei kujuta endast ja seda ei tohiks võtta kui pakkumist, soovitusi või üleskutset märkida, tellida või muul moel omandada ettevõtte või tema gruppi kuuluvate teiste ettevõtete mis tahes väärtpabereid ning samuti ei tohiks see esitlus või selle mis tahes osa olla aluseks või tuginemise allikaks ettevõtte või tema grupi ühegi liikme väärtpaberite ostmiseks või märkimiseks lepingute sõlmimisel. Samuti ei ole see esitlus ega ükski selle osa aluseks või tuginemise allikaks mis tahes liiki lepingule või kohustisele. Igaüks, kes kaalub ettevõtte mis tahes väärtpaberite ostmist, peab enne investeerimisotsuse tegemist iseseisvalt asjakohast teavet hankima. See esitlus on mõeldud üksnes Teile informatsiooniks ja taustmaterjaliks ning selles võidakse teha muudatusi. Lisaks on selles esitluses esitatud teave koostatud mitme allika põhjal ja kajastab asjaomasel kuupäeval olnud olukorda, mis võib muutuda.
- ❖ Käesolevas esitluses esitatud teavet ei ole sõltumatud pooled kinnitanud. Esitluses esitatud teavet võidakse ette teatamata kontrollida, täiendada ja muuta ning ettevõttel ei ole mingit kohustust käesolevas dokumendis esitatud teavet täiendada või ajakohastada. Sellest tulenevalt ei tohi ettevõtte ega tema ühegi asjaomase liikme, direktori, juhi või töötaja või mis tahes teise isiku poolt või nimel anda ühtegi sõnaselget või kaudset kinnitust ega garantiid käesolevas esitluses sisalduva teabe või seisukohtade täpsuse, terviklikkuse või õigsuse kohta ning sellele teabele või nendele seisukohtadele tuginemine toimub Teie enda ainuisikulisel riisikol. Ei ettevõtte ega ükski tema asjaomastest liikmetest, direktoritest, juhtidest või töötajatest ega ükski teine isik ei võta mitte mingit vastutust ühegi kahju eest, mis tuleneb käesoleva esitluse või selle sisu kasutamisest või on muul moel sellega seotud.
- ❖ Käesolev esitlus sisaldab „tulevikku suunatud arvamusi”, mis tähendab kõiki arvamusi peale ajalooliste faktide, sealhulgas – aga mitte ainult – arvamusi, millele eelnevad või järgnevad või mis sisaldavad selliseid sõnu nagu „eesmärgid”, „usutakse”, „oodatakse”, „on suunatud”, „kavatsetakse”, „saab”, „võib”, „oodatavalt”, „saaks”, „kavandatavalt”, „võiks” või nendega sarnaseid sõnu või nende vastandsõnu. Need tulevikku suunatud arvamused hõlmavad teadaolevaid ja mitteteadaolevaid riske, ebakindlaid asjaolusid ja muid olulisi tegureid, mis on väljaspool ettevõtte kontrolli ja mille tõttu ettevõtte tegelikud tulemused, tegevusnäitajad või saavutused võivad oluliselt erineda nendes tulevikku suunatud arvamustes väljendatud või viidatud tulevastest tulemustest, tegevusnäitajatest või saavutustest. Need tulevikku suunatud arvamused põhinevad arvukatel oletustel ettevõtte praeguse ja tulevase äristrateegia ja tegevuskeskkonna kohta. Oma olemusest tulenevalt hõlmavad need tulevikku suunatud arvamused riske ja ebakindlaid asjaolusid, kuna need on seotud sündmustega ja sõltuvad asjaoludest, mida tulevik võib sisaldada. Seetõttu toimub tuginemine sellistele tulevikku suunatud arvamustele Teie enda ainuisikulisel riisikol. Need tulevikku suunatud arvamused on esitatud nende esitamise kuupäeva seisuga ning ei ettevõtte ega ükski tema asjaomastest esindajatest, töötajatest või nõustajatest ei kavatse ega ole kohustatud täiendama, parandama, ajakohastama või muutma käesolevas esitluses välja toodud tulevikku suunatud arvamusi, et kajastada ettevõttes toimuvaid muutusi. Ettevõtte varasemaid tulemusi ei saa võtta aluseks tulevaste tulemuste prognoosimisel. Ükski käesolevas esitluses sisalduv seisukoht ei ole mõeldud kasumiprognosina.