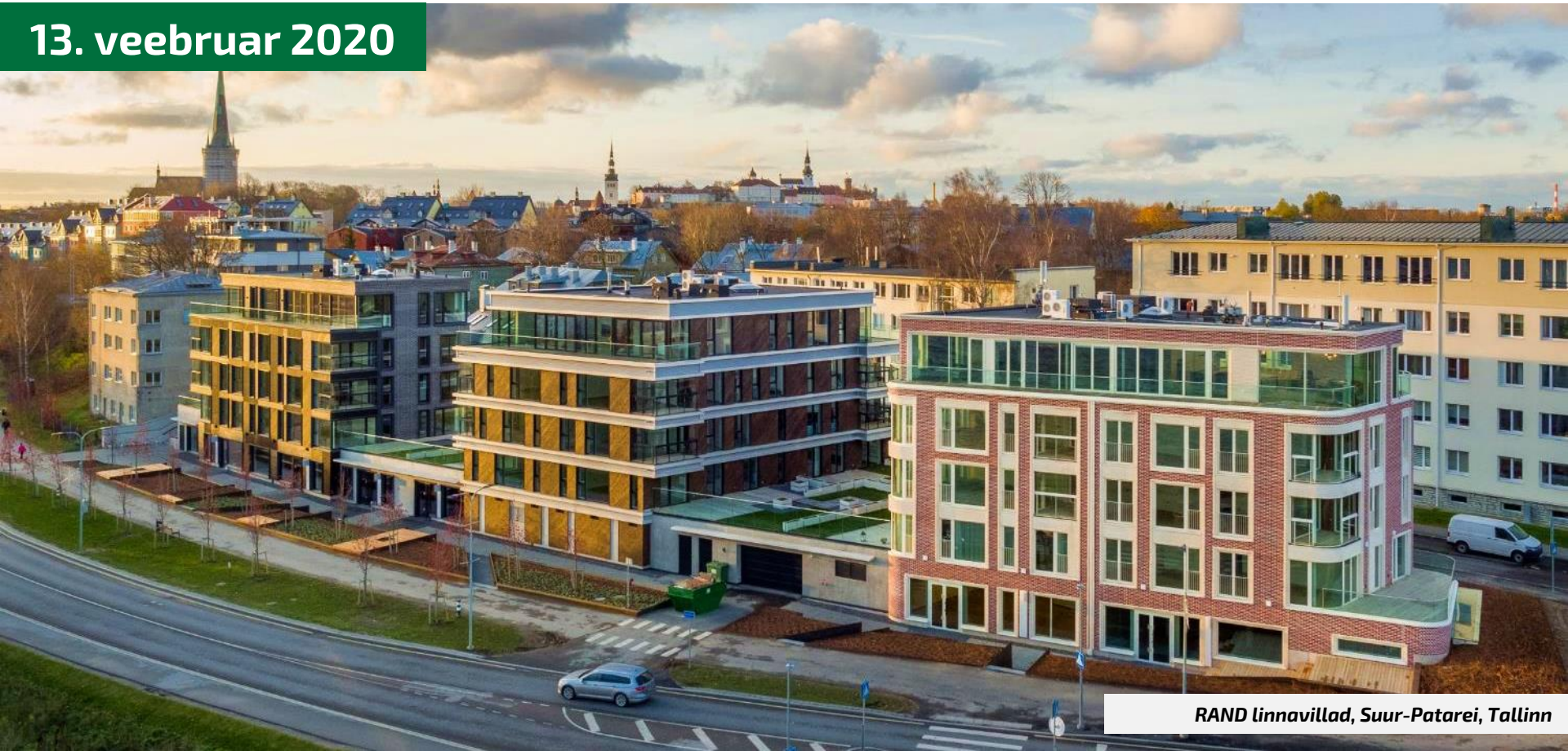


# AS MERKO EHITUS

2019. aasta 12 kuu ja IV kvartali vahearuanne

13. veebruar 2020





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



- ❑ 2019. aasta IV kvartali müügitulu 99 mln eurot ja 12 kuu müügitulu 327 mln eurot; langus 22% võrreldes 2018. aasta 12 kuuga  
Langus ootuspärane: 2018 erakordselt kõrge võrdlusbaas, ehitusturud jahtumas, tellimuste portfelli (141 mln eurot) aastaga vähenenud -38%
- ❑ 12 kuu müügituludest 48% väljaspool Eestit
- ❑ 2019. aasta IV kvartali maksueelne kasum 10,0 mln eurot ja 12 kuu kasum 20,3 mln eurot
- ❑ 2019. aasta IV kvartali puhaskasum 9,3 mln eurot ja 12 kuu puhaskasum 16,3 mln eurot, sh dividendide maksimisest tulumaksukulu -2,7 mln eurot
- ❑ 2019. aasta IV kvartalis müüdi 276 korterit ja 12 kuuga 482 korterit

## Eestis, Lätis, Leedus ehituses kokku üle 800 korteri, mis valmivad 2020

- ❑ Kontsern jätkas korterite pikaajalise arendusstrateegia ellu viimist, investeerides sellesse valdkonda 12 kuuga kokku 106 mln eurot, sh uute arendusalade soetus ligi 19 mln eurot



# Merko kontserni peamised finantsnäitajad

<i>mln eurot</i>	<b>12k 2019</b>	<b>12k 2018</b>	<b>Muutus*</b>	<b>IV kv 2019</b>	<b>IV kv 2018</b>	<b>Muutus*</b>
Müügitulu	<b>326,8</b>	418,0	-21,8%	<b>99,2</b>	119,2	-16,8%
EBITDA	<b>21,9</b>	21,9	+0,3%	<b>10,2</b>	7,6	+35,2%
EBITDA marginaal (%)	<b>6,7</b>	5,2		<b>10,3</b>	6,3	
Ärikasum	<b>19,2</b>	19,9	-3,2%	<b>9,3</b>	7,0	+33,6%
Ärikasumi marginaal (%)	<b>5,9</b>	4,8		<b>9,4</b>	5,8	
Kasum enne makse	<b>20,3</b>	19,8	+2,8%	<b>10,0</b>	7,1	+40,4%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	<b>16,3</b>	19,3	-15,9%	<b>9,3</b>	7,0	+31,8%
Puhaskasum aktsia kohta, eurot	<b>0,92</b>	1,09	-15,9%	<b>0,52</b>	0,40	+31,8%
Teostamata tööde jääk	<b>141,4</b>	229,0	-38,2%	<b>141,4</b>	229,0	-38,2%
Töötajate arv	<b>694</b>	764	-9,2%	<b>694</b>	764	-9,2%

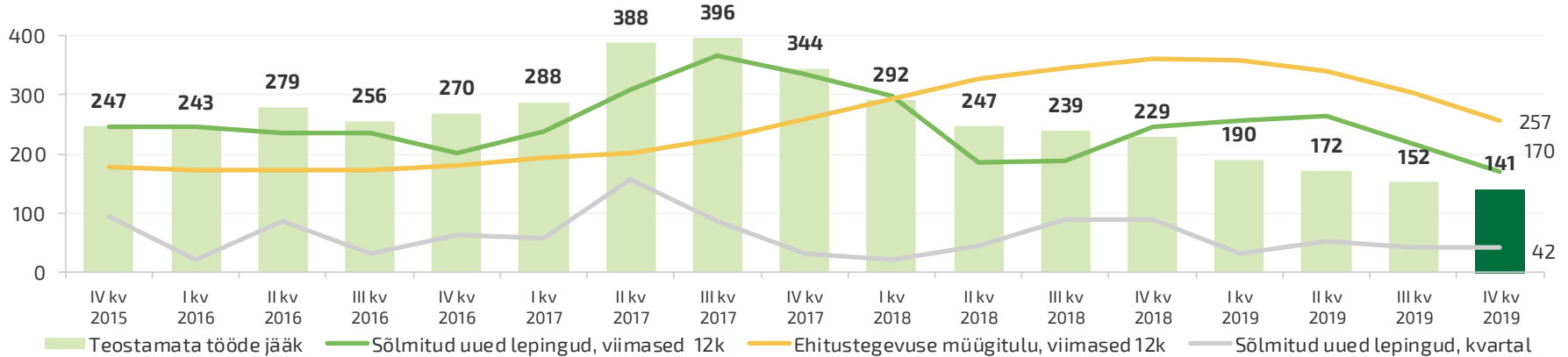
\* Muutus on arvatatud konsolideeritud vahearuangete põhjal

<i>mln eurot</i>	<b>12k 2019</b>	<b>12k 2018</b>	<b>Muutus</b>	<b>IV kv 2019</b>	<b>IV kv 2018</b>	<b>Muutus</b>
<b>Müügitulu</b>	<b>326,8</b>	418,0	-21,8%	<b>99,2</b>	119,2	-16,8%
Ehitusteenus	<b>256,7</b>	347,1	-26,0%	<b>52,7</b>	96,6	-45,4%
Kinnisvaraarendus	<b>70,1</b>	70,9	-1,2%	<b>46,5</b>	22,6	+104,9%

- ❑ Kontserni müügitulu langus oli ootuspärane, tulenevalt 2018. aasta kõrgest võrdlusbaasist, mis sisaldas mitme suurobjekti ehitust
- ❑ Uusi ärikinnisvara objekte ehitatakse vähem, kuna konkurents tihenend, ehitushinnad tõusnud ja finantseerimistingimused muutunud keerulisemaks
- ❑ Kontsernile on oluline aus ja läbipaistev hinnakujundus ning lepinguliste riskide tasakaalustatud jaotamine tellija ja peatöövõtja vahel
- ❑ Suuremate ehitusmahtude tagamine ei ole eesmärk omaette. Oluline on, et see toimuks tasakaalus võetavate riskide ning eeldatava kasumlikkusega

## LEPINGUTE PORTFELL

miljonites eurodes



- ❑ Ehituslepingute teostamata tööde portfelli jääk: 141 mln eurot (31.12.2018: 229 mln eurot)
- ❑ Eratellijad moodustasid lepingute portfelligist 36% (31.12.2018: 70%)
- ❑ Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2019. aasta 12 kuuga 170 mln euro väärtuses (12k 2018: 246 mln eurot)
- ❑ Kontserni vähenenud ehituslepingute portfell peegeldab olukorda turul: uusi ärikinnisvara objekte ehitatakse vähem. Just eratellijate aktiivsus on märgatavalt vähenenud. Avaliku sektori tellimuste osakaal on märkimisväärselt tõusnud, kuid ei suuda siiski erasektori mahtude langust kompenseerida
- ❑ Hinnakonkurents peatöövõtu turul jätkuvalt tihe
- ❑ Ehitusaktiivsuse vähenemist mõjutab järjest enam pankade suurenev ettevaatlikkus klientide ja finantseeritavate projektide valikul ning laenumarginaalide kasv

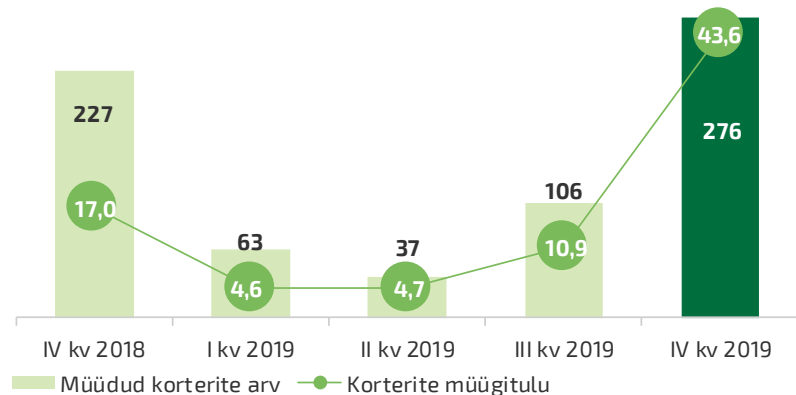


## Kinnisvaraarendus – kontserni keskne ärisuund

- ❑ 12 kuuga müüs kontsern 482 korterit, sh 47 korterit ühisprojektis, ning lisaks 24 äripinda (12 kuud 2018: samuti 482 korterit, sh 131 ühisprojektis, lisaks 15 äripinda)
- ❑ Omaarenduste korterite müügitulu 12 kuuga 64 mln eurot (12 kuud 2018: 41 mln eurot)  
Lisaks oli perioodi lõpus 347 eellepingutega müüdüd korterit (31.12.2018: 193)
- ❑ 12 kuuga käivitas kontsern kokku 368 korteri ehituse (2018. aasta 12 kuud: 1032) ja investeeris korteriarendusprojektidesse 87 mln eurot (12 kuud 2018: 35 mln)
- ❑ Perioodi lõpus oli aktiivses müügis kokku 723 korterit, mille kohta ei olnud eellepinguid sõlmitud ning millest 25% (182 tk) olid valmis
- ❑ 12 kuuga on uusi arendusalasid soetatud 19 mln euro väärtuses (12 kuud 2018: 3 mln)
- ❑ Kinnistute portfelli 70 mln eurot (31.12.2018: 55 mln):
  - Eesti 29 mln eurot
  - Läti 27 mln eurot
  - Leedu 14 mln eurot

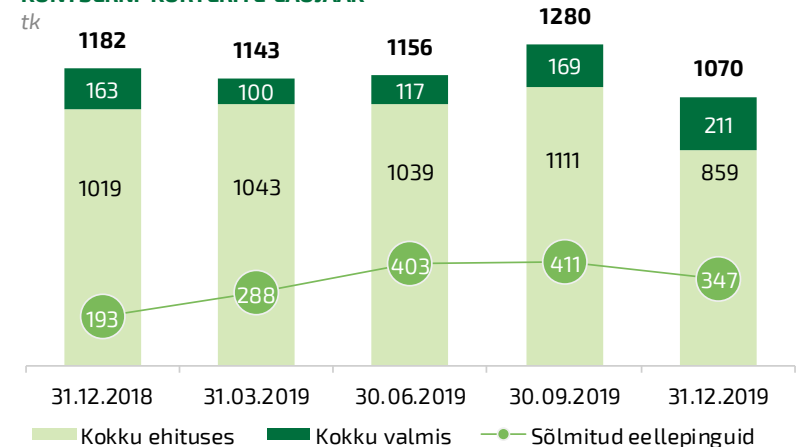
### MÜÜDUD KORTERITE ARV JA KORTERITE MÜÜGITULU

tk / miljonites eurodes

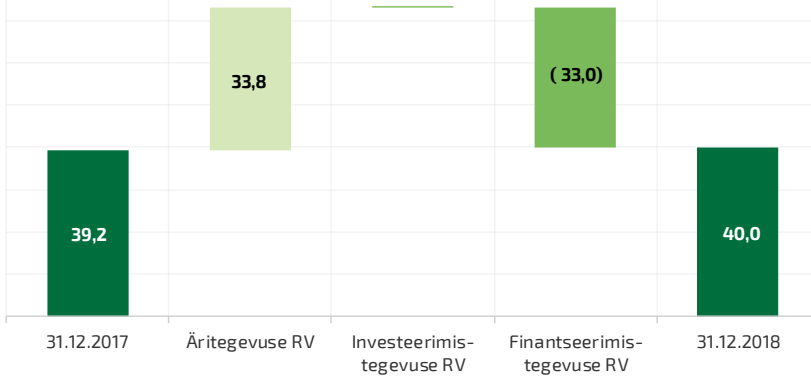


### KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK

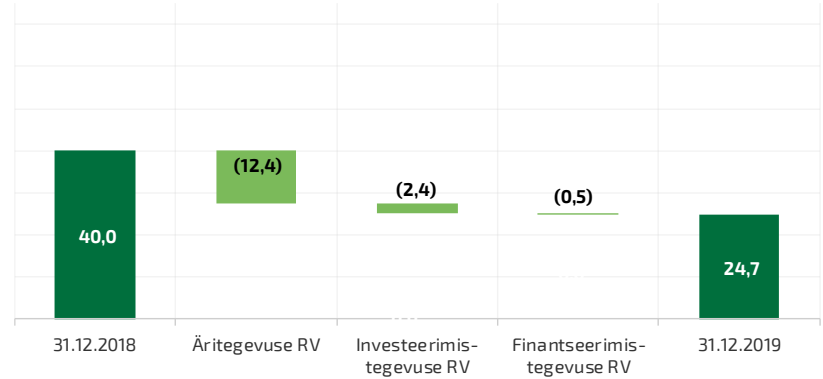
tk



RAHA JA RAHAEKVIVALENTIDE MUUTUS  
miljonites eurodes



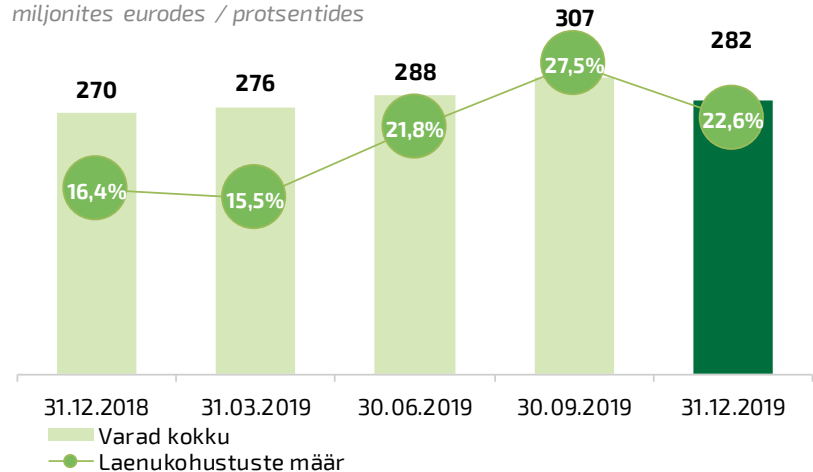
RAHA JA RAHAEKVIVALENTIDE MUUTUS  
miljonites eurodes



## Tugev kapitaliseeritus, korralik likviidsus, laenude tase tõusnud

- Rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, rahalisi vahendeid 25 mln eurot (31.12.2018: 40 mln)
- Netovõlg 39 mln eurot ja laenukohustuste määr 23% (31.12.2018: 4 mln eurot ja 16%). Kontsern rahastab ise suure osa oma arendusprojektide ehitusest ja ei ole kasutanud kõigi sõlmitud arvelduskrediidilepingute limiite (vabu limiite 30 mln eurot)
- Käibevarad ületavad 2.4x lühiajalisi kohustusi (31.12.2018: 2.2x)
- Omakapitali määr 46% (31.12.2018: 49%)

VARAD KOKKU JA LAENUKOHUSTUSTE MÄÄR  
miljonites eurodes / protsentides



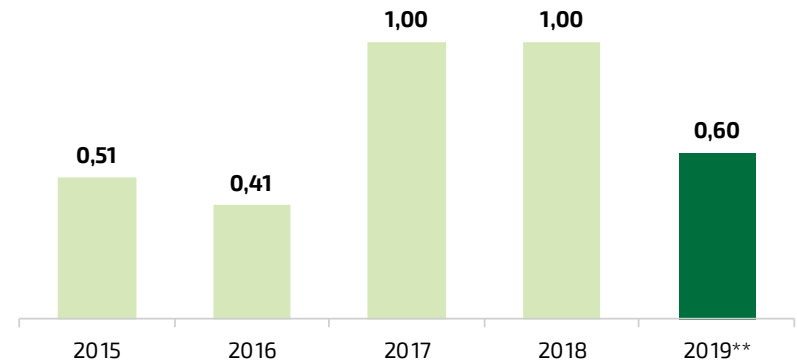


**Juhatus teeb ettepaneku maksta 2020. aastal 10,62 mln eurot dividende (0,6 eurot ühe aktsia kohta)**

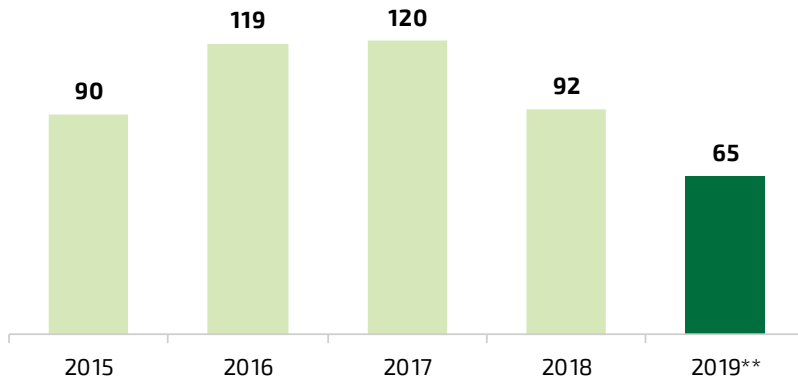
Ettepaneku kohaselt:

- 2019. aasta dividendimäär 65%
- 2019. aasta dividenditootlus 6,4%  
(arvestades aktsia hinda 9,38 eurot seisuga 31.12.2019)

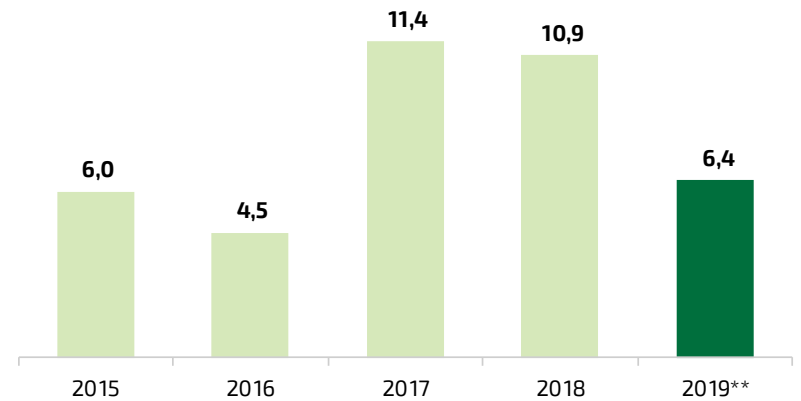
**DIVIDEND AKTSIA KOHTA**  
eurot



**DIVIDENDIMÄÄR**  
protsenti



**DIVIDENDITOOTLUS \***  
protsenti

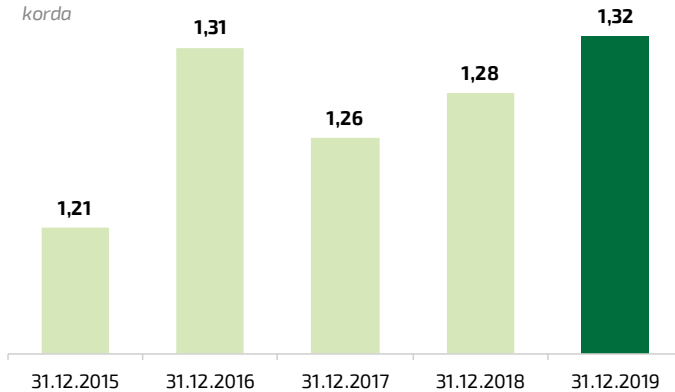


\* Arvestades aktsia hinda seisuga 31.12.

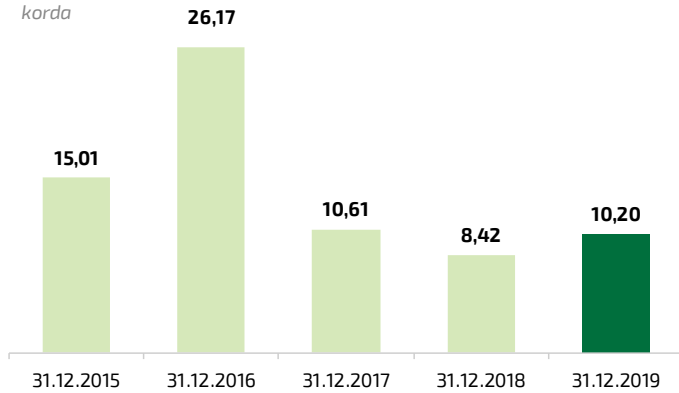
\*\* 2019. aasta näitajad tuginevad juhatuse ettepanekule dividendide maksmise osas.

# Väärtpaberituru ülevaade

**P/B SUHTARV**  
korda

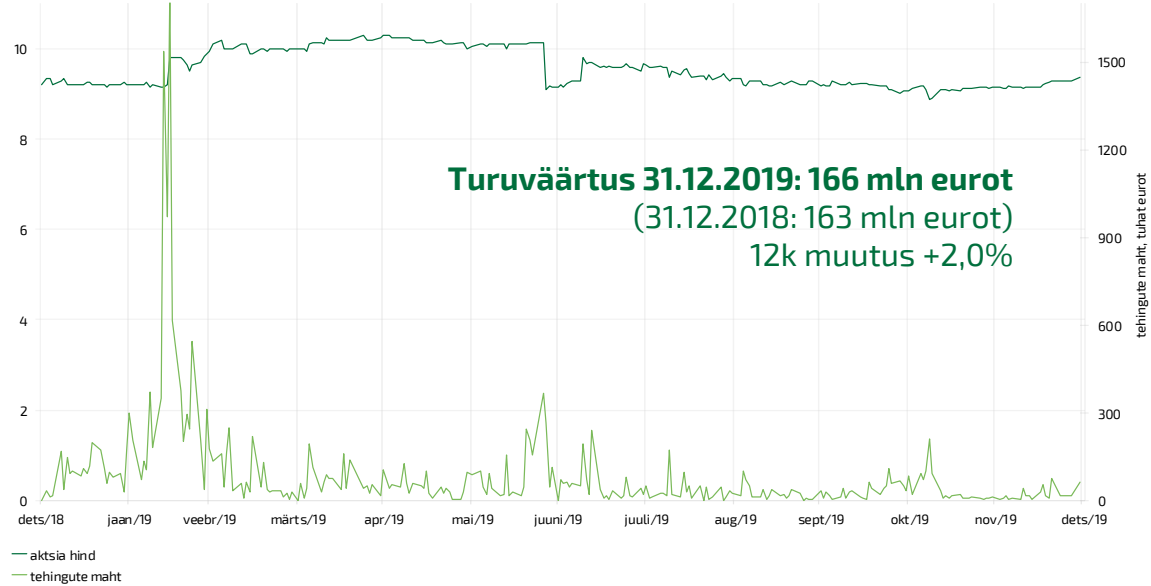


**P/E SUHTARV**  
korda



**2019 12k:** 8558 tehingut, käibega 21,3 mln eurot (2018 12k: 4299; 12,2 mln eurot)

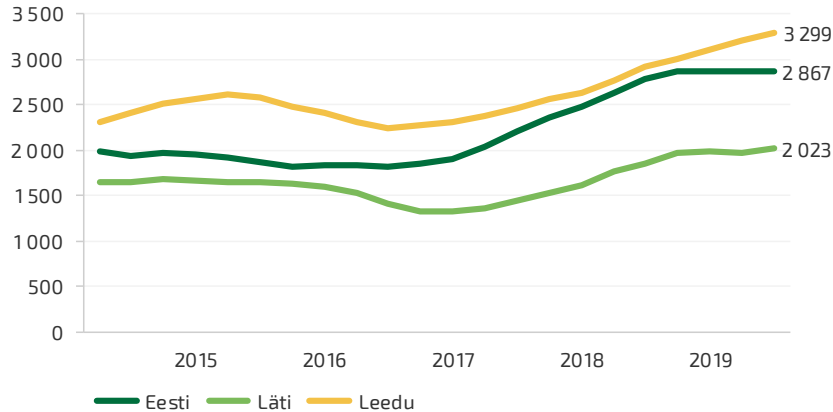
**31.12.2019 (31.12.2018):**  
3924 aktsionäri (2664)



Aktsionärid	Aktsiate arv	osalus % 31.12.2019	osalus % 30.09.2019	Muutus
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
Firebird Republics Fund Ltd	329 602	1,86%	1,86%	-
OÜ Midas Invest	296 100	1,67%	1,66%	2 300
Firebird Avrora Fund Ltd	188 927	1,07%	1,07%	-
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	161 438	0,92%	0,92%	(1000)
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,86%	0,86%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	148 787	0,84%	0,84%	-
Siseinfo OÜ	115 000	0,65%	0,65%	-
Firebird Fund L.P.	114 585	0,65%	0,65%	-
Clearstream Banking AG	108 228	0,61%	0,00%	108 228
<b>Suurimad aktsionärid kokku</b>	<b>14 358 371</b>	<b>81,12%</b>	<b>80,50%</b>	<b>109 528</b>
Väikeaktsionärid kokku	3 341 629	18,88%	19,50%	(109 528)
<b>Kokku</b>	<b>17 700 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	-

## BALTI RIIKIDE E HITUSTURUD (OMA JÖUDUDEGA) VIIMASED 12 KUUD

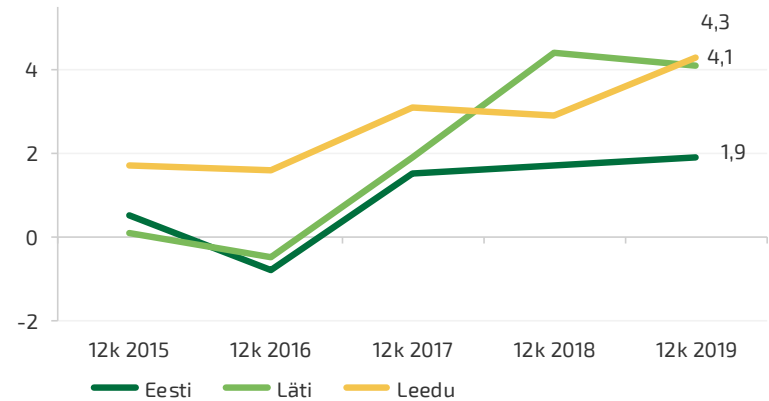
miljonites eurodes



Allikas: Kohalikud statistikaametid

## E HITUSHINNAINDEKSI 12 KUU MUUTUS

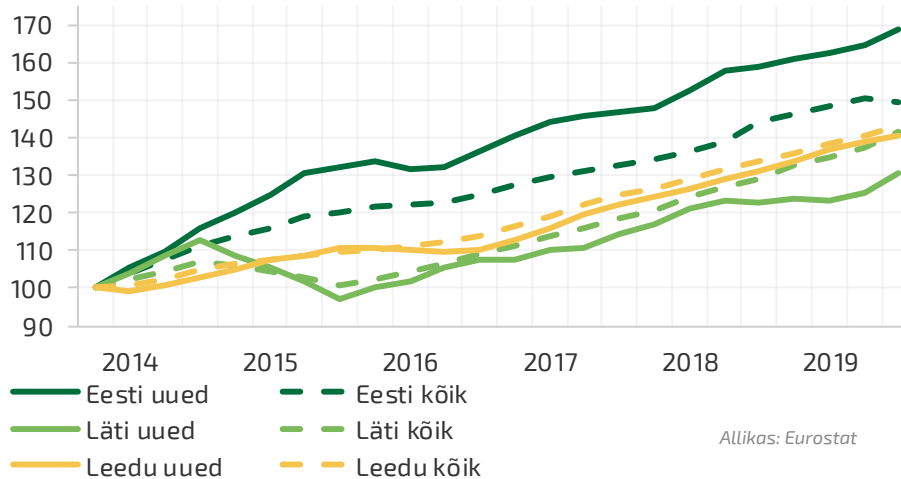
prosentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid

- ❑ Eesti ja Läti ehitusturud 2019. aastal paigalseisus, Leedus tugev kasv
- ❑ Ehitusmahuindeks Eestis ca 10% võrra kõrgem buumiaja tipust, Lätis ja Leedus endiselt ca 20% madalam
- ❑ Väljastatud ehituslubade mahud Eestis kasvasid, kuid jäid napilt alla 2017. aasta tippaseme. Elavnemine tõenäoliselt muuhulgas 2020. aastal elamutele kehtima hakanud ligi-nullenergia nõuete ennetamise tõttu
- ❑ Lätis eluruumide ehituslubade mahud 2019. aastal languses, Leedu senine langus pööras tõusule
- ❑ Mitte-eluruumide ehituslubade maht Eestis viimasel paaril aastal tippasemelt langenud, Lätis areng vastupidine – paar aastat kestnud põhjast alguse saanud kasv. Leedu arengud vahepealsed: suhteliselt kõrgel üldisel tasemel jätkub paari aastane kergelt positiivne trend.
- ❑ Norra ehitusturg jätkab stabiilsel ca 3% aastakasvu kursil, nagu see on olnud juba mitu aastat
- ❑ Ehitushinnad jätkasid 2019. aastal tõusmist: Lätis ja Leedus enam kui 4%, Eestis ligi 2%. Tööjõukulu komponent Eestis ca +4%, Lätis ja Leedus ligi +8%

## UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHTISTE KVARTAALNE ELUASEME HINNAINDEKS (VIIMASE 4 KVARTALI KESKMINE) (2013=100)



- ❑ Eestis ca kaheksa aastat jätkunud kasutuslubade mahtude pidev suhteliselt ühtlane kasv, eelmise buumiaja tipp ületati 2018. aastal
- ❑ Leedus viimased paar aastat toimunud kasutuslubade mahtude stabiliseerumine pealpool eelmise buumiaja tipptaset
- ❑ Läti üldised mahud madalad võrreldes Eesti ja Leeduga, kuid turul näha elavnemist – kasutuslubade mahu trend positiivsena püsinud paar-kolm aastat ning kasv 2019. aastal kiirenenud
- ❑ Eluasemete hindade dünaamika Eestis ja Leedus säilinud sama viimased paar aastat – hinnad on pidevas tõusus käsikäes sissetulekute kasvuga. Lätis läksid uute eluasemete hinnad 2019. aastal taas tõusule, olles vahepeal püsinud ligi 1,5 aastat samal tasemel
- ❑ Kõigil kolmel turul korterituru arengud stabiilsed, ülepakkumist või hindade mullistumist ei ole näha
- ❑ Kuniks sissetulekute dünaamika, tööpuuduse tase, inflatsioon ning laenuitingimused püsivad sarnased senisega, pole põhjust eeldada ka olulist langust kinnisvaraturul





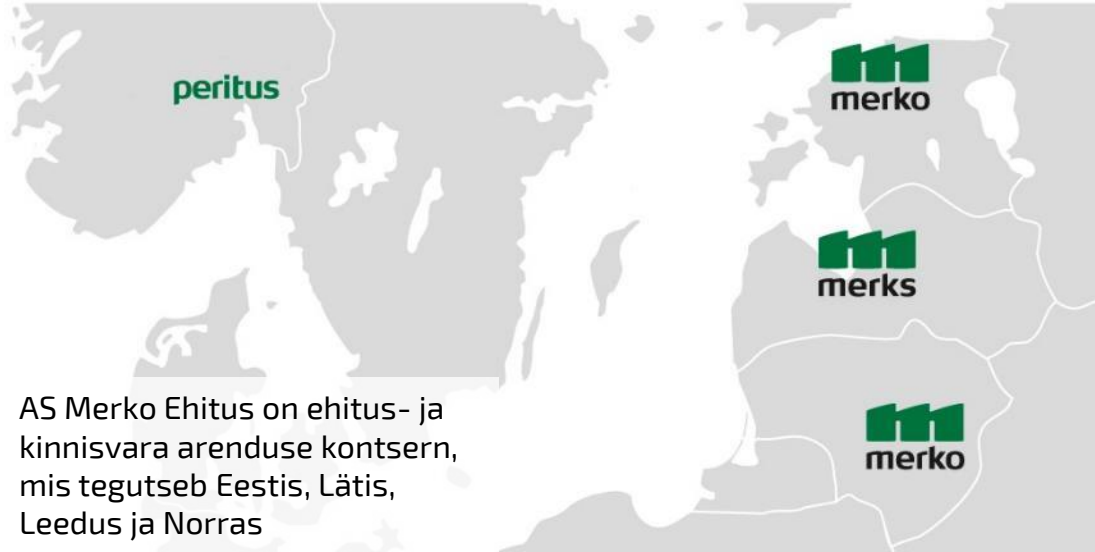
Lahekalda korteriarendus Tallinnas

## Tellijale ehitamine:

- Eelistatud ehituspartner usaldusväarsust ja kvaliteeti väärtustavatele eratellijatele
- Valime, millistel ehitushangetel osaleda. Pakkumisressursi efektiivsus
- Sisemine efektiivsus ja kulusäästlikkus, sh tehnoloogia rakendamise kaudu. Jätkuv ehituse infomudeli (BIM) võimaluste laiendamine
- Paindlikkus ka väiksemate objektide ehitamiseks
- Infrastruktuuri rajatiste ehitushanked

## Elukondliku kinnisvara arendus:

- Müüa oma hinnaklassis turu parimaid kortereid: katta eri segmendid. Tootearendus, lähtudes hinnakujundusest
- Jätkuvalt fookus Balti riikide pealinnadel
- Terviklik arenduskontseptsioon suurtele arenduskinnistutele
- Alustada Baltikumis pikaajalise keskmisena 650-700 uue korteri ehitusega aastas ning investeerida ligi 60 mln eurot. Iga aasta tegelikud mahud sõltuvad turu üldistest arengutest ning ehituslubade saamisest
- Investeerimisvõimekuse tagamine



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"> <li>• Üldehitus</li> <li>• Inseneriehitus</li> <li>• Elektriehitus</li> <li>• Teedeehitus</li> <li>• Elukondliku kinnisvara arendus ja investeringud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Üldehitus</li> <li>• Inseneriehitus</li> <li>• Elektriehitus</li> <li>• Elukondliku kinnisvara arendus ja investeringud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Üldehitus</li> <li>• Elukondliku kinnisvara arendus ja investeringud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Üldehitus</li> </ul>

**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%**)

## 2019 NÄITAJAD

Müügitulu **326,8 mln** eurot

Puhaskasum **16,3 mln** eurot

**694** töötajat



## **Andres Trink**

Juhatuse esimees

[andres.trink@merko.ee](mailto:andres.trink@merko.ee)



## **Priit Roosimägi**

Finantsüksuse juht

[priit.roosimagi@merko.ee](mailto:priit.roosimagi@merko.ee)

## **AS Merko Ehitus**

Delta Plaza, 7. korrus

Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Eesti

Telefon: +372 650 1250

[group.merko.ee](http://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 investimisotsuse 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.