

# AS MERKO EHITUS

## Aktsionäride korraline üldkoosolek

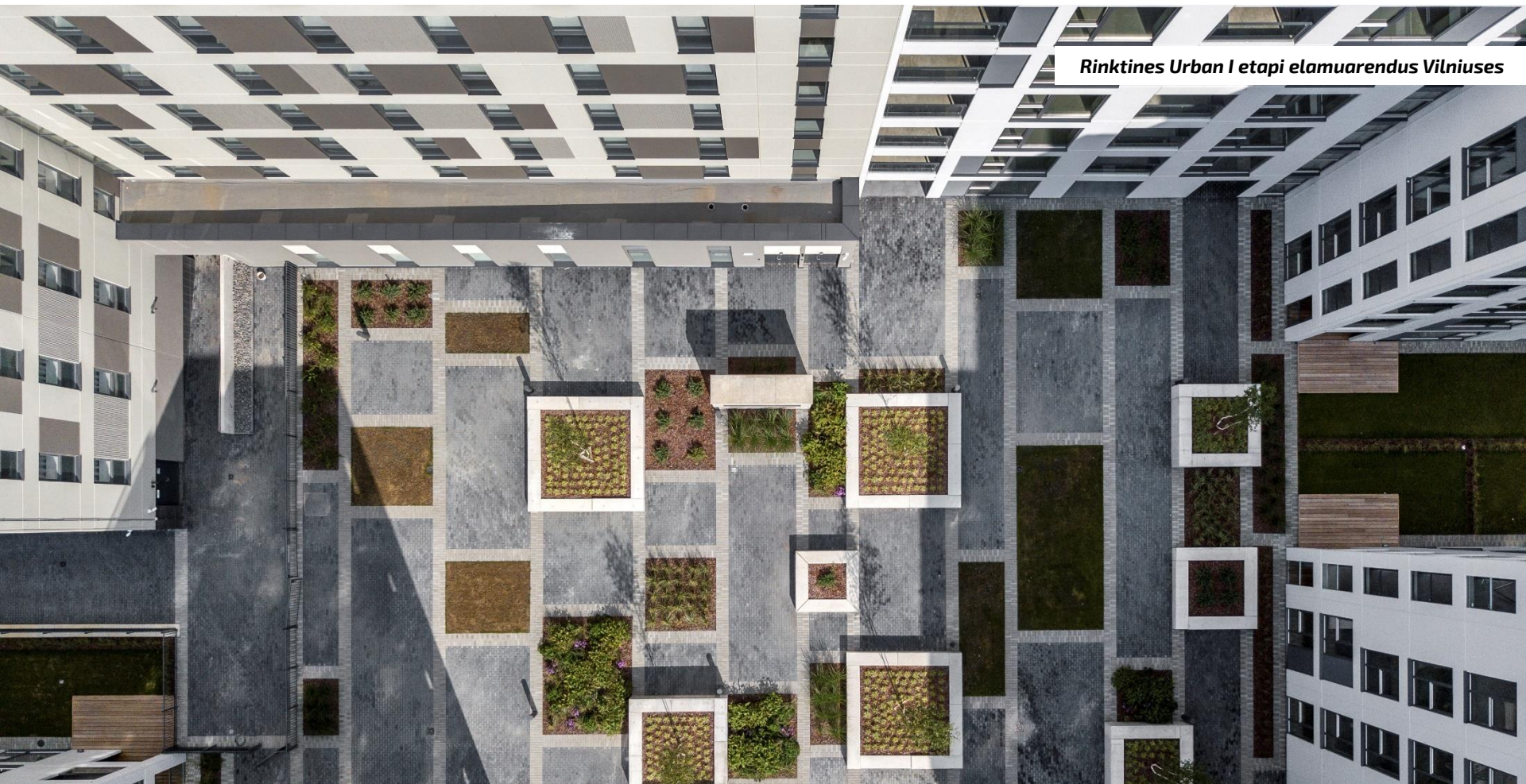
**Tallink City Hotel, Tallinn**

8. mai 2019



1. 2018. a. majandusaasta aruande kinnitamine ja ülevaate andmine aasta majandustulemustest ning perspektiividest
2. Kasumi jaotamise otsustamine





# 1. 2018. a. majandusaasta aruande kinnitamine ja ülevaate andmine aasta majandustulemustest ning perspektiividest



# Kontserni turud ja tegevusvaldkonnad 2018

Regionaalne ehituse peatöövõtu  
ja kinnisvara arenduse ettevõtte

## Norra

- Renoveerimine, hoonete ehitus

peritus

## Eesti

- Hooned, rajatised, elektri- ja teedeehitus, betoonitööd
- Kinnisvaraarendus
- 2 suurema ehitusettevõtte seas



## Läti

- Hooned, rajatised, elektriehitus
- Kinnisvaraarendus
- 3 suurema hoonete peatöövõtja seas



## Leedu

- Hoonete ehitus
- Kinnisvaraarendus
- 5 suurema hoonete peatöövõtja seas

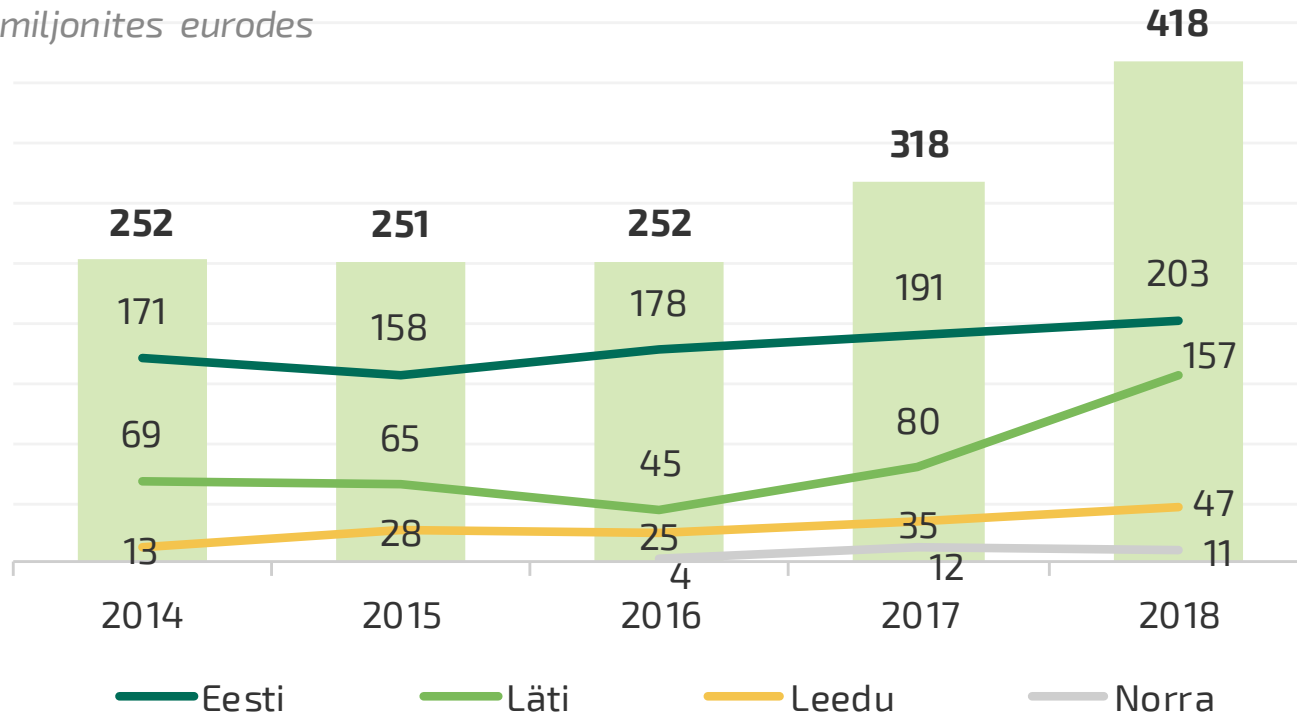


# 2018 müügitulu jätkas kasvu. Suurim kasv Lätis

Müügitulust 48% Eesti ja 52% muud turud

## KONTSERNI MÜÜGITULU RIIKIDE LÕIKES

miljonites eurodes



- Müügitulu kasv ootuspärane tulenevalt 2015-2017 sõlmitud suurte objektide ehituslepingutest
- 2018 ehitusmahud olid erakordselt suured, võrreldes varasemate aastate keskmise tasemega

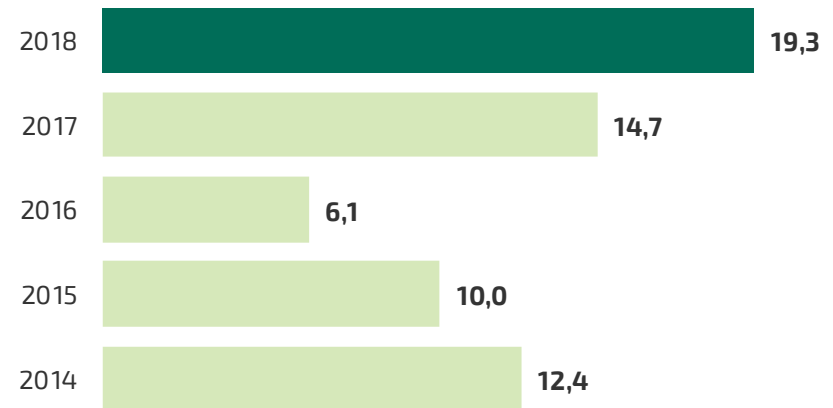
# 2018 põhitegevuse kasumlikkus püsis...

...ent samuti püsis tellijale ehitamise kõrge riskisus

- ❑ Puhaskasum kasvas müügituluga samas tempos. 2017. aastal toetasid puhaskasumit ühekordsed müügitehingud, 2018. aastal madalam tulumaksukulu.
- ❑ Kontsern teenis kasumit kõikidel turgudel.
- ❑ Ärikasumist veidi üle poole andis kinnisvaraarendus ja teise poole ehitusteenus.
- ❑ Müüsime Ibis hotelli Vilniuses
- ❑ Tellijale ehitamise kasumlikkus tervikuna jätkuvalt surve all, sisendhindade tõus ja allhankijate ressursipuudus oli kohati selge probleem.
- ❑ Kontserni finantsvõimekus püsis hea.
- ❑ 2018 omakapitali tootlikkus 15%.

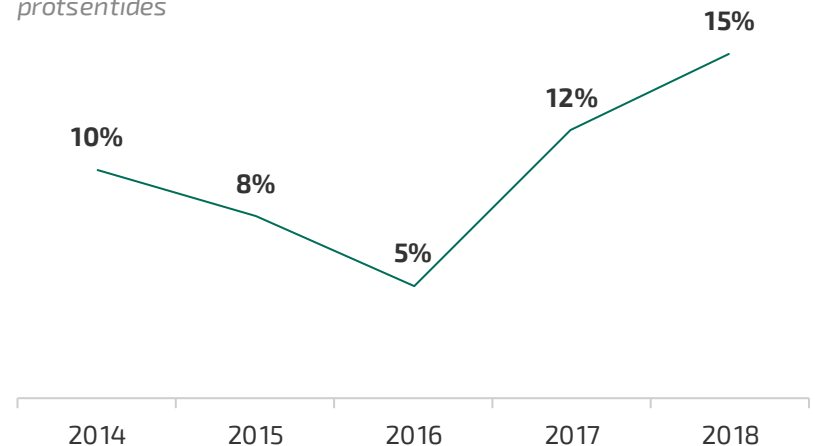
## PUHASKASUM

miljonites eurodes



## OMAKAPITALI TOOTLIKKUS

protsentides

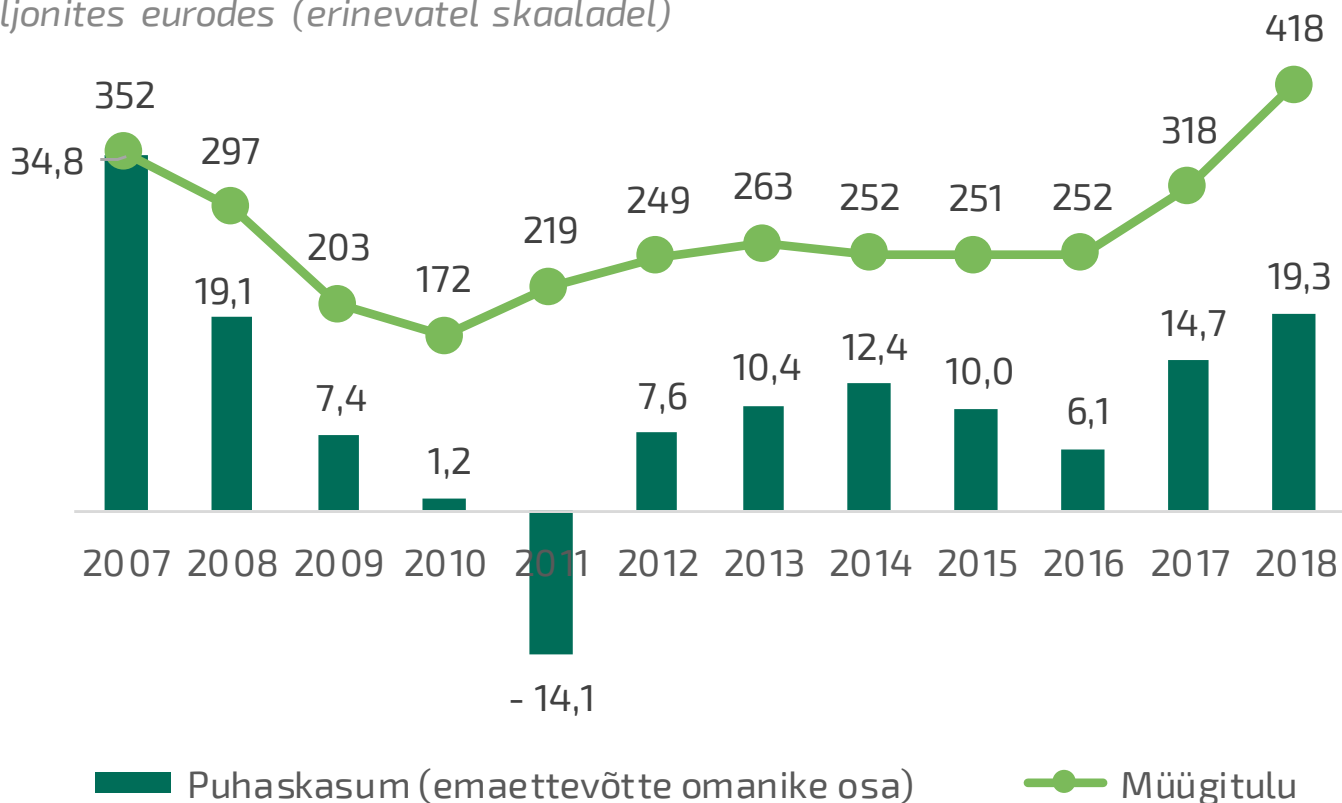


# 2018 müügitulu ja kasum aastate perspektiivis

Ajaloo suurim müügitulu, viimase 11 aasta suurim puhaskasum

## KONTSERNI MÜÜGITULU JA PUHASKASUM

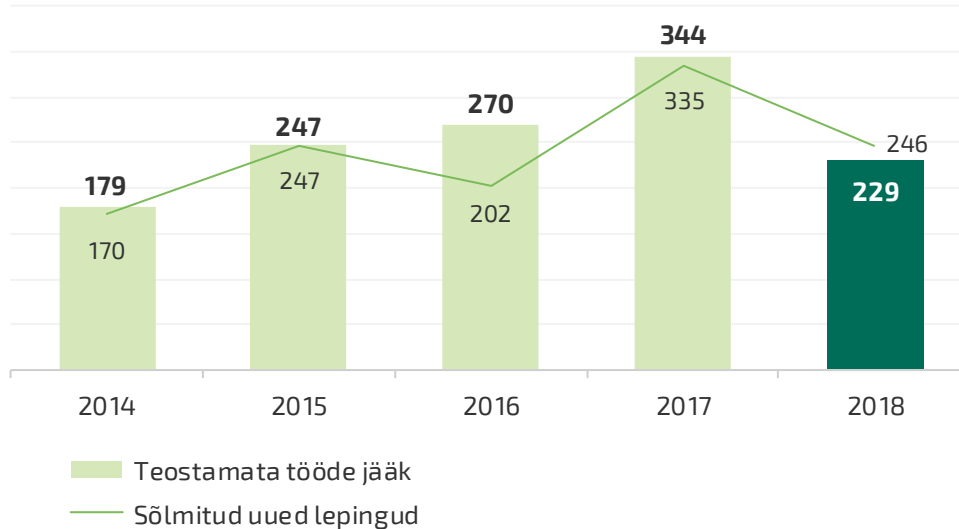
miljonites eurodes (erinevatel skaaladel)



# Uusi ehituslepinguid lisandus 246m euro väärtuses

## Teostamata tööde jääk 229m eurot

**LEPINGUTE PORTFELL**  
miljonites eurodes



- Teostamata tööde jääk tagasi aastate keskmise lähedal
- Turul ja meie portfellis vähem ülisuuri projekte
- Insener- ja teedehituse valdkonnas jäi lepingute maht mõnevõrra alla ootuste

### 2018 SÕLMITUD SUUREMAD LEPINGUD

miljonites eurodes

<b>Lidli logistikakeskus Riias</b> <i>Ehitusleping</i>	<b>43</b>
<b>Tallinna teede ja tänavate hooldusremonttööd 5 aastaks</b> <i>Hooldusleping</i>	<b>26</b>
<b>Ärihoone Pärnu mnt 186 Tallinnas</b> <i>Projekteerimis- ja ehitusleping</i>	<b>16</b>
<b>Quadrum büroohoone Vilniuses</b> <i>Ehitusleping</i>	<b>12</b>
<b>Merekaablid mandri ja Muhumaa vahel (konsortsium AS Connecto Eestiga)</b> <i>Ehitusleping</i>	<b>9</b>

Lisaks mitmeid väiksemaid lepinguid: Koolihoone Vilniuses (7,5), Norras näit. Tesla hoolduskeskus (4,5) ja büroohoone rekonstrueerimine (3,6) jmt.





**T1 kaubanduskeskus Tallinnas**



**Öpiku maja teine büroohoone Tallinnas**



**Hotelli- ja bürookompleks Vilniuses**



**Multifunktsionaalne hoone Riias**

# 2019 on kontserni ettevõtetel töös ja lõpetamisjärgus mitu suurobjekti



*Akropole keskus Riias (2019)*



*Quadrum büroohoone Vilniuses (2019)*



*Pärnu mnt 186 ärihoone Tallinnas (2020)*



*Alfa kaubanduskeskuse laiendus Riias (2019)*



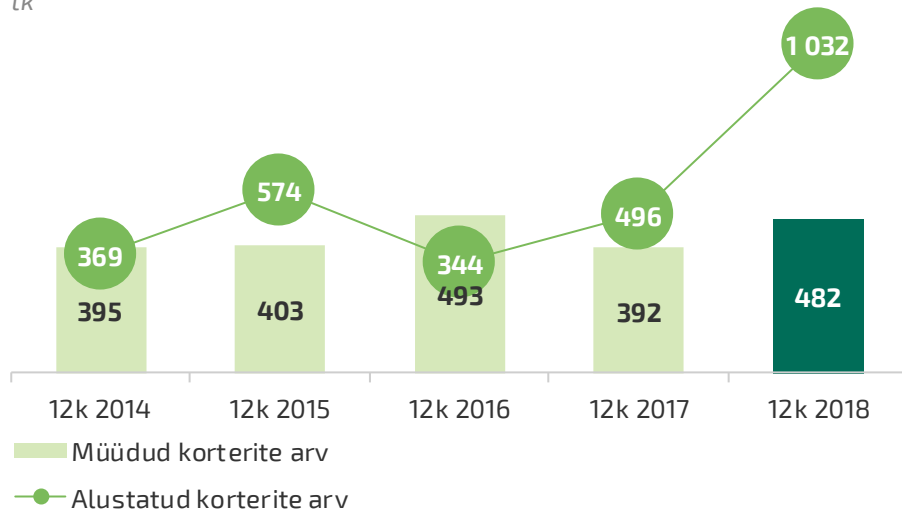
*Z-Towers multifunktsionaalne keskus Riias (2019)*

# 2018 alustasime enam kui 1000 uue korteri ehitust

## Korteriarendus on jätkuvalt kontserni keskne äriilin

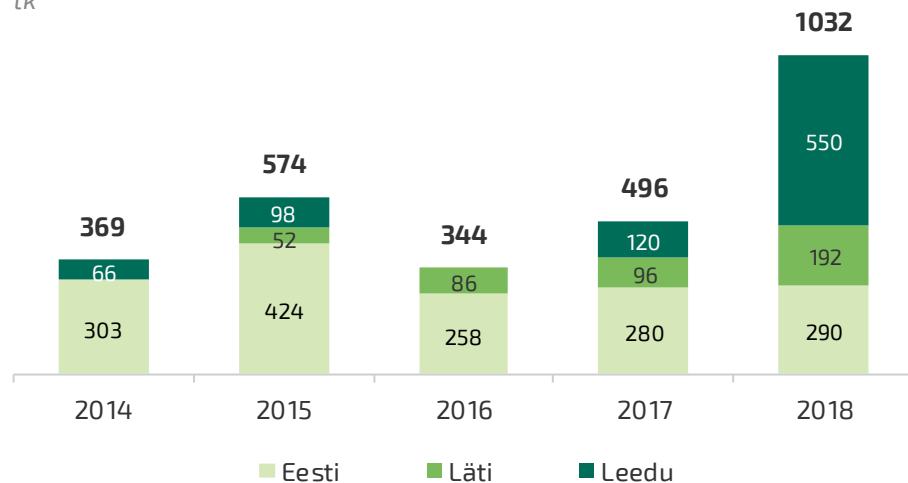
### MÜÜDUD JA E HITUSEGA ALUSTATUD KORTERITE ARV

tk



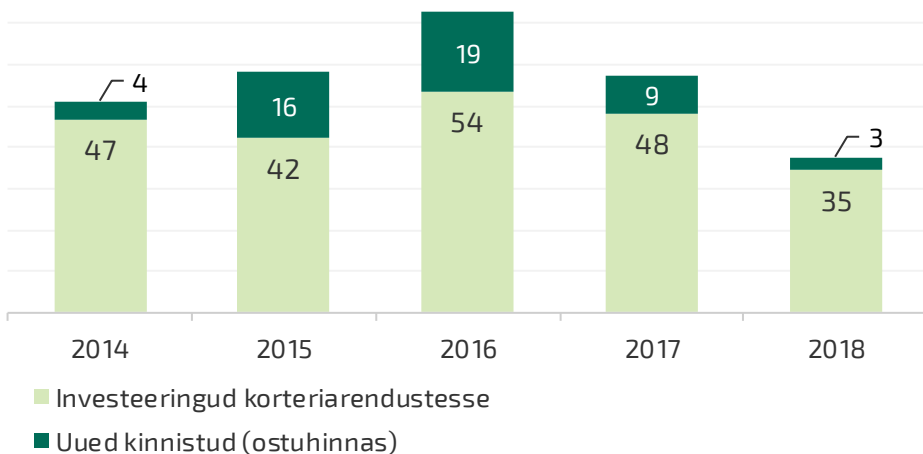
### ALUSTATUD KORTERITE ARV RIIGITI

tk



### INVESTEERINGUD KORTERIARENDUSPROJEKTIDESSE NING KINNISTUTE OSTUD

miljonites eurodes



- ❑ Müüsimise ligi 500 uut korterit.
- ❑ Alustasime enam kui 1000 uue korteri ehitusega, investeerisime u 35m eurot.
- ❑ Suurem osa investeeringutest alustatud korteritesse tuleb teha 2019-2020, suurusjärgus 100m eurot.
- ❑ Investeeringud kinnistutesse Eestis ja Lätis 3m eurot. Analüüsi või läbirääkimise faasis mitu täiendavat investeeringut.
- ❑ Kinnistuid bilansis seisuga 31.12.2018 ca 55 mln euro väärtuses. Ehitusõigust üle 5000 tk.

# Näiteid ehituses olevatest elukondlikest arendusprojektidest



*Rand linnavillad, Tallinn: 31 korterit (2019)*



*Basteja Life, Vilnius: 77 korterit (2019)*



*Rinkties Urban II etapp, Vilnius: 187 korterit (2020)*



*Uus-Veerenni elukvartali I etapp, Tallinn: 137 korterit (2019)*



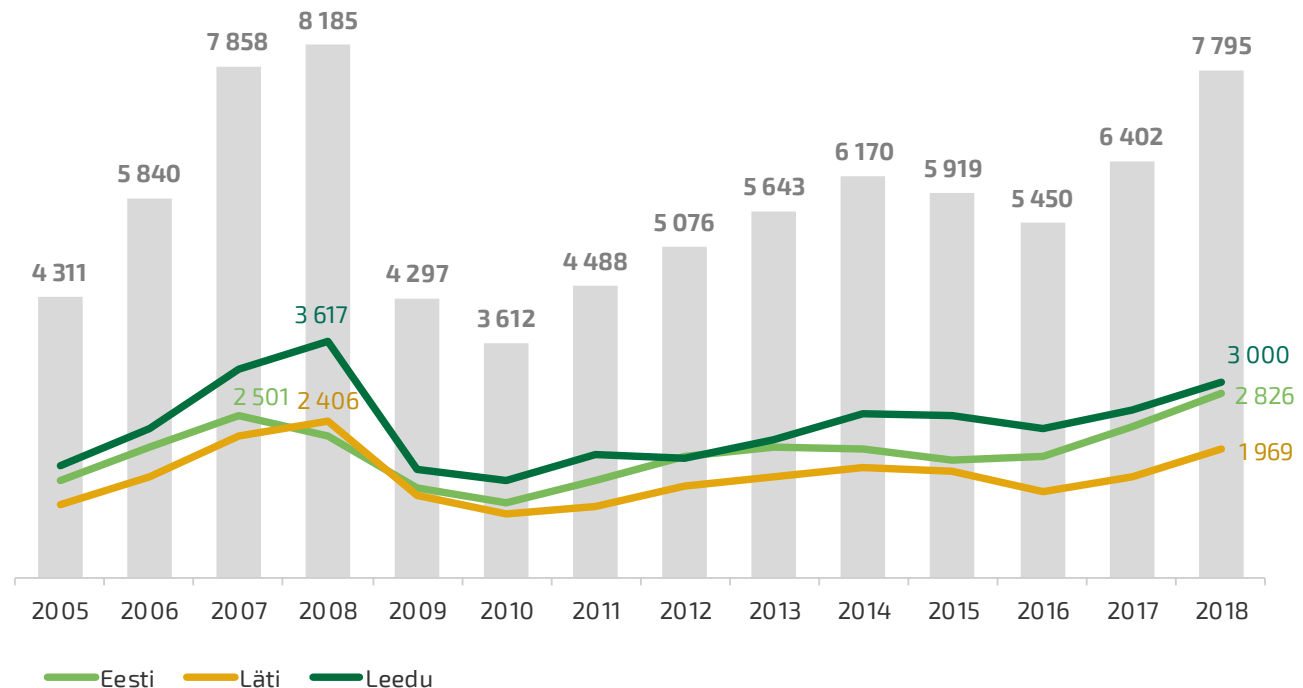
*Tähepargi I & II etapp, Tartu: 45 korterit (2019/2020)*

# Arengud ehitusturul

Tellimusi jääb vähemaks, ent turg jääb mõistlikult aktiivseks. Arengud riigiti erinevad. Alltöövõtjate ressursiprobleem leeveneb, tugev konkurents peatöövõtjate vahel säilib

- Majanduskasvu prognoos ca 3%
- Riigiti arengud erinevad
- Eestis** mahtude vähenemine, alltöövõtu ressursside vabanemine, kulusurve leevendumine
- Lätis** korteriturul elavnemine, kuid mahud jätkuvalt madalad. Muu ehitus aktiivsem, kulusurve.
- Leedus** jätkub aktiivsus nii elamute kui muu ehituse turul. Kulud kasvavad.
- Rail Baltica? Ajastus? Mahud?

**BALTI RIIKIDE EHITUSTURU MAHTUDE (OMA JÕUDUDEGA) JAGUNEMINE RIIGITI**  
miljonites eurodes

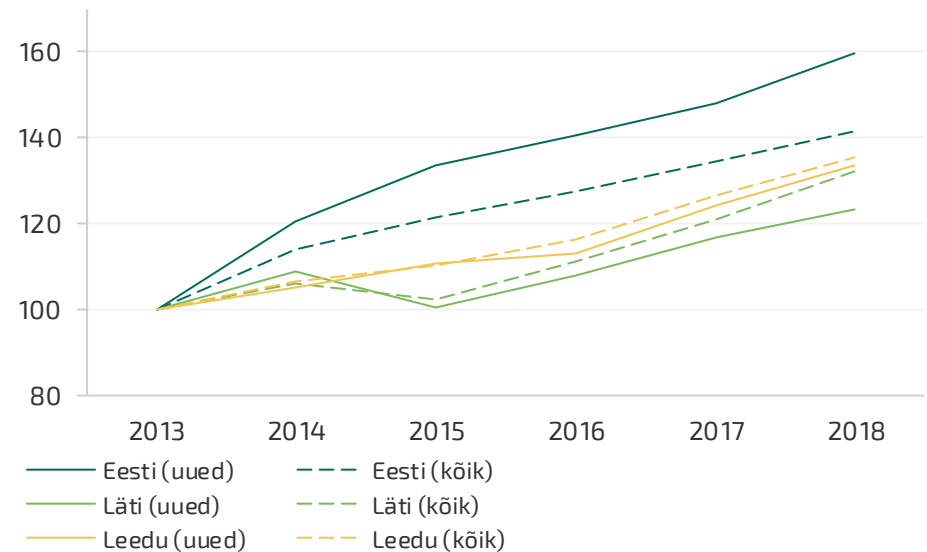


# Kuidas näeme elukondliku kinnisvara turgu?

## Suund stabiliseerumisele

- Arengud ja ootused suuresti samad, mis eelmisel aastal
- Eluasemeturu konjunktuur püsib üldiselt hea, korterite ostu finantseerimise võimalused pankadest stabiilsed
- Palgakasv ja korterite hinnakasv liigub jätkuvalt samas rütmis
- Tallinnas ja Vilniuses nõudlus jätkuvalt tugev, kuid tuleb olla valmis stabiliseerumiseks, müügiperioodide pikenemiseks
- Kallimas segmendis edasine hinnakasv piiratum, keskmises ja madalamas sissetulekute kasvuga samas tempos
- Ostjate valikuvõimalused kasvavad
- Rohkem suuri terviklikke arendusalasid
- Suur küsimus on pankade valmidus arendusi finantseerida. Eelis tugeva kapitaliseeritusega arendajatel.
- Riia kinnisvaraturg tasapisi elavnenud, kuid arengud siiski aeglased

UUTE JA KÕIGI (punktirjoon) EHITISTE ELUASEME HINNAINDEKS (2013=100)



# Merko Ehitus strateegilised suunad

## Fookus korteriarendusel ja ehitustegevuse kasumlikkusel

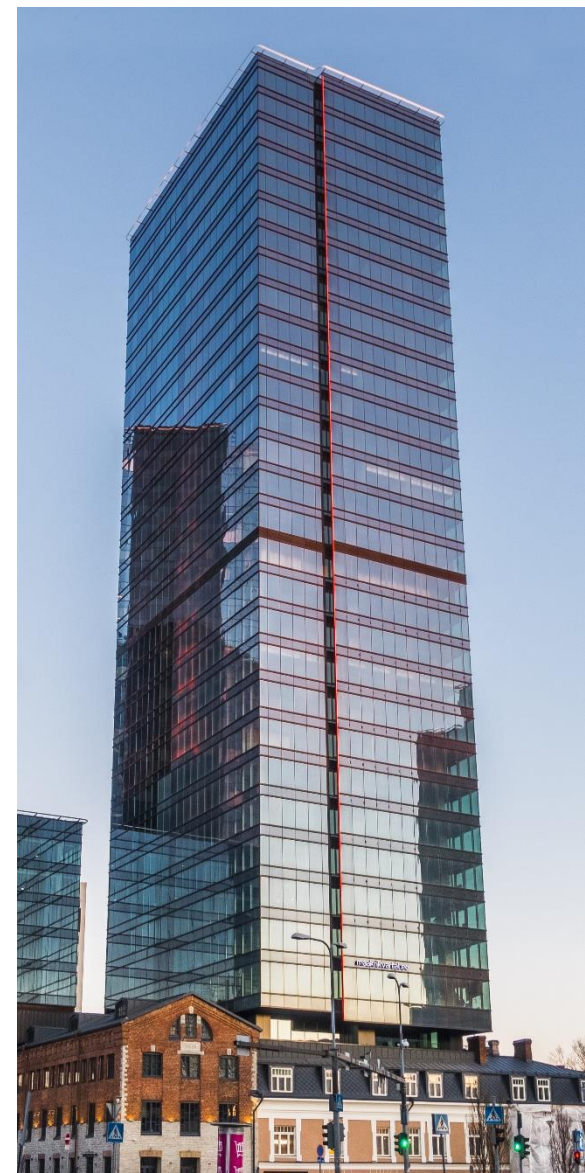
- ❑ Keskendume tänastele koduturgudele

### **Tellijale ehitamine:**

- ❑ Suurte objektide lõpetamine ja riskide juhtimine
- ❑ Eelistatud ehituspartner usaldusväärsus 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 650-700 uue korteri ehitusega aastas ning investeerida ligi 60 mln eurot, sõltuvalt ehituslubade saamisest. 2019 investeeringud suuremad, seoses 2018 alustatud projektidega
- ❑ Investeerimisvõimekuse tagamine



Maakri kvartali ärihoonete kompleks, Tallinn

**Tänan!**





## 2. Kasumi jaotamise otsustamine



# Kasumi jaotamise ettepanek

Nõukogu ettepanek on:

- I. kinnitada 2018. aasta majandusaasta **puhaskasum 19 342 762 eurot**;
- II. maksta eelnevate perioodide puhaskasumist aktsionäridele dividendidena välja kokku 17 700 000 eurot, mis on **1,00 eurot ühe aktsia kohta**;
  - õigus dividendidele on **27. juunil 2019. aastal** arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga ASi Merko Ehitus aktsiaraamatusse kantud aktsionäridel;
  - eelnevast tulenevalt on aktsiatega seotud õiguste muutumise päev (**ex-date**) **26. juuni 2019. aastal**; alates sellest kuupäevast ei ole aktsiad omandanud isik õigustatud saada dividende 2018. aasta majandusaasta eest;
  - dividendid makstakse aktsionäridele välja **1. juulil 2019. aastal**, kandes vastava summa aktsionäri väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole;
- III. jätta ülejäänud puhaskasum jaotamata.

# Piirangud ja tingimused

- ❖ 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 grupi 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.

