

AS MERKO EHITUS

2019. aasta 3 kuu vahearuanne

9. mai 2019



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



Merko Ehituse esimese kvartali kasum kasvas 2,8 miljoni euroni

- ❑ 2019. aasta 3 kuu müügitulu 77 mln eurot; langus 4%, võrreldes 2018. aastaga
- ❑ Üle poole 3 kuu müügituludest (61%) väljaspool Eestit
- ❑ 2019. aasta 3 kuu puhaskasum 2,8 mln eurot
- ❑ Ehituslepingute portfell 190 mln eurot
- ❑ 2019. aasta 3 kuuga müüdi 63 korterit
- ❑ Kontsern jätkas pikaajalist korterite arendusstrateegiat, investeerides sellesse valdkonda 3 kuuga kokku 16 mln eurot



Merko kontserni peamised finantsnäitajad

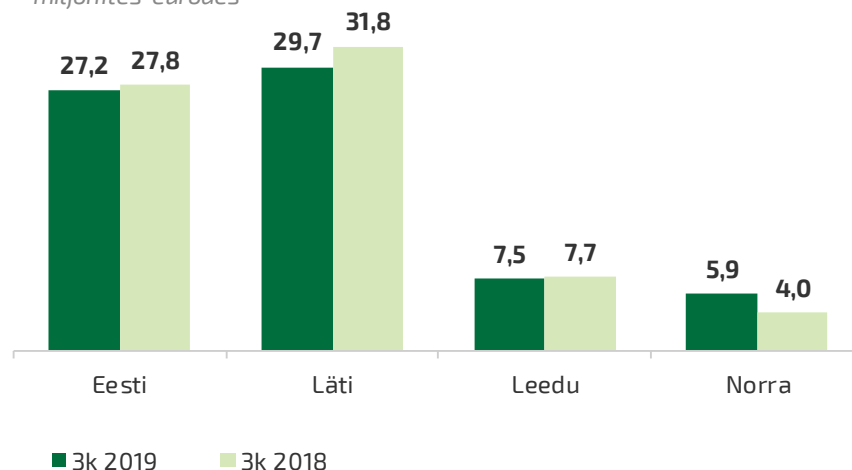
<i>mln eurot</i>	3k 2019	3k 2018	Muutus*	12k 2018
Müügitulu	76,8	80,3	-4,3%	418,0
EBITDA	3,5	1,8	+97,1%	21,9
EBITDA marginaal (%)	4,5	2,2		5,2
Ärikasum	2,9	1,3	+126,9%	19,9
Ärikasumi marginaal (%)	3,8	1,6		4,8
Kasum enne makse	3,0	1,3	+138,0%	19,8
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	2,8	1,1	+151,7%	19,3
Puhaskasum aktsia kohta, eurot	0,16	0,06	+151,7%	1,09
Teostamata tööde jääk	190,0	291,9	-34,9%	229,0
Töötajate arv 31.12. seisuga	740	764	-3,1%	764

* Muutus on arvatatud konsolideeritud vahearuannete põhjal

mln eurot	3k 2019	3k 2018	Muutus	12k 2018
Müügitulu	76,8	80,3	-4,3%	418,0
Ehitusteenus	70,3	71,3	-1,4%	347,1
Kinnisvaraarendus	6,5	9,0	-28,1%	70,9

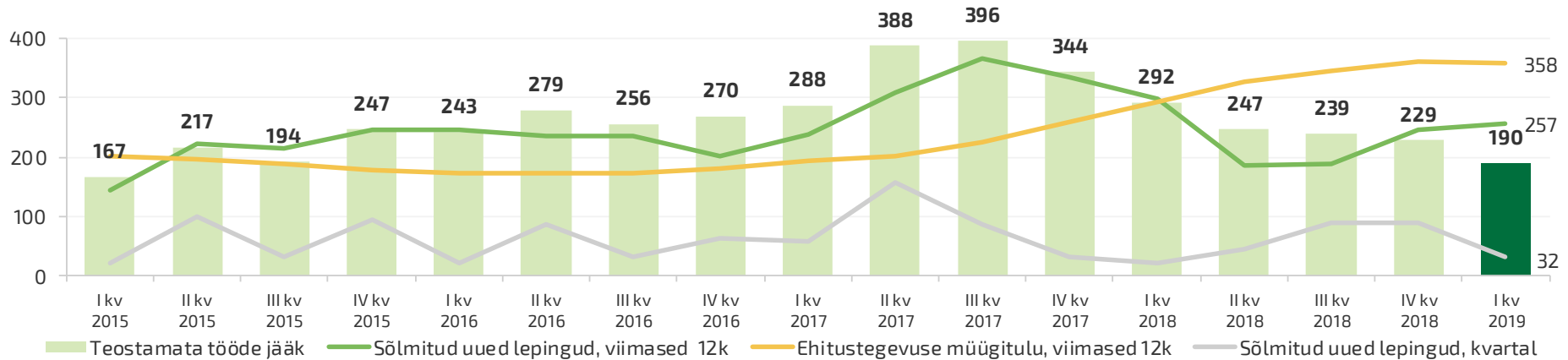
- Kontserni müügitulu langus tulenes uute ehitustellimuste langustrendist turul ja kontserni viimaste aastate suurobjektide valmimistest
- Ehitusturul suureneb riigitellimuste osakaal, riigihangete maht mõjutab oluliselt ehitusturu lähiaastate väljavaateid
- Kontsern osaleb hangetel ja teeb pakkumusi objektidele, mille riski-tulu suhe vastab kontserni eesmärkidele
- Ehitusressursside kättesaadavus paranemas Eestis
- Ehitushinna jätkuv kiire kasv Lätis ja Leedus viitab ressursside nappusele sealsetel turgudel ka käesoleval aastal

EHITUSTEENUSE MÜÜGITULU RIIKIDE LÕIKES
miljonites eurodes



LEPINGUTE PORTFELL

miljonites eurodes



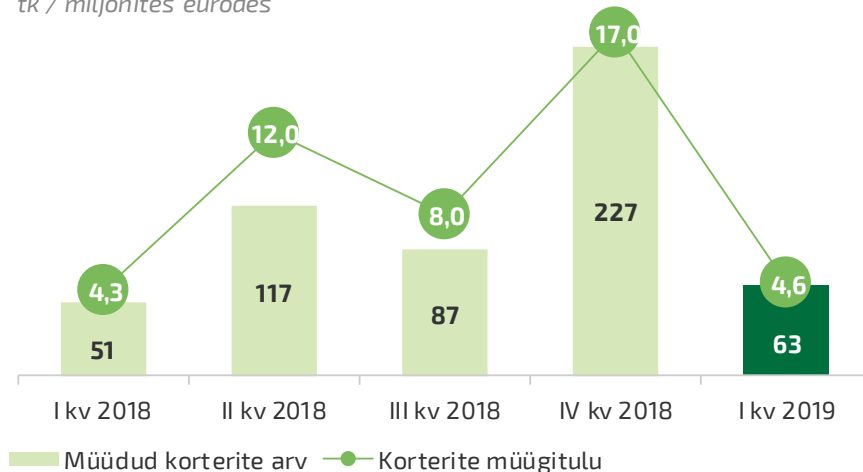
- ❑ Ehituslepingute teostamata tööde portfelli jääk: 190 mln eurot (31.03.2018: 292 mln eurot)
- ❑ Eratellijad moodustasid lepingute portfelist 61% (31.03.2018: 70%)
- ❑ Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2019. aasta 3 kuuga 32 mln euro väärtuses (3k 2018: 22 mln eurot)
- ❑ Baltikumi pangandusturu vähenev konkurents ning üha karmistuvad nõuded pangaklientide aktsepteerimisele ja tehingutele võivad hakata vähendama ka kinnisvaraturu aktiivsust

Kontserni keskne ärisuund

- ❑ 3 kuuga müüs kontsern 63 korterit, sh 29 korterit ühisprojektis (3 kuud 2018: 51 korterit, sh 25 ühisprojektis)
- ❑ Omaarenduste korterite müügitulu 3 kuuga 4,6 mln eurot (3 kuud 2018: 4,3 mln eurot)
Lisaks oli perioodi lõpus 288 eellepingutega müüdud korterit (31.03.2018: 322)
- ❑ 3 kuuga käivitas kontsern kokku 20 korteri ehituse (2018. aasta 3 kuud: 145) ja investeeris korteriarendusprojektidesse 16 mln eurot (3 kuud 2018: 7 mln)
- ❑ Perioodi lõpus oli aktiivses müügis kokku 855 korterit, mille kohta ei olnud eellepinguid sõlmitud ning millest 11% olid valmis
- ❑ Kinnistute portfelli 54 mln eurot (31.03.2018: 62 mln):
 - Eesti 26 mln eurot
 - Läti 27 mln eurot
 - Leedu 1 mln eurot

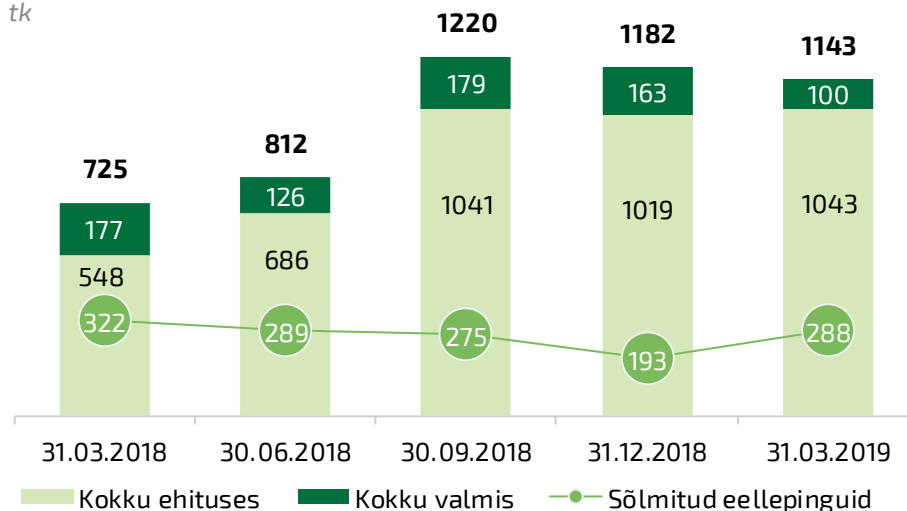
MÜÜDUD KORTERITE ARV JA KORTERITE MÜÜGITULU

tk / miljonites eurodes



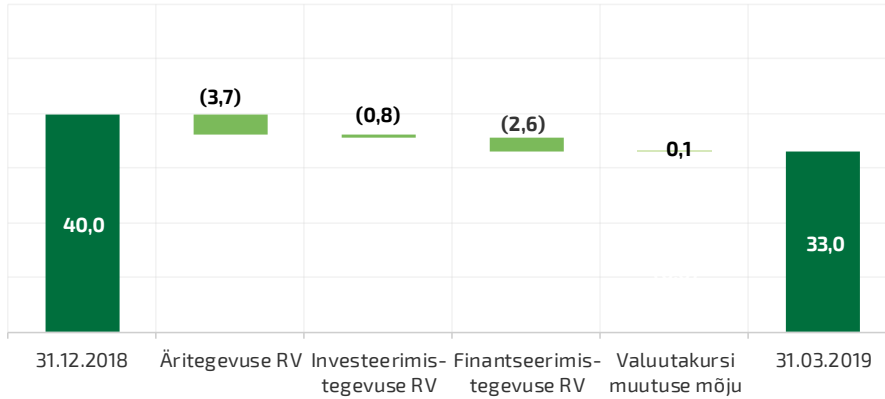
KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK

tk



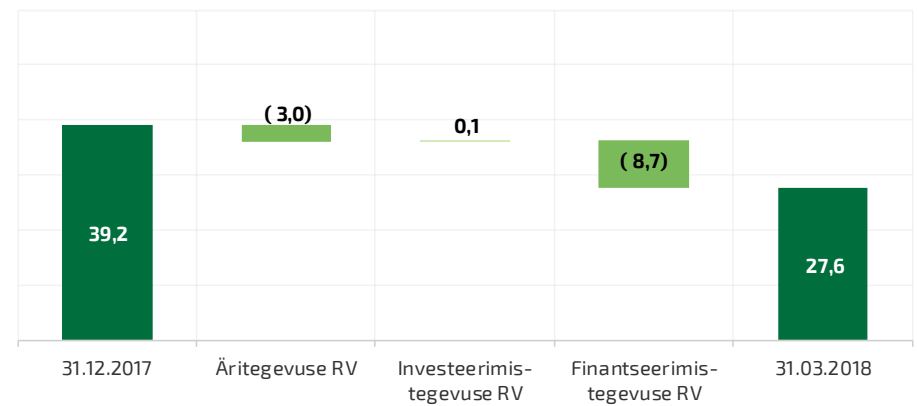
RAHA JA RAHAEKVIVALENTIDE MUUTUS

miljonites eurodes



RAHA JA RAHAEKVIVALENTIDE MUUTUS

miljonites eurodes

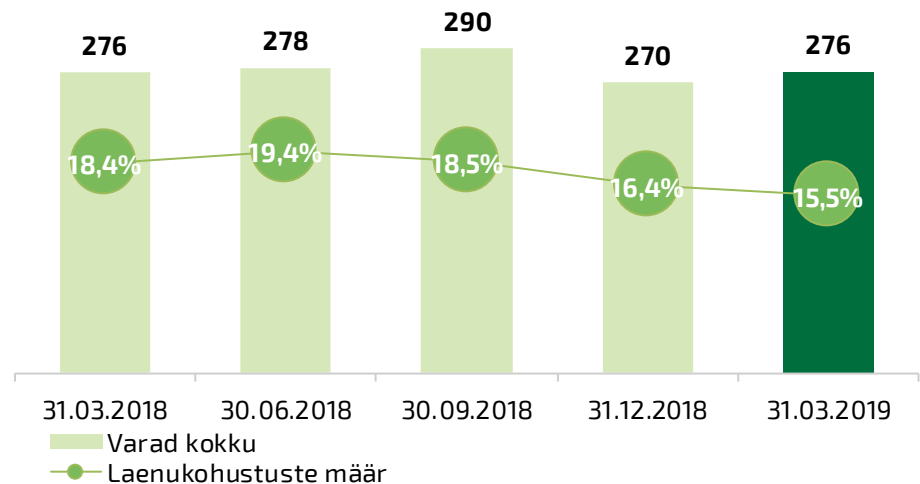


Tugev kapitaliseeritus, kõrge likviidsus, madal võla tase

- Rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, rahalisi vahendeid 33 mln eurot (31.03.2018: 28 mln).
- Netovõlg 10 mln eurot ja laenukohustuste määr 16% (31.03.2018: 23 mln eurot ja 18%). Kontsern rahastab ise suure osa oma arendusprojektide ehitusest ja ei ole kasutanud kõigi sõlmitud arvelduskrediidilepingute limiite.
- Käibevarad ületavad 2.3x lühiajalisi kohustusi (31.03.2018: 2.3x).
- Omakapitali määr 49% (31.03.2018: 48%).

VARAD KOKKU JA LAENUKOHUSTUSTE MÄÄR

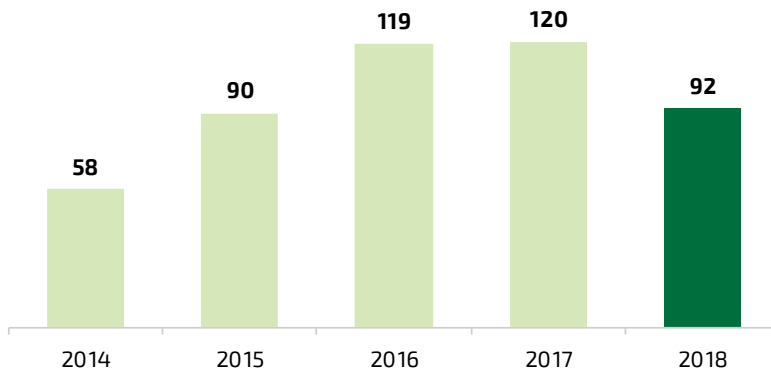
miljonites eurodes / protsentsides



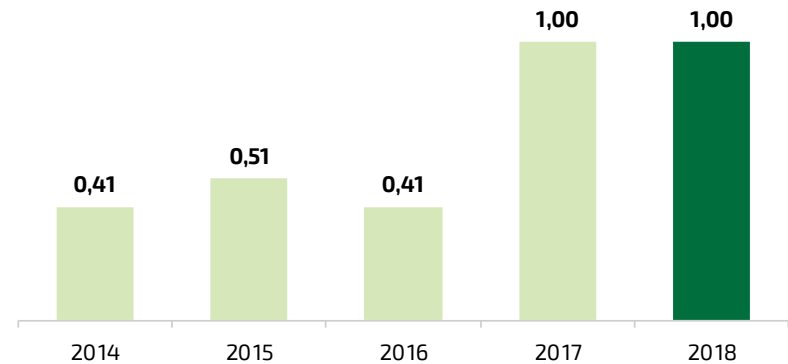
**Aksionäride üldkoosolek kinnitas
08.05.2019 ettepaneku maksta
aksionäridele 2019. aastal dividende
17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta)**

- 2018. aasta dividendimäär 92%
- 2018. aasta dividenditootlus 10,9%
(arvestades aktsia hinda 9,20 eurot seisuga 31.12.2018)
- Dividendide väljamakse toimub 1. juulil 2019

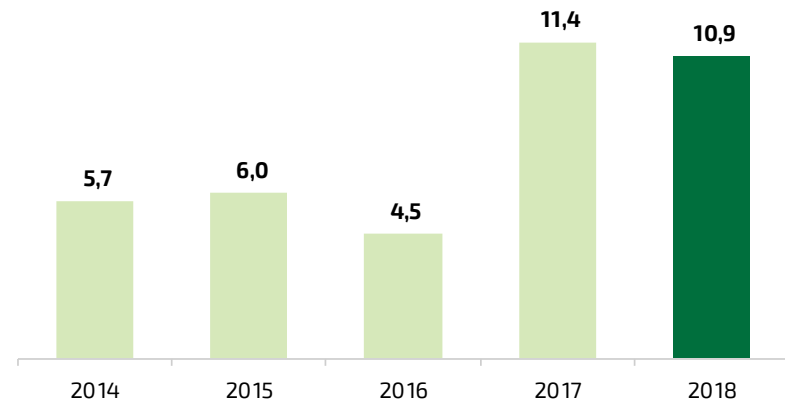
DIVIDENDIMÄÄR
protsenti



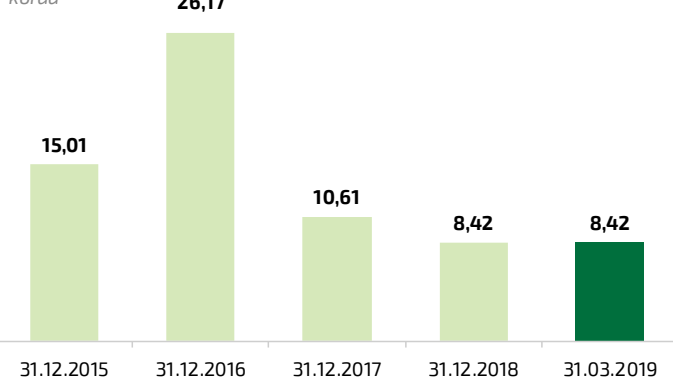
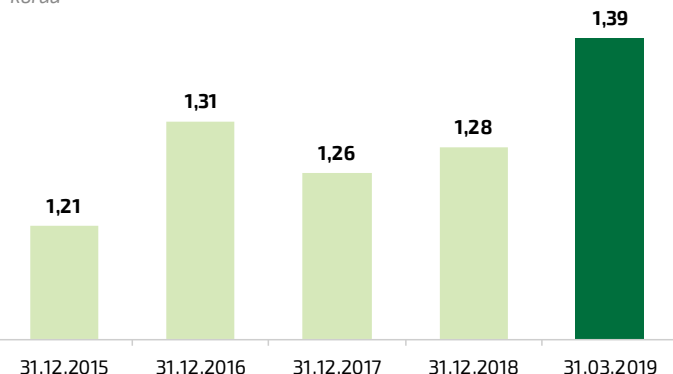
DIVIDEND AKTSIA KOHTA
eurot



DIVIDENDITOOTLUS *
protsenti



* Arvestades aktsia hinda seisuga 31.12.

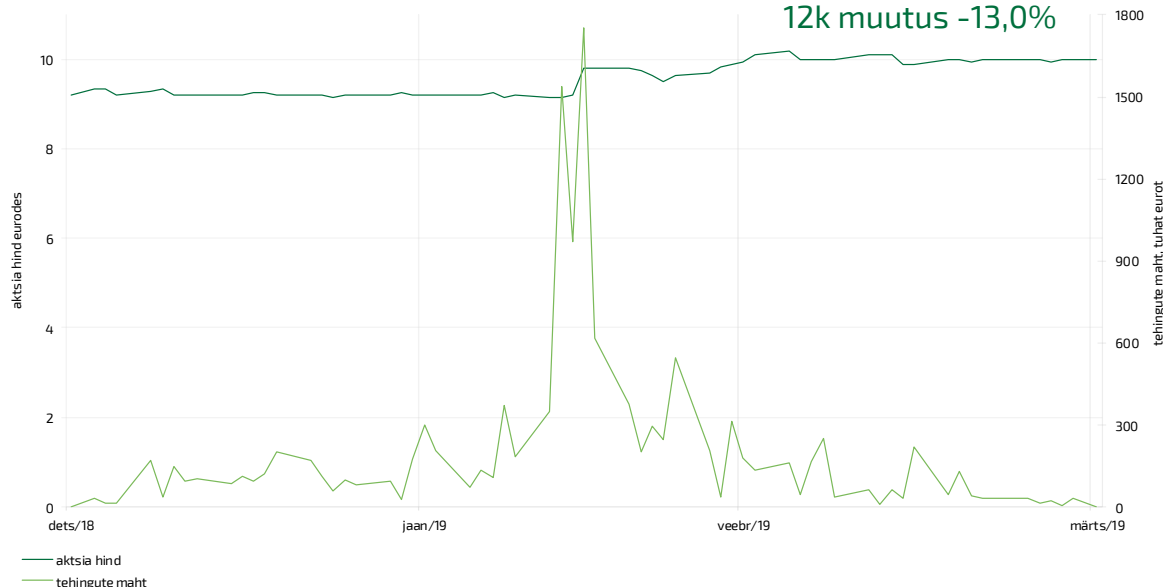


2019 3k: 3644 tehingut, käibega 12,5 mln eurot (2018 3k: 1071; 2,8 mln eurot)

31.03.2019 (31.03.2018):
3422 aktsionäri (2161)

Väärtpaberituru ülevaade

Turuväärtus 31.03.2019: 177 mln eurot
(31.03.2018: 204 mln eurot)
12k muutus -13,0%

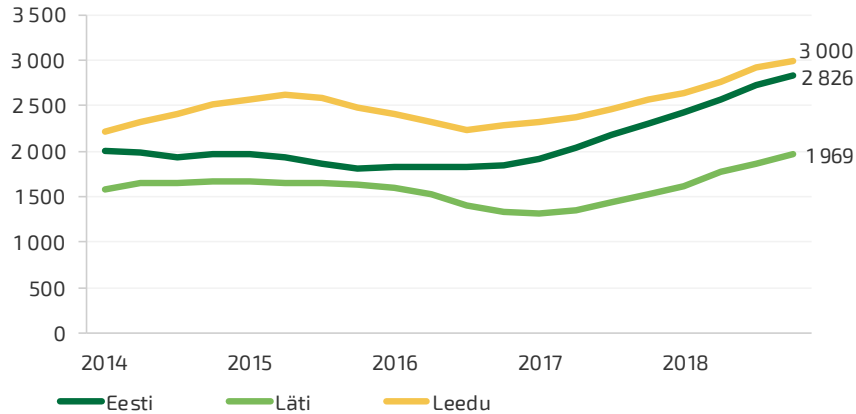


Aktsionärid

Aktsionärid	Aktsate arv	osalus % 31.03.2019	osalus % 31.12.2018	Muutus
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
Firebird Republics Fund Ltd	356 062	2,01%	2,05%	(7 032)
OÜ Midas Invest	253 280	1,43%	1,19%	42 600
Firebird Avroora Fund Ltd	215 387	1,22%	1,26%	(7 032)
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	201 000	1,14%	0,90%	41441
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	161 006	0,91%	0,87%	7 988
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	148 787	0,84%	0,81%	5 900
Firebird Fund L.P.	127 815	0,72%	0,74%	(3 516)
BNYM AS AGT/CLTS	115 698	0,65%	0,47%	32 470
Swedbank AS	109 262	0,62%	0,40%	37 339
Suurimad aktsionärid kokku	14 430 983	81,53%	80,68%	150 158
Väikeaktsionärid kokku	3 269 017	18,47%	19,32%	(150 158)
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

BALTI RIIKIDE EHITUSTURUD (OMA JÕUDUDEGA) VIIMASED 12 KUUD

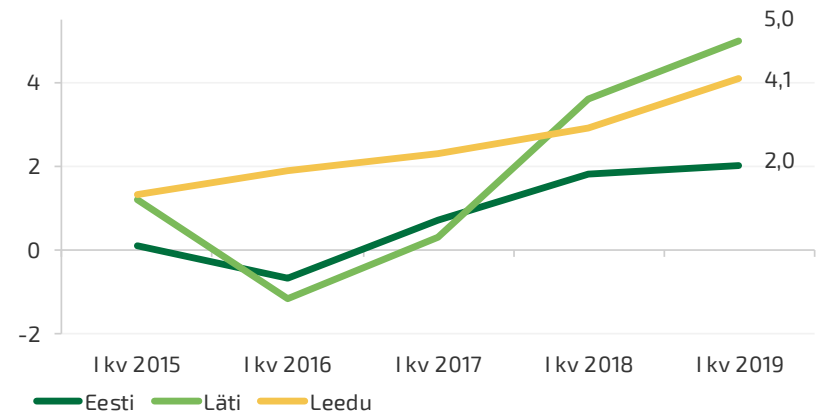
miljonites eurodes



Allikas: Kohalikud statistikaametid

EHITUSHINNAINDEKSI AASTANE MUUTUS I KVARTALIS

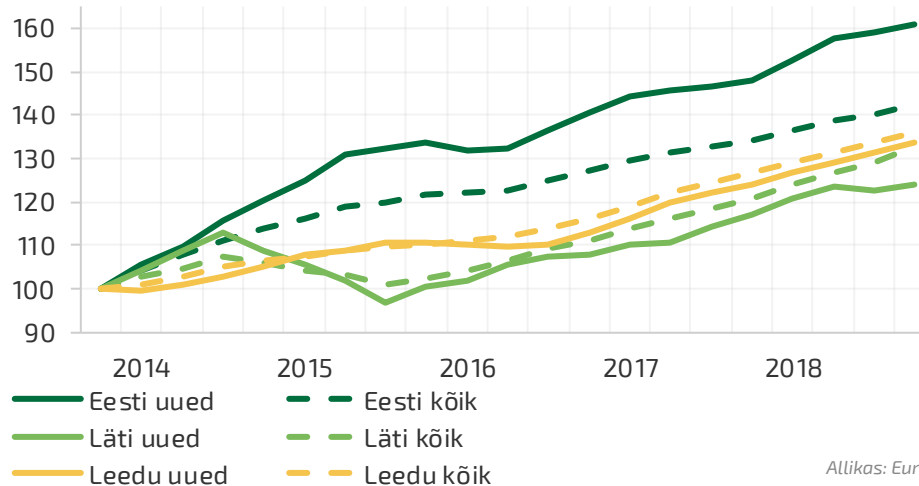
prosentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid

- ❑ 2018. aastal tehti Balti riikides oma jõududega ehitustöid ligi 1400 mln euro võrra rohkem kui aasta varem
- ❑ Eestis ületati buumiaja tippu 13% võrra, Lätis ja Leedus jäädi sellele 17...18% alla
- ❑ Väljastatud ehituslubade maht vähenes 2018. aastal Eestis nii eluruumide (ca -10%) kui mitte-eluruumide (ca -20%) osas
- ❑ Leedus jäi eluruumide ehituslubade maht samaks, mitte-eluruumide osas kasvas (ca +10%)
- ❑ Lätis kasvas nii eluruumide kui mitte-eluruumide ehituslubade maht (ca +15...20%)
- ❑ Norras on jätkunud stabiilne ca 3% aastakasv
- ❑ Läti ehitushinnaindeksi kasv oluliselt kiirenenud, Leedus on hinnatõus ehitusvaldkonnas samuti tõusukursil, Eesti hinnakasv on püsinud enamvähem stabiilsena

UUTE JA KÕIGI (punktiirjoon) EHTISTE 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 püsivad arendusvaldkonna mahud Eesti ja Leeduga võrreldes madalana, kuid 2018. aastal kasvas väljastatud kasutuslubade maht ligi 20%
- ❑ Vaatamata korterite pakkumise suurenemisele, on hinnad tõusuteel; hinnad on tõusnud sissetulekutega samas tempos, mistõttu ei kujuta otsest ohtu üldisele majanduskeskkonnale
- ❑ Hinnatõusu soosivad jätkuv palgatõus, madal tööpuudus, üldine majanduskasv ning madalad laenuintressimäärad
- ❑ Edukuse määrab korteriarenduse kvaliteet, asukoht ning arenduspiirkonna terviklikkus
- ❑ Eelisseisundis tugeva finantsvõimekusega arendajad, kes tulevad edukalt toime ka pikema müügiperioodiga

Strateegilised suunad

Fookus korteriarendusel ja ehitustegevuse kasumlikkusel
Keskendumine tänastele koduturgudele

Tellijale ehitamine:

- ❑ Suurte objektide lõpetamine ja riskide juhtimine
- ❑ Eelistatud ehituspartner usaldusväärsust 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
- ❑ Investeeringuvõimekuse tagamine



Uus-Veerenni elukvartali arendus Tallinnas



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

TEGEVUSVALDKONNAD

EESTI	LÄTI	LEEDU	NORRA
• Üldehitus • Inseneriehitus • Elektriehitus • Teedeehitus • Elukondliku kinnisvara arendus ja investeeringud	• Üldehitus • Inseneriehitus • Elektriehitus • Elukondliku kinnisvara arendus ja investeeringud	• Üldehitus • Elukondliku kinnisvara arendus ja investeeringud	• 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 „ettevõte”) 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, soovitust 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 kasumiproгноosina.