

AS MERKO EHITUS

2018. aasta 9 kuu ja III kvartali vahearuanne

08. november 2018



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



Uus-Veerenni elamuarendus Eestis

- ❑ 2018. aasta III kvartali müügitulu 115 mln eurot ja 9 kuu müügitulu 299 mln eurot; kasv 39%, võrreldes 2017. aasta 9 kuuga
- ❑ Üle poole 9 kuu müügituludest (52%) väljaspool Eestit; enim kasvas müügitulu Lätis, mida toetasid töös olevad suurobjektid
- ❑ 2018. aasta III kvartali puhaskasum 5,6 mln eurot ja 9 kuu puhaskasum 12,3 mln eurot
- ❑ Ehituslepingute portfelli 239 mln eurot
- ❑ 2018. aasta III kvartalis müüdi 87 korterit ja 9 kuuga 255 korterit
- ❑ Kontsern jätkas pikaajalist korterite arendusstrateegiat, investeerides sellesse valdkonda 9 kuuga kokku 23,7 mln eurot, sh uute kinnistute soetus 1,7 mln eurot
- ❑ 9 kuuga käivitati üheksa arendusprojekti ehitus, kokku 840 korteriga



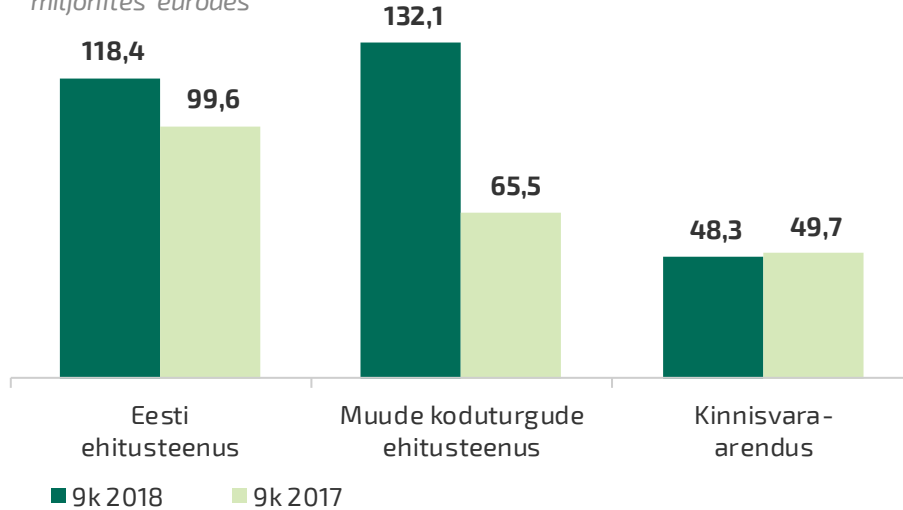
Merko kontserni peamised finantsnäitajad

<i>mln eurot</i>	9k 2018	9k 2017	Muutus*	III kv 2018	III kv 2017	Muutus*
Müügitulu	298,8	214,8	+39,1%	115,1	86,0	+33,9%
EBITDA	14,3	11,0	+30,3%	6,2	5,0	+24,4%
EBITDA marginaal (%)	4,8	5,1		5,4	5,8	
Ärikasum	12,9	8,8	+46,6%	5,7	4,1	+39,1%
Ärikasumi marginaal (%)	4,3	4,1		4,9	4,8	
Kasum enne makse	12,6	8,2	+53,9%	5,6	3,9	+44,8%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	12,3	6,6	+87,6%	5,6	3,4	+68,4%
Puhaskasum aktsia kohta, eurot	0,70	0,37	+87,6%	0,32	0,19	+68,4%
Teostamata tööde jääk	239,4	396,4	-39,6%	239,4	396,4	-39,6%
Töötajate arv	773	770	+0,4%	773	770	+0,4%

* Muutus on arvatatud konsolideeritud vahearuannete põhjal

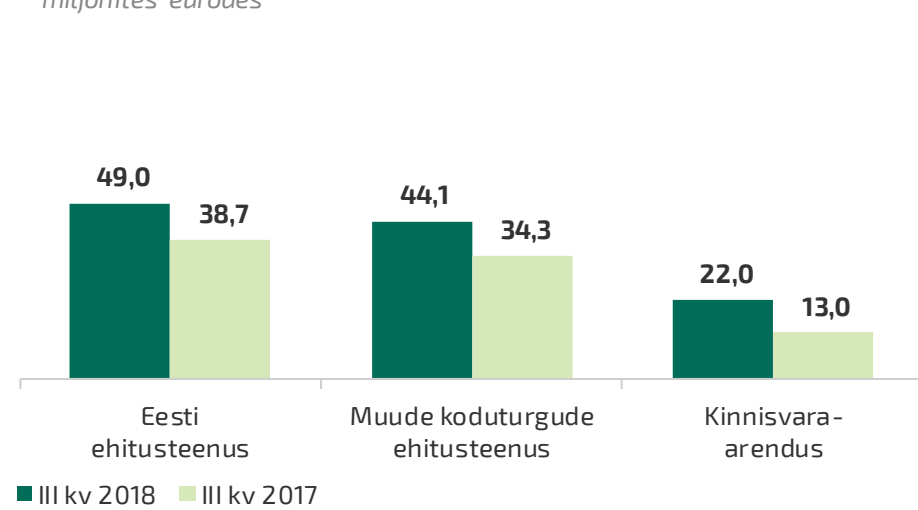
KONTSENI 9 KUU MÜÜGITULU VALDKONDADE LÕIKES

miljonites eurodes



KONTSENI KVARTAALNE MÜÜGITULU VALDKONDADE LÕIKES

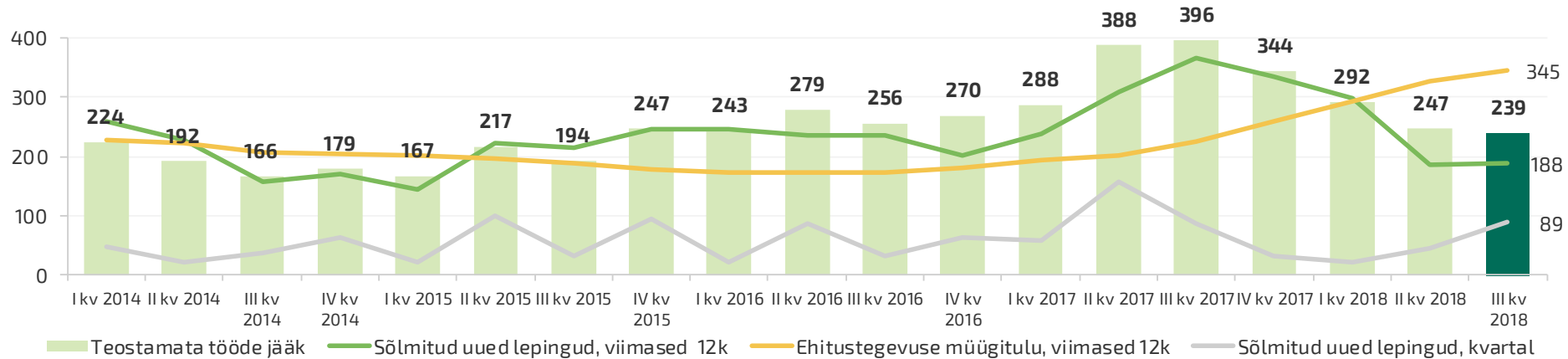
miljonites eurodes



- ❑ Muude koduturgude 9 kuu müügitulu kasvas 67 mln eurot (+102%), võrreldes eelmise aasta sama perioodiga
- ❑ Konkurents üldehituse peatöövõtu valdkonnas püsib tugev; ehitusaktiivsus turul on väga kõrge, eriti Eestis
- ❑ Peatöövõtjal tuleb balansseerida pingeliste tähtaegade, lepinguliste sanktsioonide ja tõusvate kulude vahel
- ❑ Töös olevate suurte ehitusprojektide toel Lätis tugev müügitulu kasv
- ❑ Leedus jätkame strateegilist plaani keskenduda välistellijatele
- ❑ Osaleme hangetel ja teeme pakkumusi objektidele, mille riski-tulu suhe vastab meie eesmärkidele

LEPINGUTE PORTFELL

miljonites eurodes



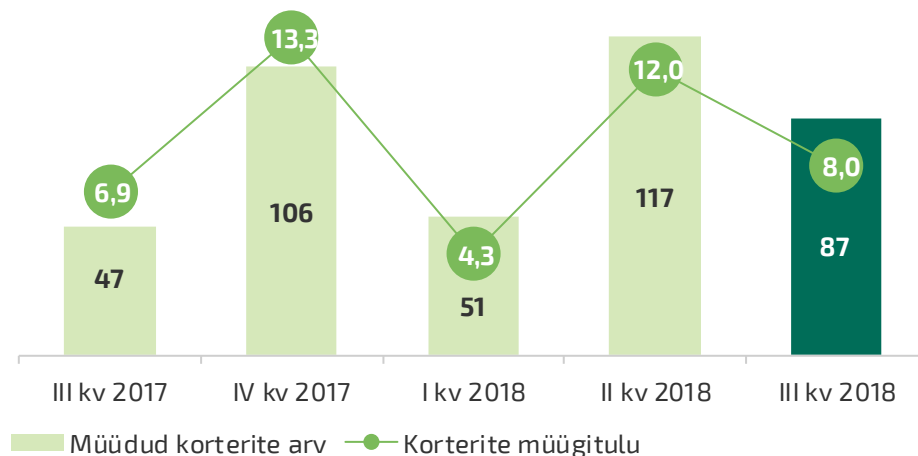
- Ehituslepingute teostamata tööde portfelli jääk: 239 mln eurot (30.09.2017: 396 mln eurot)
- Eratellijad moodustasid lepingute portfelist 83% (30.09.2017: 86%)
- Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2018. aasta 9 kuuga 157 mln euro väärtuses (9k 2017: 304 mln eurot)
- Ehitusturgu mõjutab oluliselt hinnatõus ja ehitusvõimekuse nappus, mis lükkab ettevaatlikumaks muutunud tellijate ehitusprojektide algust edasi

Kontserni keskne ärisuund

- ❑ 9 kuuga müüs kontsern 255 korterit, sh 47 korterit ühisprojektis (9 kuud 2017: 286, sh 1 ühisprojektis)
- ❑ Omaarenduste korterite müügitulu 9 kuuga 24 mln eurot (9 kuud 2017: 34 mln eurot)
Lisaks oli perioodi lõpus 275 eellepingutega müüdnud korterit (30.09.2017: 293)
- ❑ 9 kuuga käivitas kontsern kokku 840 korteri ehituse (2017. aasta 9 kuud: 496) ja investeeris korteriarendusprojektidesse 22 mln eurot (9 kuud 2017: 39 mln)
- ❑ Perioodi lõpus oli aktiivses müügis kokku 945 korterit, mille kohta ei olnud eellepinguid sõlmitud ning millest 12% oli valmis
- ❑ 9 kuuga on uusi kinnistuid soetatud 1,7 mln euro väärtuses
- ❑ Kinnistute portfelli 55 mln eurot (30.09.2017: 70mln):
 - ❑ Eesti 27 mln eurot
 - ❑ Läti 27 mln eurot
 - ❑ Leedu 1 mln eurot

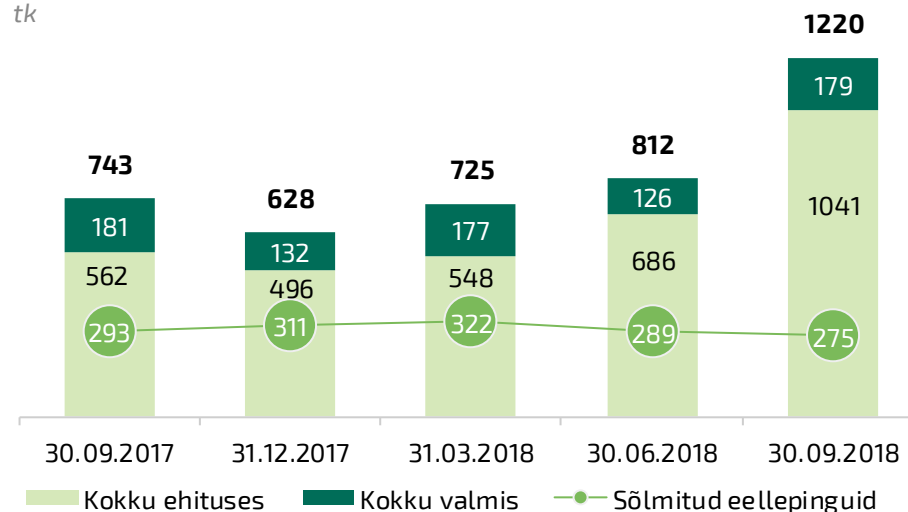
MÜÜDUD KORTERITE ARV JA KORTERITE MÜÜGITULU

tk / miljonites eurodes

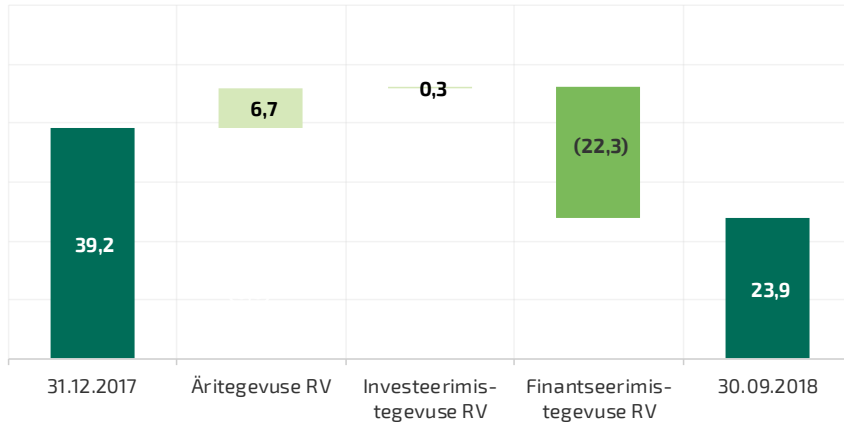


KONTSERNI KORTERITE LAOJÄÄK

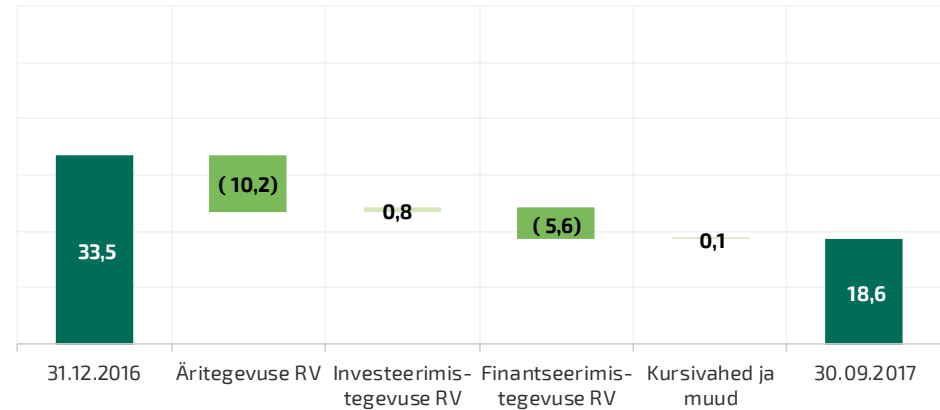
tk



RAHA JA RAHAEKVIVALENTIDE MUUTUS
miljonites eurodes



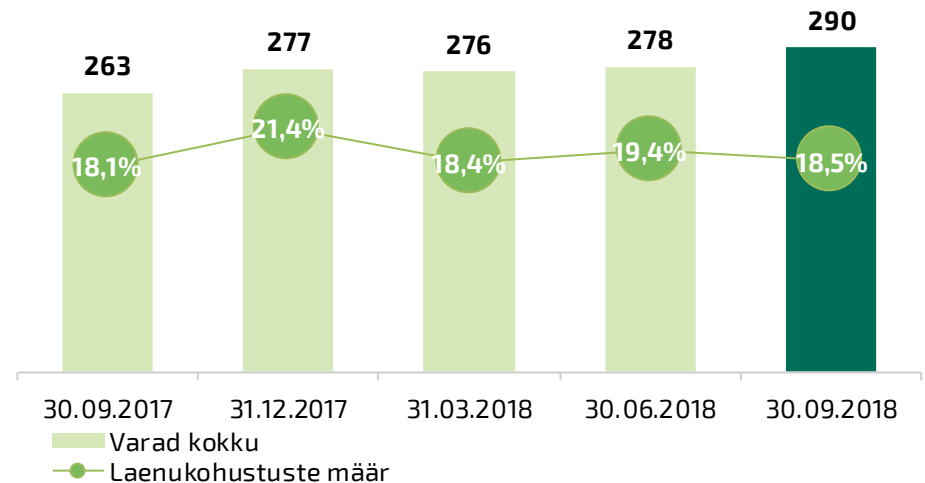
RAHA JA RAHAEKVIVALENTIDE MUUTUS
miljonites eurodes



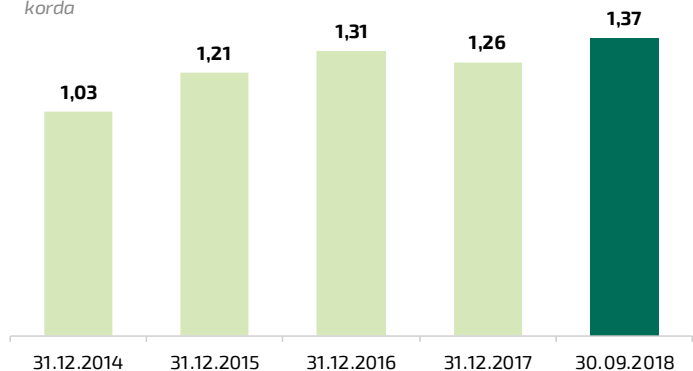
Tugev kapitaliseeritus, kõrge likviidsus, madal võla tase

- ☐ Rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, rahalisi vahendeid 24 mln eurot (30.09.2017: 19 mln).
- ☐ Netovõlg 30 mln eurot ja laenukohustuste määr 19% (30.09.2017: 29 mln eurot ja 18%). Kontsern rahastab ise suure osa oma arendusprojektide ehitusest ja ei ole kasutanud kõigi sõlmitud arvelduskrediidilepingute limiite.
- ☐ Käibevarad ületavad 2.1x lühiajalisi kohustusi (30.09.2017: 2.5x).
- ☐ Omakapitali määr 43% (30.09.2017: 46%).

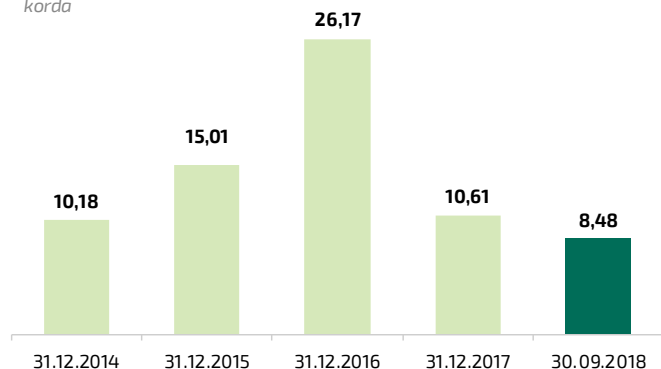
VARAD KOKKU JA LAENUKOHUSTUSTE MÄÄR
miljonites eurodes / protsentides



P/B SUHTARV korda



P/E SUHTARV korda



2018 9k: 3230 tehingut, käibega 9,6 mln eurot (2017 9k: 1603; 3,7 mln eurot)

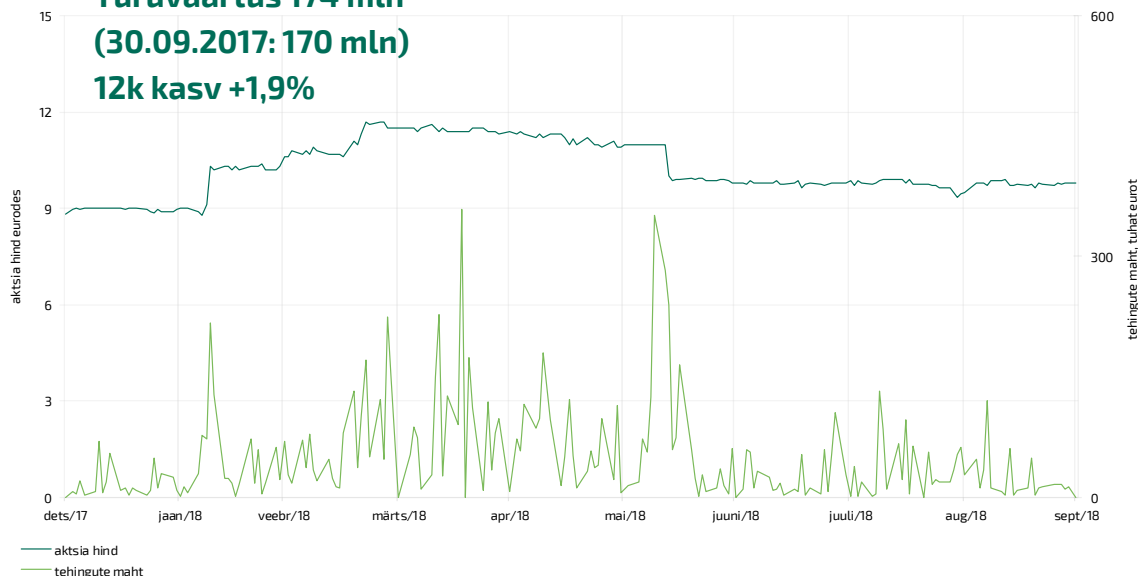
30.09.2018 (30.09.2017):
2542 aktsionäri (2002)

Väärtpaberituru ülevaade

Turuväärtus 174 mln

(30.09.2017: 170 mln)

12k kasv +1,9%

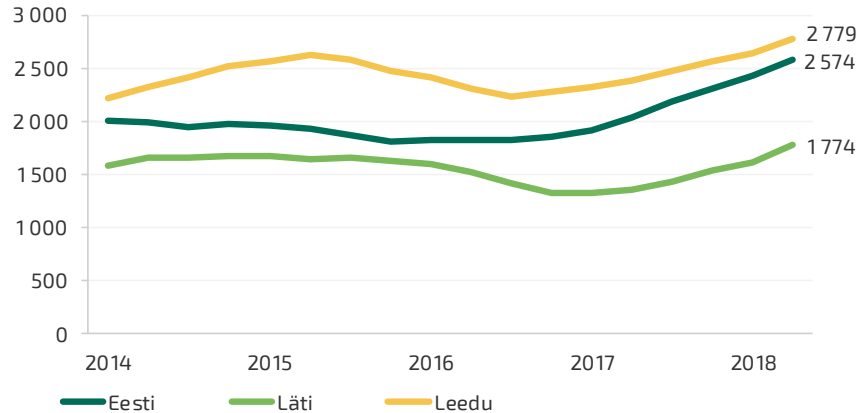


Aktsionärid

	Aktsate arv	osalus % 30.09.2018	osalus % 30.06.2018	Muutus
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
ING Luxembourg S.A. AIF Account	685 405	3,87%	4,31%	(77 640)
Firebird Republics Fund Ltd	363 094	2,05%	2,05%	-
SEB S.A. UCITS kliendid	230 993	1,31%	1,31%	(1229)
Firebird Avrora Fund Ltd	222 419	1,26%	1,26%	-
OÜ Midas Invest	192 500	1,09%	1,09%	-
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Rootsi kliendid	159 559	0,90%	0,90%	(60)
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund No OM01	153 018	0,87%	0,87%	-
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	143 887	0,81%	0,81%	-
Firebird Fund L.P.	131 331	0,74%	0,74%	-
Suurimad aktsionärid kokku	15 024 892	84,89%	85,33%	(78 929)
Väikeaktsionärid kokku	2 675 108	15,11%	14,67%	78 929
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

BALTI RIIKIDE EHITUSTURUD (OMA JÕUDUDEGA) VIIMASED 12 KUUD

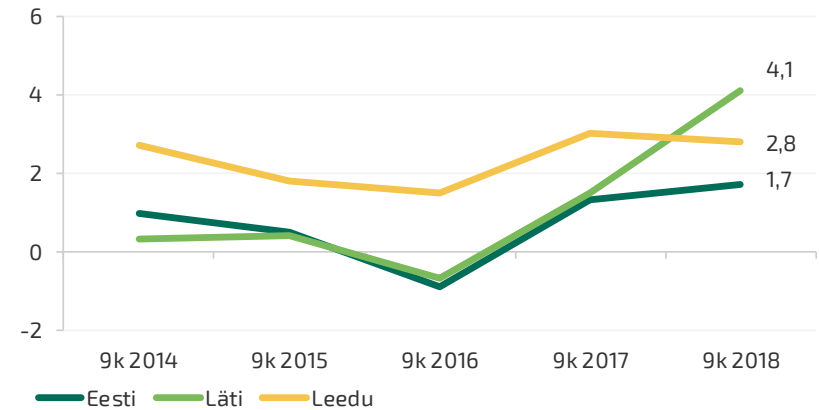
miljonites eurodes



Allikas: Kohalikud statistikaametid

EHITUSHINNAINDEKSI 9 KUU MUUTUS

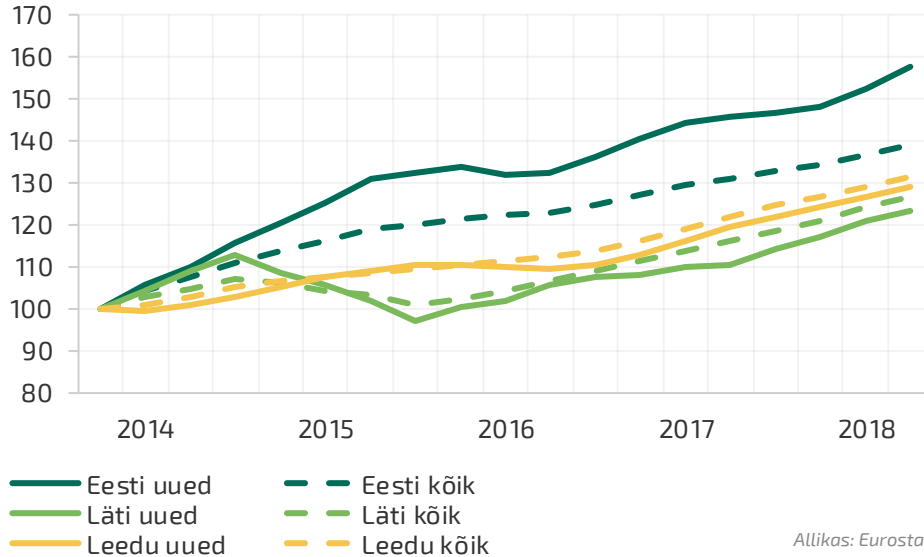
prosentides



Allikas: Kohalikud statistikaametid

- ❑ Eesti ehitusmahud suuremad kui 2007. aastal buumi tipus (viimase 12 kuu summana). Edasise osas tasub olla ettevaatlik
- ❑ Lätis ja Leedus kiire kasv, kuid mahud buumi kõrgtasemest veel 25-30% madalamad. Kiirete korrektsioonide oht madalam kui Eestis
- ❑ Peatöövõtjate tegevust mõjutab hinnatõus, aga veelgi enam kvaliteetsete allhankijate nappus
- ❑ Rail Balticu ehitustegevuse eeldatav alustamine mõjutab oluliselt lähiaastate ehitusturgu
- ❑ Euroopa Liidu praeguse finantseerimisperioodi lõppemine aastal 2020 võib tähendada avaliku sektori nõudluse lühiajalist suurenemist ehitussektoris

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



- ❑ Hinnad on korteriarenduse turul jätkanud kasvu kõigis kolmes riigis, sh Eestis kiirenenud tempos
- ❑ Tallinnas võib eelkõige kõrgemas hinnasegmendis olla tekkimas uutest projektidest küllastumus
- ❑ Leedu turul on tugev pakkumine. Eluruumidele väljastatud kasutuslubade arv ületas eelmise buumi kõrgaja tipu juba 2017. aasta alguses ning on pärast seda jäänud tipu lähedale
- ❑ Riias on nõudlus uue elukondliku kinnisvara järele jätkuvalt madalam Tallinnast ja Vilniusest, kuid ka seal on näha hindade, ehitusmahtude ja kasutuslubade positiivseid arenguid
- ❑ Kõigis kolmes riigis on palgad järjepidevalt kasvamas, mistõttu pole näha, et kinnisvara hinnatõus kätkeks eelmise buumi ja krahhiga sarnaseid riske
- ❑ Norras on 2018. aasta hinnatõus eelmise aasta languse tasa teinud

Strateegilised suunad

Tellijale ehitamine:

- ❑ Suurte objektide riskide juhtimine
- ❑ Eelistatud ehituspartner usaldusväarsust 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

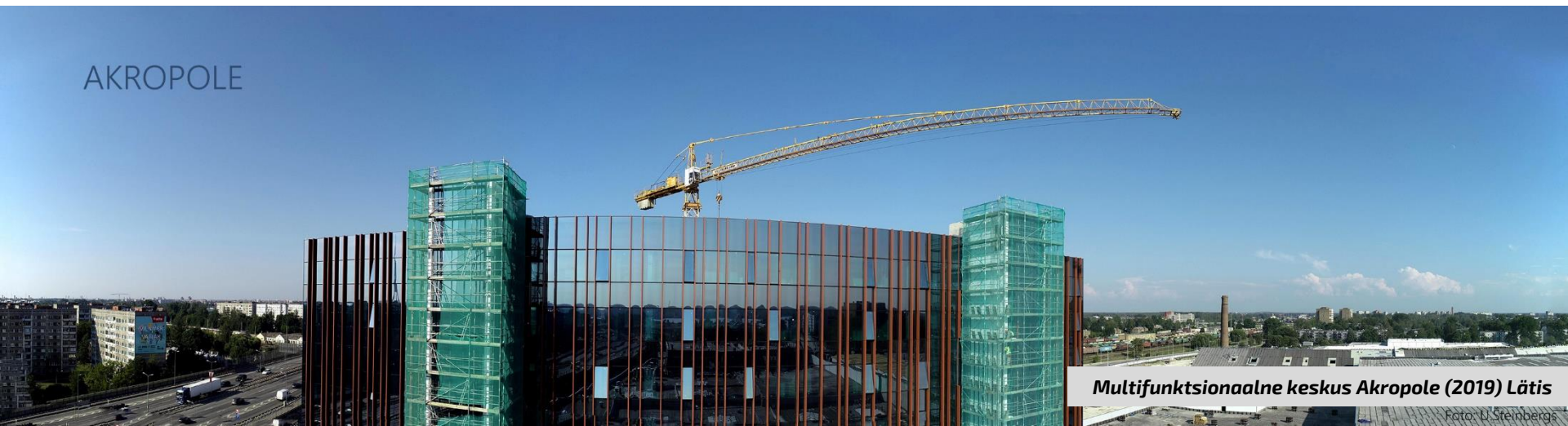
Elukondliku kinnisvara arendus:

- ❑ 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:

- ❑ Ehitusmahtude kasv, investeerimisvõimekus

AKROPOLE



Multifunktsionaalne keskus Akropole (2019) Lätis

Foto: U. Steinbergs



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%**)

2017 NÄITAJAD

Müügitulu **317,6 mln** eurot

Puhaskasum **14,7 mln** eurot

757 töötajat



Andres Trink

Juhatuse esimees

andres.trink@merko.ee



Priit Roosimägi

Kontserni 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 kasumiproгноosina.