

Live AS aktsionäride korraline koosolek

14. mai 2025



Live

Liven AS aktsionäride korralise koosoleku päevakord:

- Üldkoosoleku juhataja ja protokollija valimine
- Informatiivne ettekanne juhatuselt
- 1. Liven AS-i 2024. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- 2. Kasumi jaotamise otsustamine
- 3. 2025-2026 aastateks audiitori nimetamine ja audiitori tasustamise korra määramine
- Külalisesineja – Mihkel Torim, LHV Pank
- Külalisesineja – Tõnu Toompark, Kinnisvarakool

Liven



Regati projekti 3D graafika
Salto arhitektid

Liven

Informatiivne ettekanne juhatuselt

- Ärikeskkond
- 2024 aasta sündmused ja tulemused
- 2024 finantsnäitajad
- Tuleviku väljavaated ja fookus

Peamised näitajad

€27.3 miljonit (€ 35.8m)

2024. aasta müügitulu (2023)

€ 0.6 miljonit (€ 0.8m)

2024. aasta puhaskasum

3,1% (4,6%)

2024. aasta omakapitali puhasrentaablus

27,9% (32,0%)

2024. aasta omakapitali määr¹

129 (69)

2024. aastal sõlmitud võlaõiguslikku lepingut

9.2 / 10 (8.0)

viimase 12 kuu klienditagasiside hinne

nr. 1 (nr 2)

mainelt kinnisvaraarendaja Eestis,
Kantar EMOR uuring

72 kodu (25)

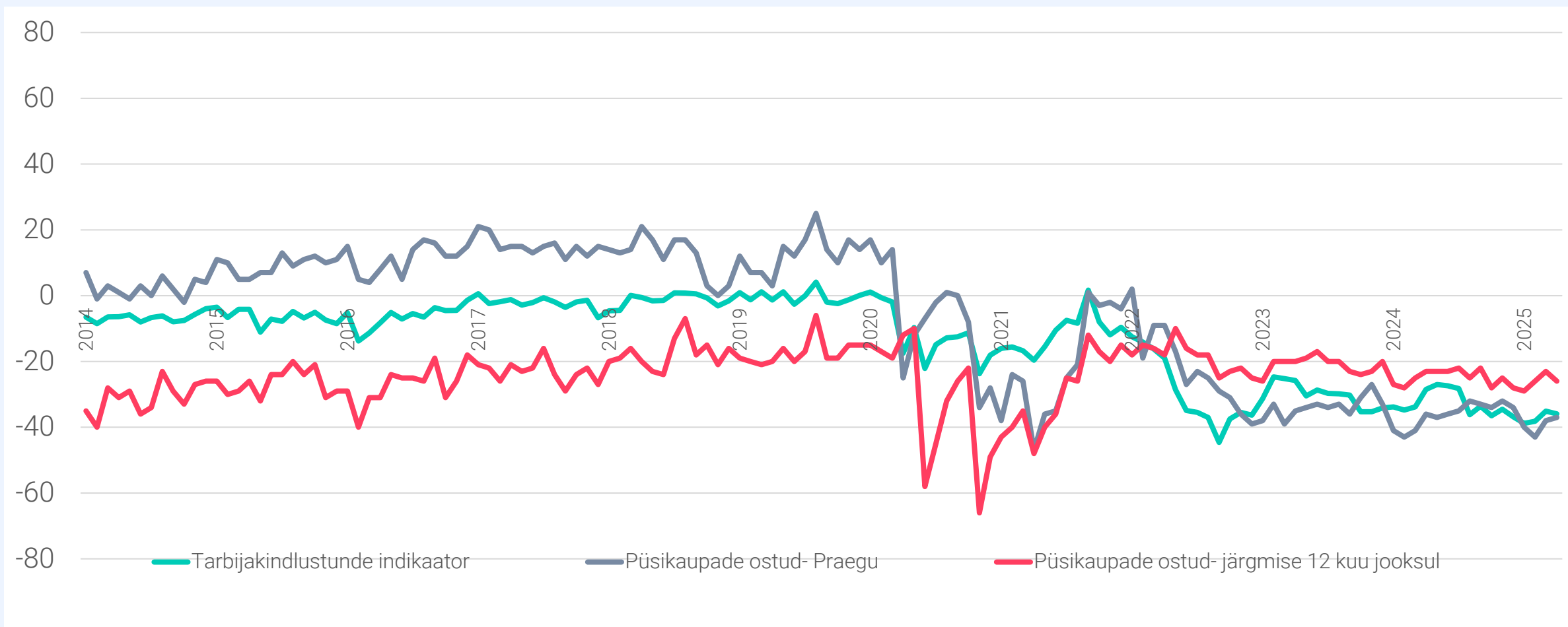
2024. aastal lisandunud arendusprojekt

Pikaajalised finantseesmärgid:

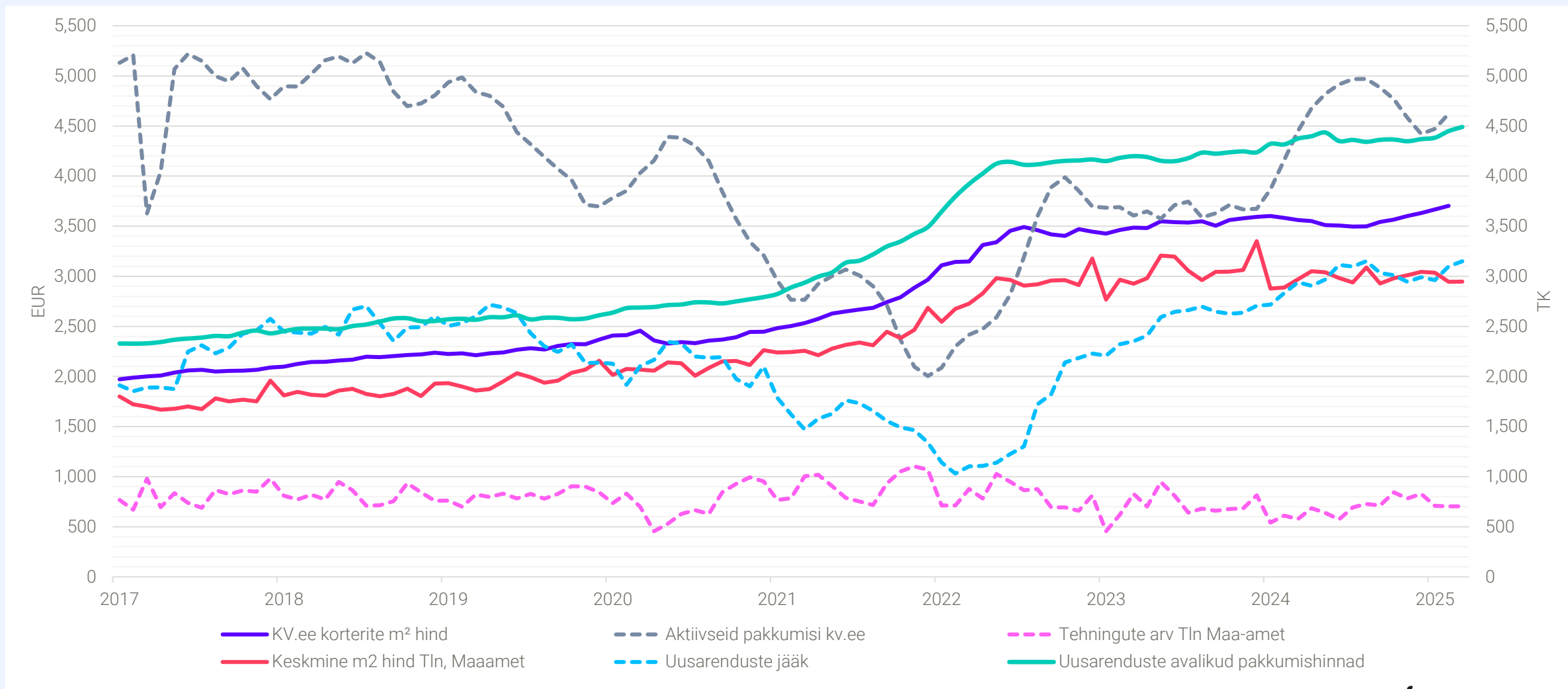
- Omakapitali tootlus **>20%**
- Omakapitali osakaal varade mahust **ca 40%**¹
- Dividendipoliitika: Maksta dividendideks igal aastal **25%** eelneva aasta tulumaksueelsest kasumist²

Liven

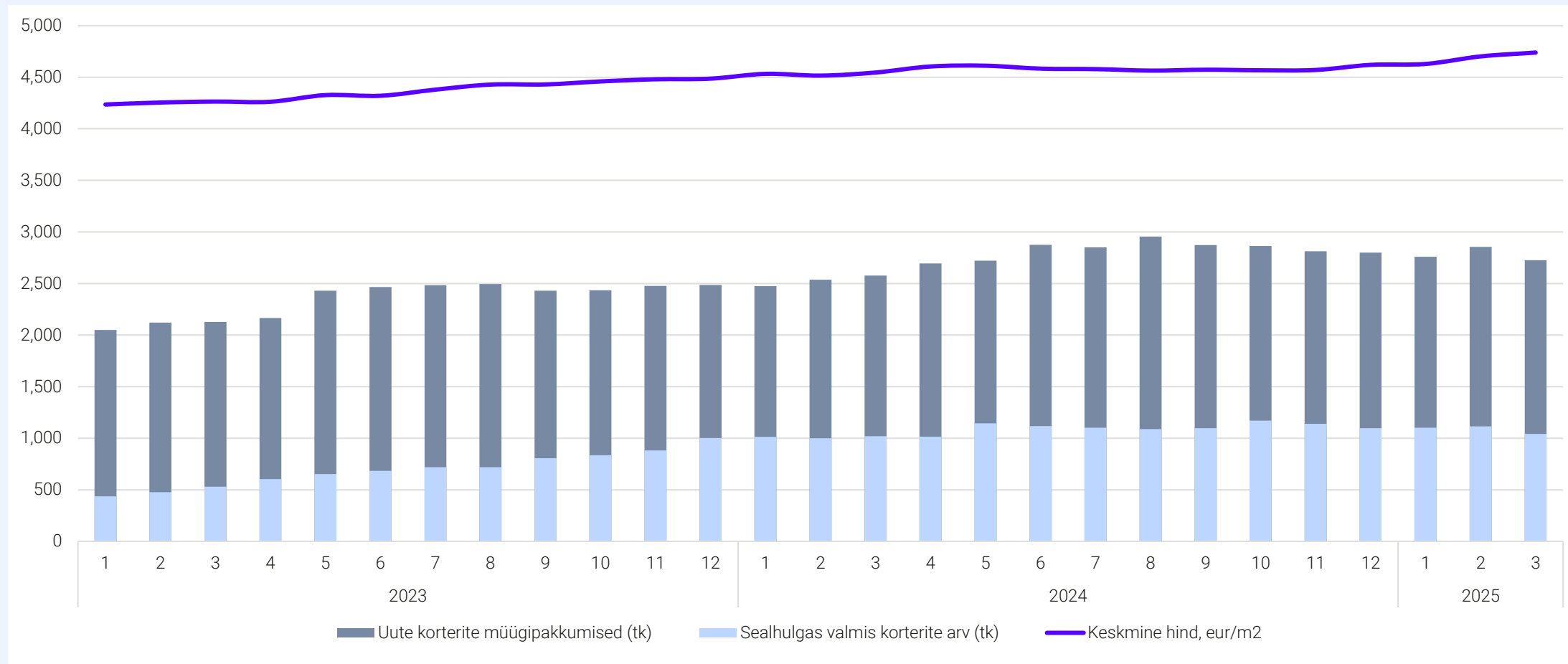
Turukeskkond: Tarbija kindlustunne ja püsikaupade ostud



Turukeskkond: Pakkumine, tehingud, jääk



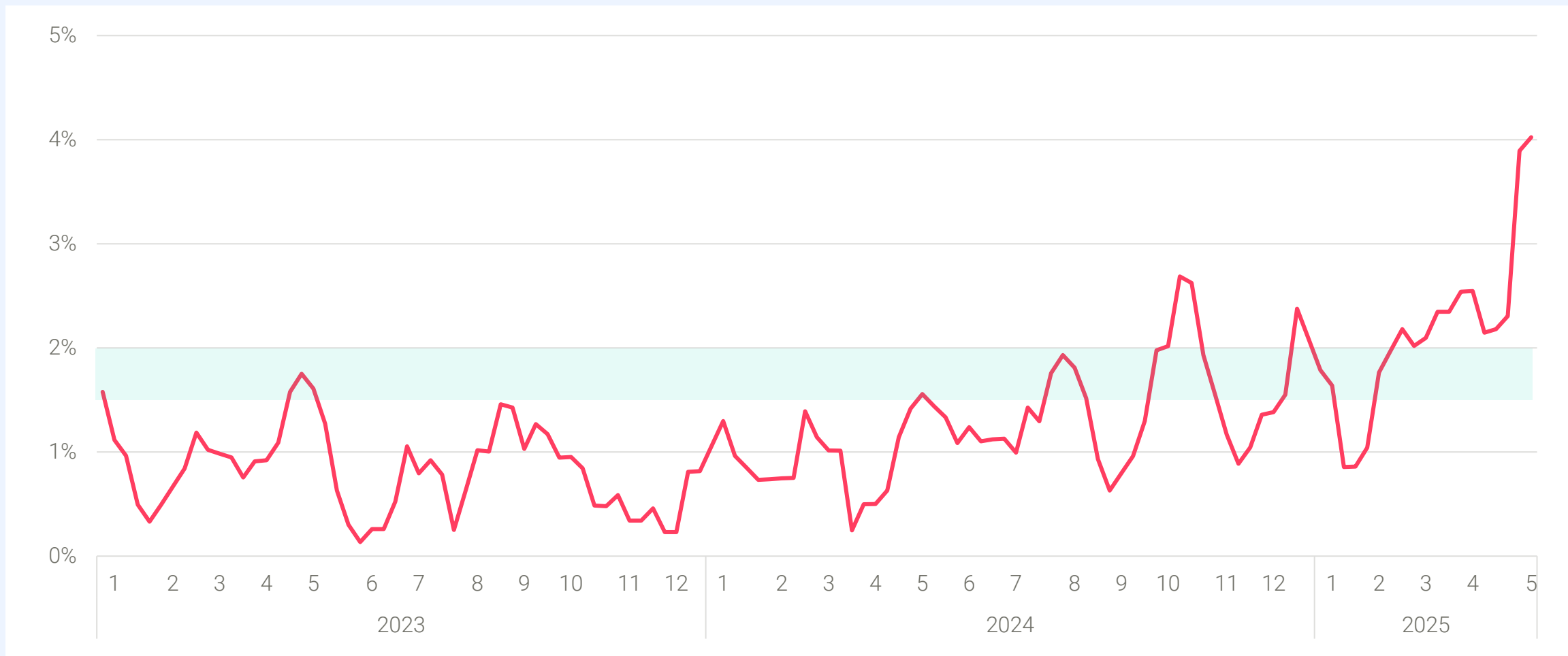
Uusarenduste müügipakkumised ja valmis jääk Tallinnas



*Allikas: Erinevatest allikatest kogutud turuandmed

Liven

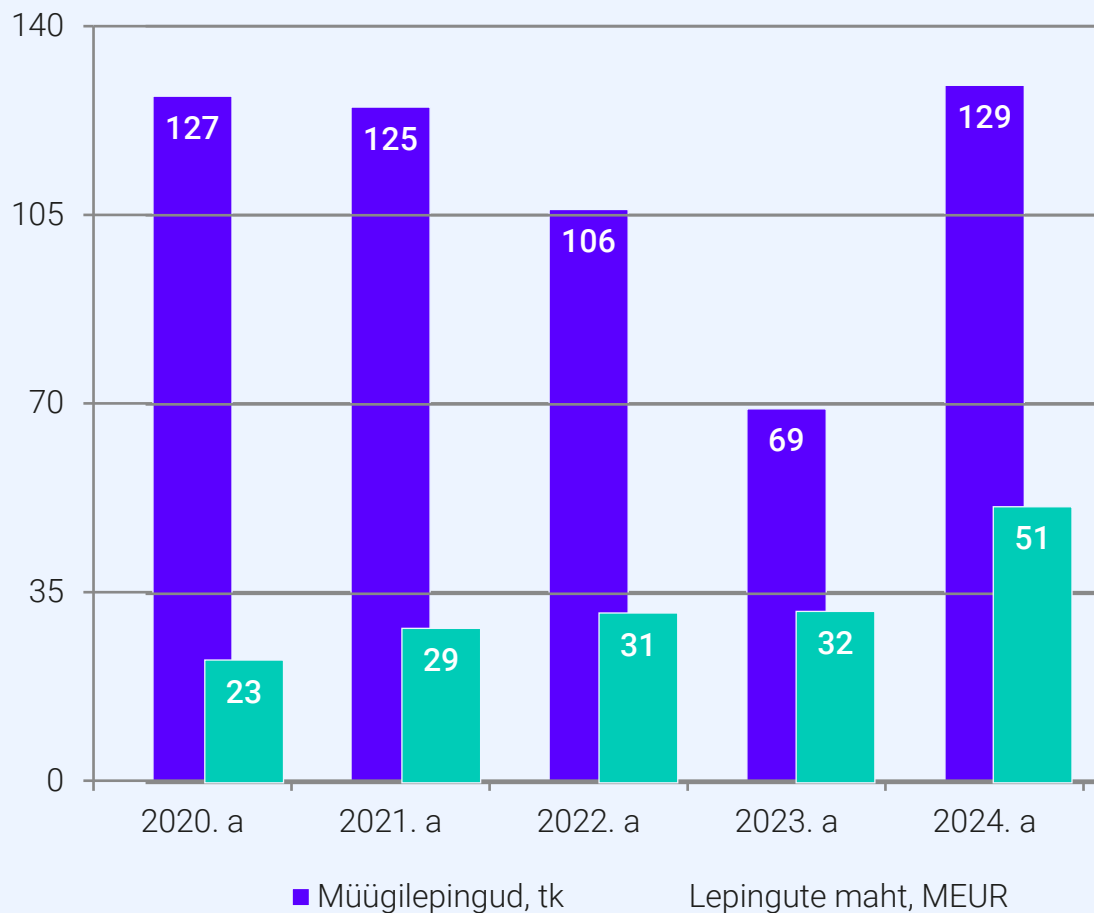
Nädalane müügi suhtarv



Nädalane müügi- või ostuhuvilepingu sõlmimiste arv / kokku pakumises saadaval olevad kodud (4-nädala libisev keskmine)

Liven

MÜÜK



Asjaõiguslepingud:

54 35 186 148 92

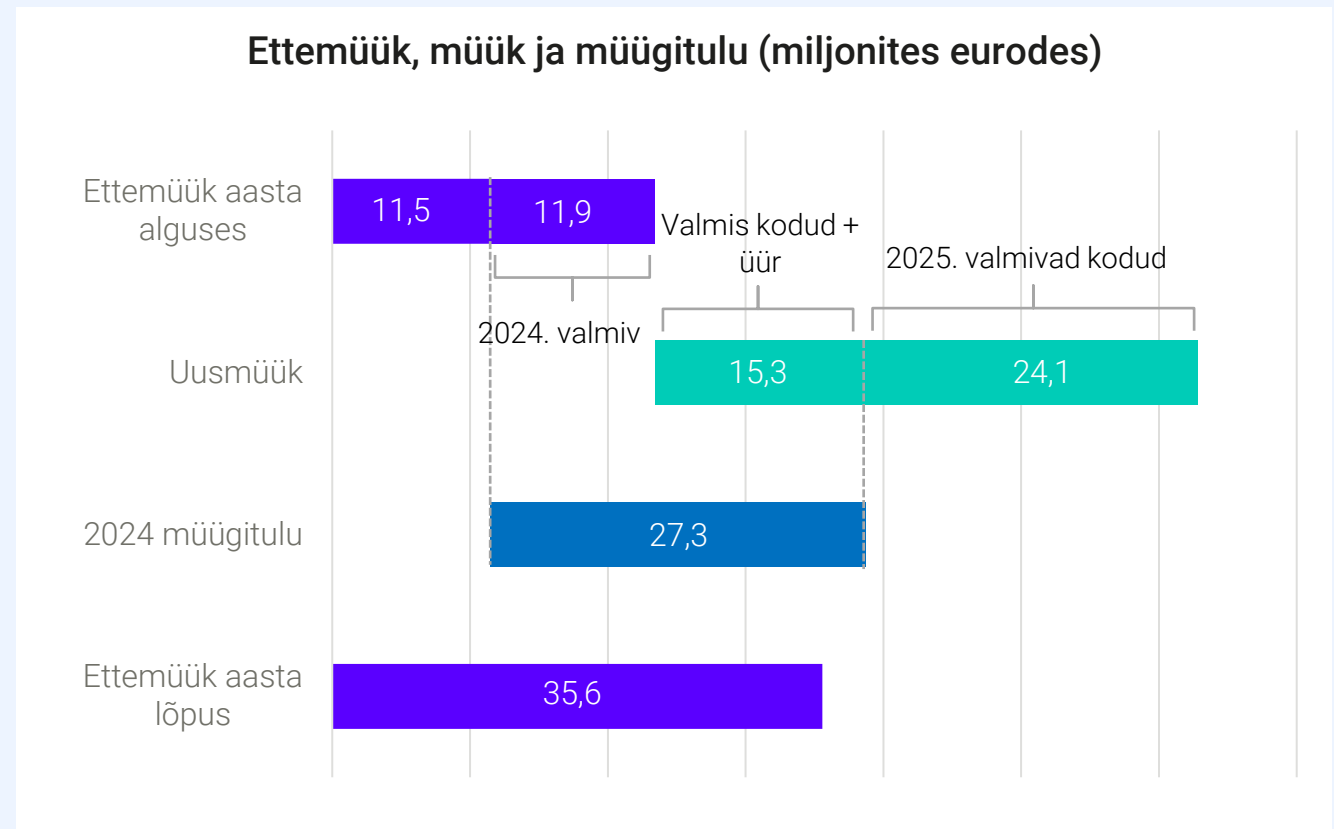
Uusmüük: võlaõiguslepingud nii valminud kui valmivates kodudes

2024. aastal sõlmitud 129 võlaõiguslikku lepingut, müügimahuga (koos KM) 51 M€.

Liven

2024 müügid

- 2024. aasta alguses 67 valmis müümata kodu, aasta jooksul müüdnud 53
- Koos 2024 jooksul valmivate ehitustega oli aasta jooksul võimalik üle anda 110 elu- ja äripinda
- Andsime üle 92 kodu ehk 84% võimalikust
- 2024. aasta jooksul 39,1 miljoni euro müügitulu mahus uusi lepinguid, millest:
 - 15,0 miljon eurot 2024. müügitulu
 - 24,1 miljon eurot 2025. a valmivate kodude ettemüük



Uus-Meremaa

- Soetatud 2017
- Kortereid kokku 191
- Ehitus kahes etapis, algas 2021 I kvartal
- Viimased kodud valmisid 2023. aasta lõpus
- Müüa viimane kodu



„Meil on kõige ägedam kodu terves Tallinnas!“

Uus-Meremaa koduomanikud

Uus-Meremaa kodud
PIN arhitektid, Foto: K. Kaasik

Liven

Magdaleena

- Soetatud 2018
- Kodusid kokku 31
- I etapis kaks uut kortermaja
- II etapis rekonstruktsioon
- I etapi ehitus algas 2021 IV kvartal
- Viimane kodu, veel müüa olev paekivist eramaja valmis 2024 suvel



„Oleme väga rahul! See tundub energeetiliselt õige koht, kuhu tahame tulla“
Magdaleena koduomanikud

Magdaleena 4 ja Baroni maja
Eek ja Mutso arhitektid; Foto: K. Kasepõld

Liven

Iseära

- Soetatud 2019
- 233 kodu ridaelamutes ja 151 kodu korterelamutes, etapiviisiliselt
- 2024. lõpuks valminud 78 kodu ridamajades
- 2025. jooksul valmimas 36 kodu kortermajades ja 29 kodu ridamajades
- Valmimiste järgselt plaanitud uute kodude ehitus korter- ja ridamajades



„Tunne on siiani veider - käime iga päev ringi ja vaatame nagu muuseumi.“

Iseära koduomanikud

Iseära ridaelamud
ARS arhitektid, Foto: K. Kasepõld

Liven

Luuslangi

- Soetatud 2018
- 13 kortermaja 224 korteriga, kolmes etapis
- I etapi 80 kodu valmisid 2023 lõpus, müüa viimased 4 kodu
- II etapis 78 kodu, esimesed kodud müügis,
- II etapi ehituse algus 2025. aasta suvel



„Tunda on läbi mõeldust ja kliendile orienteeritust. Aitäh!”

Luuslangi koduomanik

Luuslangi kodud
KTA arhitektid; Foto: K. Kaasik

Liven

Regati

- Soetatud 2021
- 7 kortermaja 220 korteriga, kahes etapis
- Ehitus algas 2024 I kvartal
- Esimeste kodude valmimine ja üleandmine 2025 sügisel
- II etapi eelmüügi algus eelduslikult 2026 alguses



Regati projekti 3D graafika
Salto arhitektid

Liven

Wohngarten

- Soetatud 2023
- Kokku 24 korterit
- Eelmüük, 6 tasulist broneeringut
- Ehitusluba väljastatud, käimas lammutus ja 0-tsükklitööd
- Ehitus planeeritud käesoleval aastal



Wohngarten projekti 3D graafika

ALT Studio arhitektid

Liven

Olemuse

- Soetatud 2024 III kvartalis
- 12 eluhoonet 72 koduga
- Esimesed hooned eelmüügis
- Ehituse algus 2025 III kvartal



Olemuse projekti 3D graafika
Lumia arhitektid

Liven

Virmalise

- Soetatud 2022 sügisel
- 28 korterit
- Eelmüügis
- Ehituse algus 2025 III kvartal



Virmalise projekti 3D graafika
Liven / Kuup Ruut arhitektid

Liven

Kadaka tee

- Soetatud 2017
- 17 kortermaja 396 korteriga
- 2024. aastal toimus detailplaneeringu vastuvõtmine
- 2025. aastal ootame detailplaneeringu kehtestamist



Kadaka tee projekti 3D graafika
Pluss arhitektid

Liven

Juhkentali 48

- Soetatud 2020
- 63 korterit ja 4 033m² äripinda
- 2024. aastal toimus detailplaneeringu vastuvõtmine
- 2025. aastal ootame detailplaneeringu kehtestamist



Juhkentali 48

Peakorter (Erika 12)

- Soetatud 2020
- Kuus kortermaja 137 korteriga
- 2025. aastal toimus detailplaneeringu vastuvõtmine
- 2025. aastal ootame detailplaneeringu kehtestamist



Peakorteri projekti 3D graafika
KTA arhitektid

Liven

Peakorter (Erika 6)

- Esimene 50/50 ühisprojekt, leping Oma Grupp OÜ-ga 2025 kevadel
- Kokku 68 korterit, II etapis
- Ehitusluba väljastatud
- Eelmüügi ja ehituse algus planeeritud käesoleval aastal



Peakorter II projekti 3D graafika
PIN arhitektid

Liven

Liven 10.5% 4Y & 9.0% 4Y rohevõlakirjad

Nimekiri	Võlakiri	Ettevõtte	Tehinguid	Kogus	Käive, eur
Balti võlakirjad	IUTE110026A	luteCredit Finance	2 004	62 800	6 120 709
Balti võlakirjad	ETGB033026A	Eesti Vabariik	655	46 544	4 727 650
Balti võlakirjad	LHVB105033A	LHV Group	1 663	3 615	4 326 904
Balti võlakirjad	LHVB060030A	LHV Group	476	3 307	3 342 411
Balti võlakirjad	BIGB080033A	Bigbank	520	2 438	2 525 339
Balti võlakirjad	LHVB060034A	LHV Group	395	2 188	2 229 819
Balti võlakirjad	BIGB080032A	Bigbank	472	1 526	1 569 347
Balti võlakirjad	LVNB105028A	Liven	597	891	940 093
Balti võlakirjad	BIGB070034A	Bigbank	270	765	776 613
Balti võlakirjad	CPAB055031A	Coop Pank	203	777	774 066
Balti võlakirjad	CPAB050032A	Coop Pank	87	736	718 798
Balti võlakirjad	INBB090033A	Inbank	307	614	666 668
Balti võlakirjad	INBB055031A	Inbank	163	572	559 601
First North võlakirjad	UPPB080022FA	UPP & CO Kauno 53	3	402	414 338
Balti võlakirjad	BIGB080033B	Bigbank	201	379	397 219
First North võlakirjad	HLMBK095034FA	Holm Bank	278	309	338 887
Balti võlakirjad	BIGB065034A	Bigbank	78	302	305 801
Balti võlakirjad	PRFB062525A	PRFoods	352	5 569	265 716
First North võlakirjad	MAYB047526FA	Mainor Ülemiste	56	2 306	227 231
First North võlakirjad	MAYB085027FA	Mainor Ülemiste	76	1 933	202 617
Balti võlakirjad	INBB060029A	Inbank	55	189	188 676
Balti võlakirjad	LVNB090029A	Liven	68	156	158 515
First North võlakirjad	TUUL100027FA	Tuul Mobility	188	384	128 124
Balti võlakirjad	ADMG080031A	Admiral Group AS	116	1 278	127 945
First North võlakirjad	MODE110027FA	Modera	77	209	109 665

Tehinguid Balti ja First North võlakirja nimekirjade Tallinna võlakirjadega perioodil **24.05.2024**-30.04.2025:

10,5% 2024-2028 võlakiri

Viimase tehingu hind: **103.3** (**105.4** koos kogunenud intressiga)
Viimase tehingu tootlus lunastamiseni **9,2%**

9,0% 2025-2029 võlakiri

Viimase tehingu hind: **100.3** (**101.375** koos kogunenud intressiga)
Viimase tehingu tootlus lunastamiseni **8,9%**

Liven 10.5% 4Y & 9.0% 4Y rohevõlakirjad

Nimekiri	Võlakiri	Ettevõtte	Tehinguid	Kogus	Käive, eur
Balti võlakirjad	IUTE110026A	luteCredit Finance	380	13 973	1 358 131
Balti võlakirjad	LHVB105033A	LHV Group	258	606	720 558
Balti võlakirjad	LHVB060034A	LHV Group	71	406	414 221
Balti võlakirjad	ETGB033026A	Eesti Vabariik	104	2 576	265 285
Balti võlakirjad	LHVB060030A	LHV Group	57	260	262 015
Balti võlakirjad	BIGB080033A	Bigbank	46	193	201 364
Balti võlakirjad	CPAB055031A	Coop Pank	31	182	182 277
Balti võlakirjad	BIGB080032A	Bigbank	52	170	175 610
Balti võlakirjad	LVNB090029A	Liven	68	156	158 515
Balti võlakirjad	BIGB070034A	Bigbank	26	149	150 507
Balti võlakirjad	INBB090033A	Inbank	56	119	128 993
Balti võlakirjad	LVNB105028A	Liven	59	113	119 005
Balti võlakirjad	INBB055031A	Inbank	31	118	116 039
Balti võlakirjad	BIGB065034A	Bigbank	30	67	68 259
Balti võlakirjad	CPAB050032A	Coop Pank	14	55	54 592
Balti võlakirjad	ADMB080027A	Admiral Group AS	16	336	33 468
Balti võlakirjad	BIGB080033B	Bigbank	20	29	30 367
Balti võlakirjad	PRFB062525A	PRFoods	34	946	28 530
First North võlakirjad	HLMBK095034FA	Holm Bank	23	25	27 909
First North võlakirjad	MODE110027FA	Modera	13	43	22 491
First North võlakirjad	MAYB047526FA	Mainor Ülemiste	4	168	16 512
Balti võlakirjad	ADMG080031A	Admiral Group AS	14	159	14 958
First North võlakirjad	TUUL100027FA	Tuul Mobility	23	35	9 363
First North võlakirjad	MAYB085027FA	Mainor Ülemiste	8	36	3 783

Tehinguid Balti ja First North võlakirja nimekirjade Tallinna võlakirjadega perioodil **20.03.2025**-30.04.2025:

10,5% 2024-2028 võlakiri

Viimase tehingu hind: **103.3** (**105.4** koos kogunenud intressiga)
Viimase tehingu tootlus lunastamiseni **9,2%**

9,0% 2025-2029 võlakiri

Viimase tehingu hind: **100.3** (**101.375** koos kogunenud intressiga)
Viimase tehingu tootlus lunastamiseni **8,9%**

Berliini salong-kontor

Augsburger Str 37



Liven

Kinnisvaraarendajate mainekuse edetabel

Aasta

2022

2023

2024

Kõik vastajad

Koduostu
planeerijad

Hiljuti kodu
ostnud

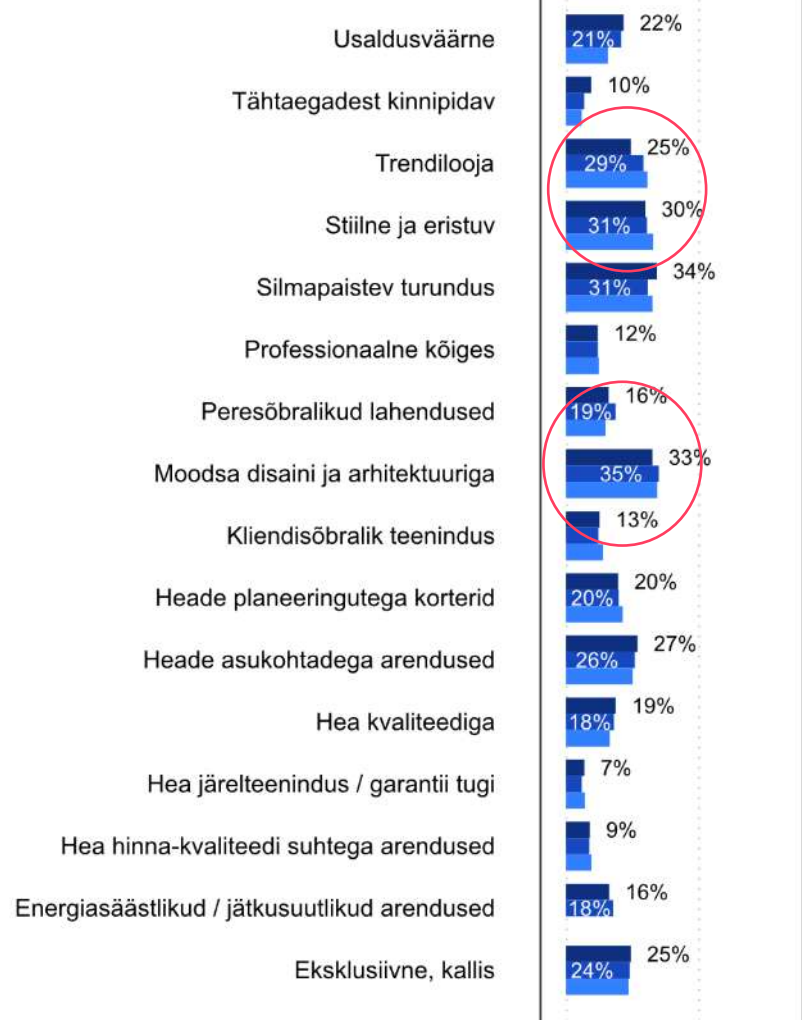
Arendaja	Koht	Maineindeks	Koht	Suhtumine	Koht	Edukus	Koht	Arenduste atraktiivsus
Liven	1	8.09	1	7.93	2	8.00	1	8.33
	2	7.75	2	7.48	1	8.13	2	7.65
	3	7.18	3	7.11	3	7.44	3	7.00
	4	6.95	5	6.73	5	7.14	3	6.97
	4	6.91	4	6.84	4	7.31	14	6.59
	6	6.86	8	6.61	5	7.16	6	6.82
	6	6.83	8	6.64	8	7.06	8	6.78
	8	6.79	5	6.73	14	6.71	3	6.93
	8	6.77	8	6.69	14	6.80	6	6.81
	8	6.75	8	6.62	12	6.87	8	6.78
	8	6.73	13	6.53	9	6.93	8	6.73
	8	6.70	18	6.20	5	7.13	8	6.78
	13	6.69	8	6.62	14	6.77	12	6.67
	14	6.57	13	6.59	14	6.74	17	6.38
	14	6.55	13	6.59	18	6.48	14	6.59
	16	6.50	19	6.17	12	6.82	16	6.50
	16	6.48	16	6.33	9	6.92	20	6.20
	16	6.47	5	6.77	20	6.28	17	6.35
	16	6.43	20	5.72	9	6.95	12	6.62

KANTAR EMOR

Allikas: Kinnisvarabrändide tuntus ja maine. Koduostjate vajadused ning kliendikogemus Suur-Tallinnas. Uuringuaruanne, oktoober 2024

Liven

Liven



KANTAR EMOR

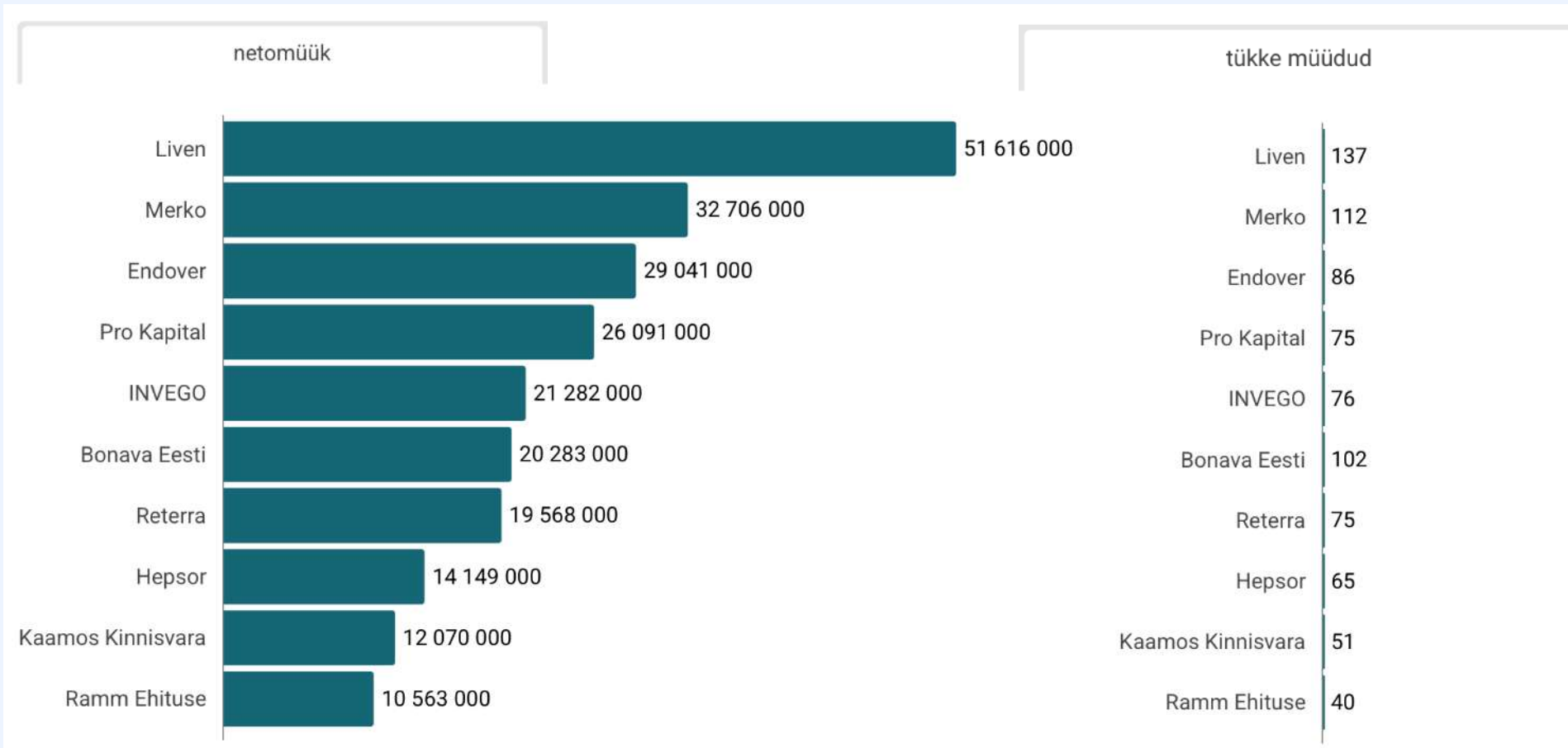
Liven

2024 uute võlaõiguslike lepingute turuosa ~10% (Tallinn ja lähiümbrus – Citify.eu)

KINNISVARA

22.12.2024, 15:00

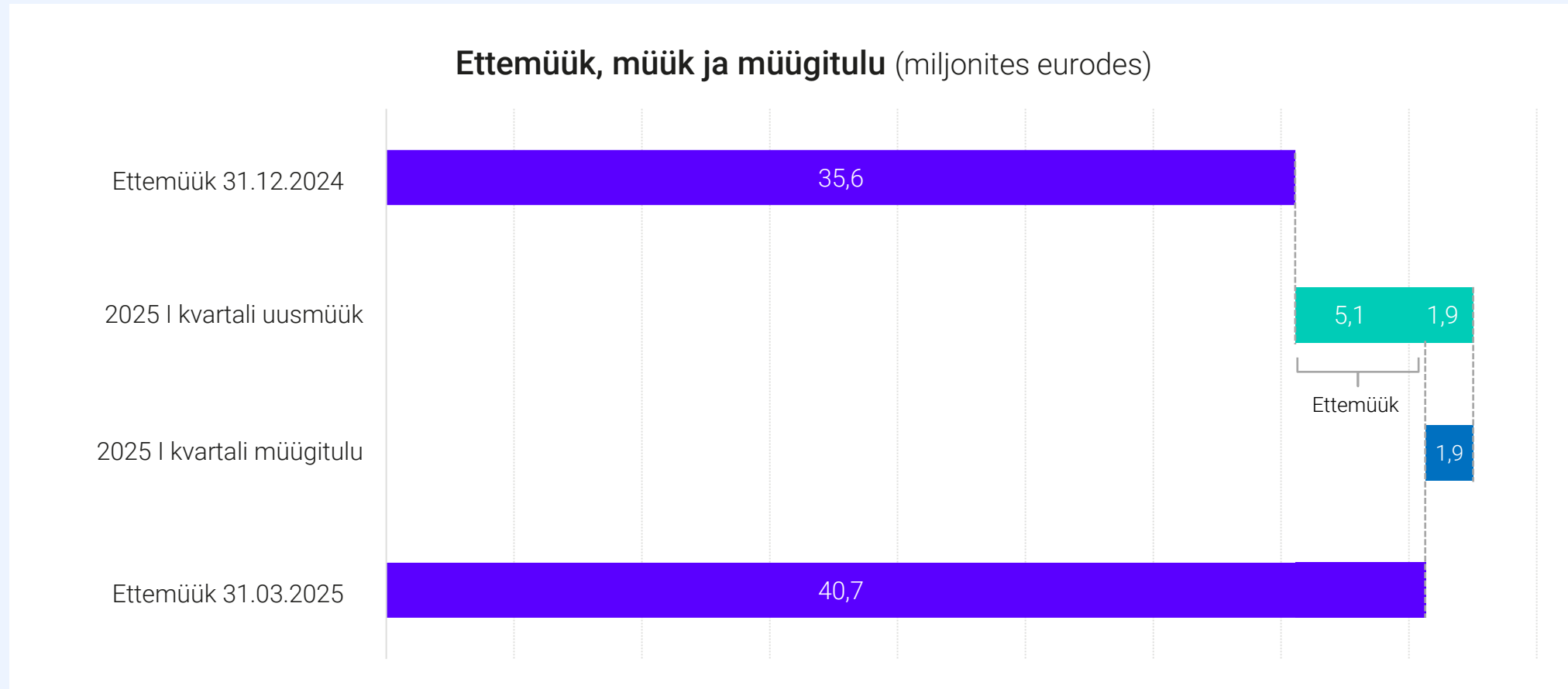
GRAAFIK | Paleepööre kinnisvaraturul. Merko asemel on troonile tõusnud uus nimi (82)



Liven



Ettemüükide ja müükide seis



2025 aasta väljavaade

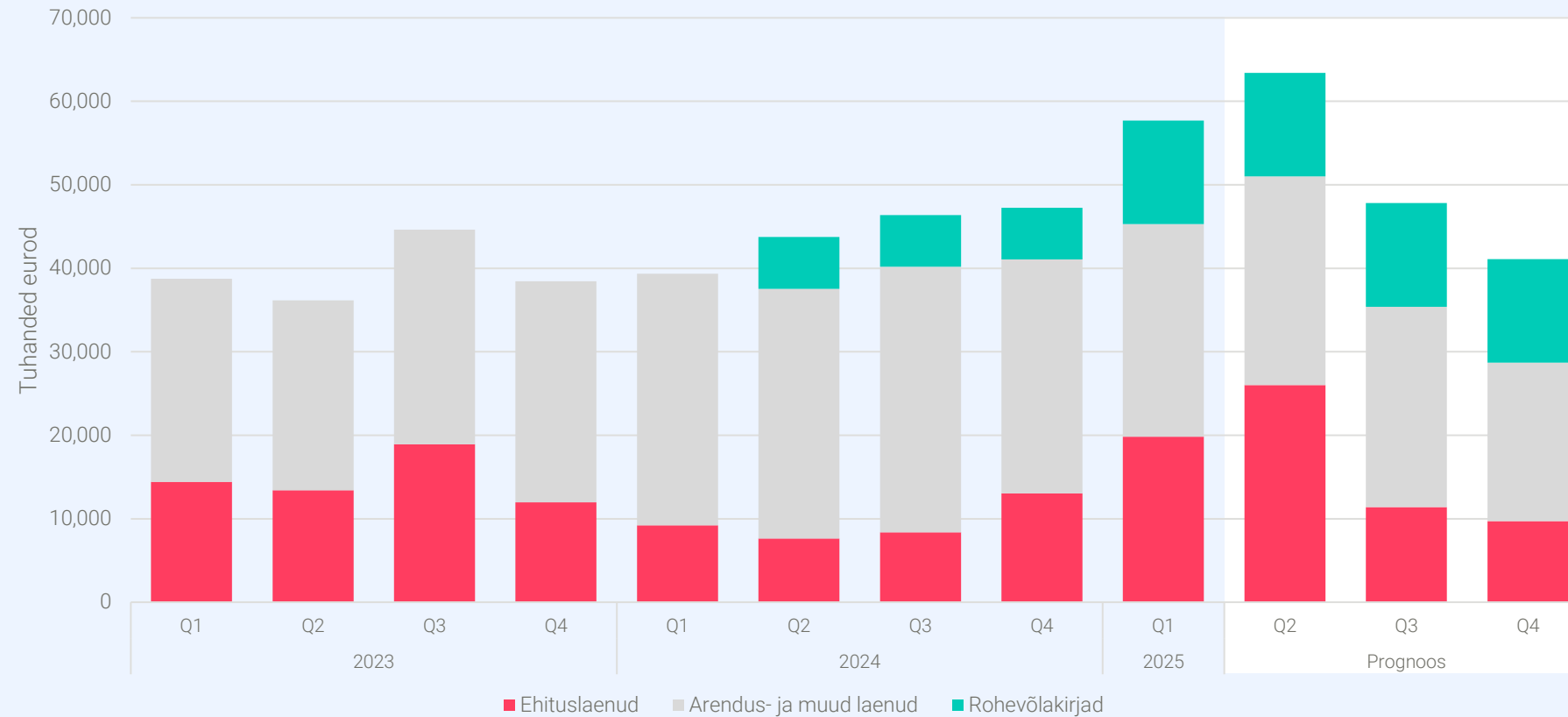
- Keskkond jääb jätkuvalt väljakutsete ja riskide rohkeks. Järkjärgulist paranemist eeldust veavad oodatavad euribori langus ning reaalpalkade tõus.
- **Uued ehitused:** Iseära järgmise etapid, Luuslangi II etapp, Virmalise, Olemuse, Wohngarten.
- 2025. aastal **võimalik üle anda maksimaalselt 194 elu- ja äripinda** maksimaalselt kuni 75 miljoni euro suuruse müügitulu mahus.
- 2025 I kvartali lõpuks on sõlmitud 104 võlaõigusliku müügilepingut **41 miljoni euro** müügitulu mahus.
- Ootame **müügitulu 55 miljon eurot**.
Eeldame, et piisab 20% omakapitali tootluse saavutamiseks
- Teises kvartalis valmivad Iseära kortermajad, **enamus üleandmisi ja tulemusi teisel poolaastal** (Iseära ridamajad ja Regati I etapp).



Liven

Laenukohustiste dünaamika ja väljavaade

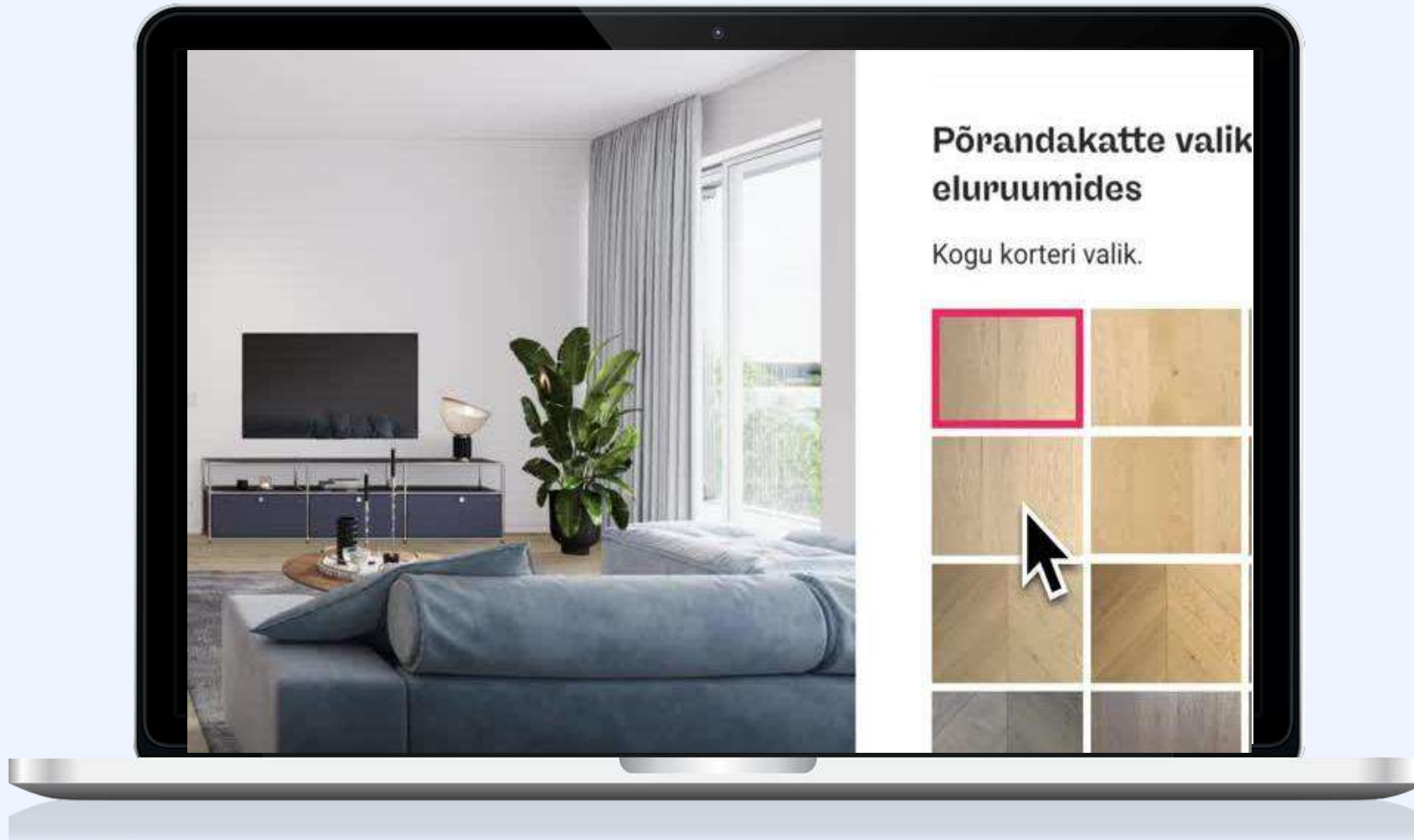
Laenukohustised



Proгноositud laenusaldod on esitatud Liveni hetke parima teadmise kohaselt ning võib muutuda. Nende kujunemine sõltub erinevatest teguritest seal hulgas eelmüükidest, müükidest, ehituste algustest, lõppudest ning kodude üleandmise ajastustest.

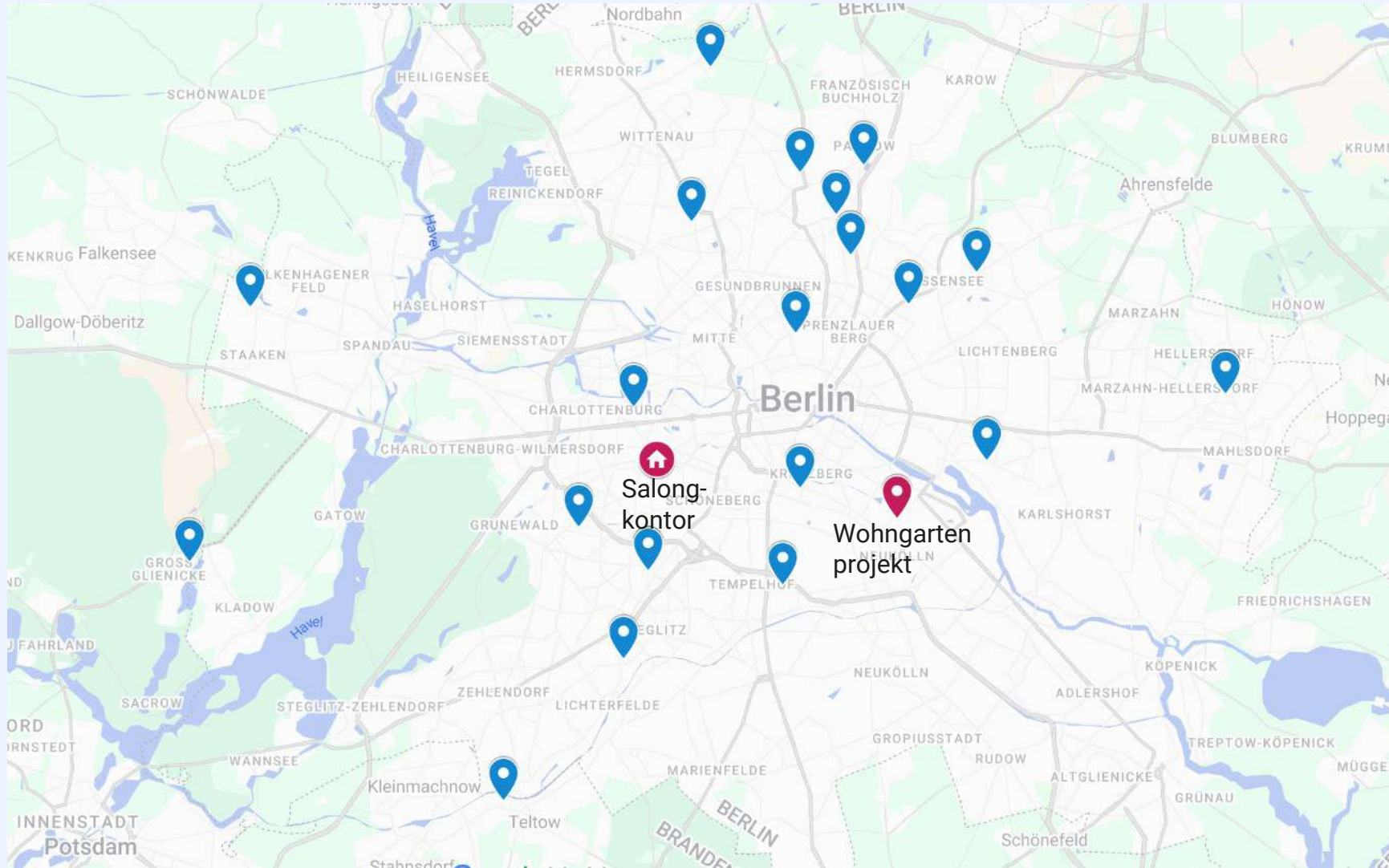
Liven

Kodukujundaja väljamüük



Liven

Laienemine Saksamaal



Liven

Liven AS aktsionäride korralise koosoleku päevakord:

- Üldkoosoleku juhataja ja protokollija valimine
- Informatiivne ettekanne juhatuselt
- 1. Liven AS-i 2024. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- 2. Kasumi jaotamise otsustamine
- 3. 2025-2026 aastateks audiitori nimetamine ja audiitori tasustamise korra määramine
- Külalisesineja – Mihkel Torim, LHV Pank
- Külalisesineja – Tõnu Toompark, Kinnisvarakool

Liven

('000 €)	2024	2023
Müügitulu	27 266	35 765
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	-23 429	-32 681
BRUTOKASUM	3 837	3 084
Turustuskulud	-1 418	-1 022
Üldhalduskulud	-1 419	-1 200
Muud äritulud ja –kulud kokku	286	6
ÄRIKASUM	1 287	867
Finantstulud ja –kulud kokku	-568	11
Tulumaksukulu	-162	-104
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	558	775
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist</i>	558	775
Tavakasum aktsia kohta (eurodes)	0,047	0,066
Lahustatud kasum aktsia kohta	0,046	0,064

2024 Liven AS konsolideeritud kasumiaruanne

Liven

('000 €)	31.12.2024	31.12.2023
Raha ja raha ekvivalendid	5 905	3 721
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 270	1 326
Ettemaksed	385	321
Varud	67 902	62 112
Käibevarad kokku	75 462	67 480
Ettemaksed	44	0
Kinnisvarainvesteeringud	1 350	0
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	824	684
Kasutusõiguse vara	618	395
Põhivarad kokku	2 836	1 079
VARAD KOKKU	78 298	68 559
Laenukohustised	6 405	17 106
Võlad tarnijatele ja muud võlad	11 234	9 121
Eraldised	99	2 384
Lühiajalised kohustised kokku	17 739	28 611
Laenukohustised	40 851	21 328
Võlad tarnijatele ja muud kohustised	1 470	499
Pikaajalised kohustised kokku	42 322	21 826
KOHUSTISED KOKKU	60 061	50 438
OMAKAPITAL KOKKU	18 237	18 122
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	78 298	68 559

2024 Liven AS konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Liven

Päevakorra punktide hääletamine

Liven

Päevakorra punkt nr 1: 2024. a majandusaasta aruande kinnitamine

OTSUS nr. 1:

Kinnitada Liven AS-i juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud 2024. a konsolideeritud majandusaasta aruanne üldkoosolekule esitatud kujul.

Liven

Päevakorra punkt nr 2: Kasumi jaotamise otsustamine

OTSUS nr. 2:

Kinnitada alljärgnev Liven AS-i juhatuse esitatud kasumi jaotamise ettepanek:

1. Kinnitada 2024. majandusaasta puhaskasum summas 558 tuhat eurot.
2. Kanda kohustuslikku reservkapitali 2 tuhat eurot.
3. Maksta aktsionäridele dividendi kokku summas **180 tuhat eurot**.
4. Kanda **376 tuhat eurot** eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.
5. Dividendiõiguslike aktsionäride nimekiri fikseeritakse 21.05.2025 Nasdaq CSD arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.
6. Dividendide väljamakse toimub 28.05.2025 või selle lähedasel kuupäeval.

The logo for Liven, featuring the word "Liven" in a stylized, handwritten-style script font.

Päevakorra punkt nr 3: 2025-2026 aastateks audiitori nimetamine ja audiitori tasustamise korra määramine

OTSUS nr. 3:

Nimetada seltsi 2025–2026 aastate audiitorkontrolli läbiviijaks audiitorühing KPMG Baltics OÜ ja maksta audiitorile tasu vastavalt audiitoriga sõlmitavale lepingule.

Liven

Liven AS aktsionäride korralise koosoleku päevakord:

- Üldkoosoleku juhataja ja protokollija valimine
- Informatiivne ettekanne juhatuselt
- 1. Liven AS-i 2024. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- 2. Kasumi jaotamise otsustamine
- 3. 2025-2026 aastateks audiitori nimetamine ja audiitori tasustamise korra määramine
- Külalisesineja – Mihkel Torim, LHV Pank
- Külalisesineja – Tõnu Toompark, Kinnisvarakool

Liven

Loome hingega kodusid



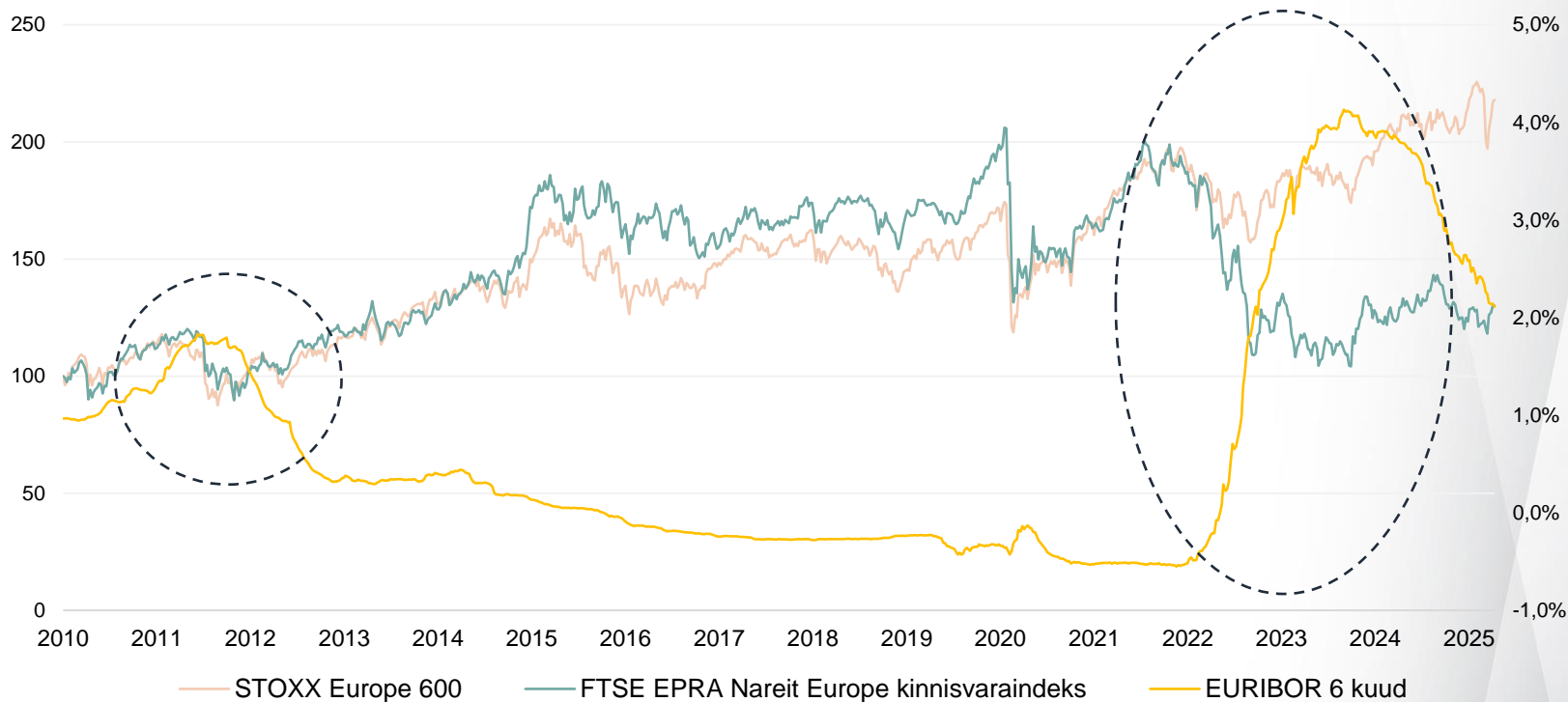
Liven

Live: Millal börsile?

14 mai 2025

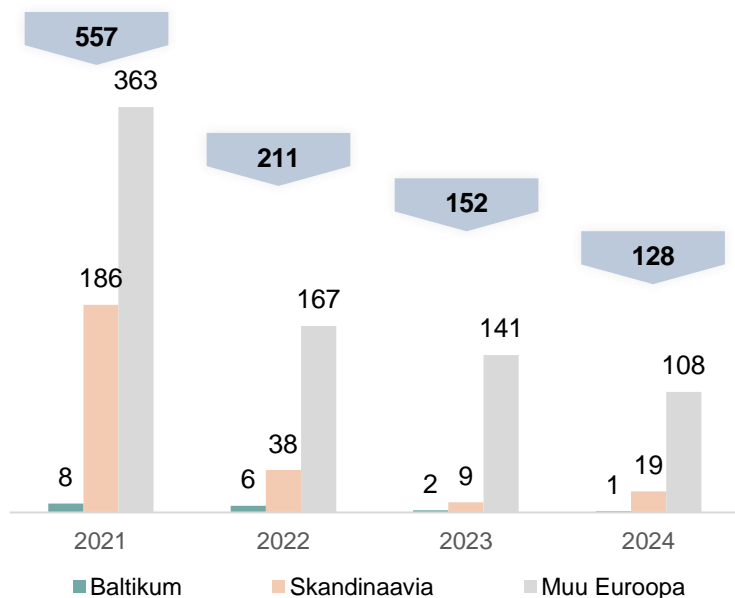


Euroopa finantsturgude ja EURIBORi vaheline seos

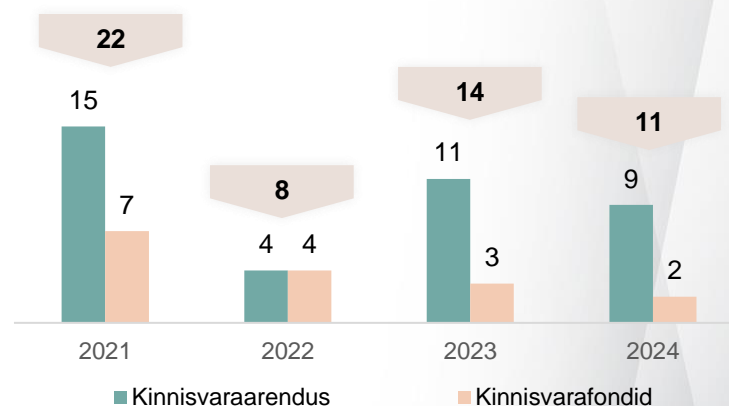


IPO-d on olnud jätkuvas langustrendis

IPO-de arv Euroopas



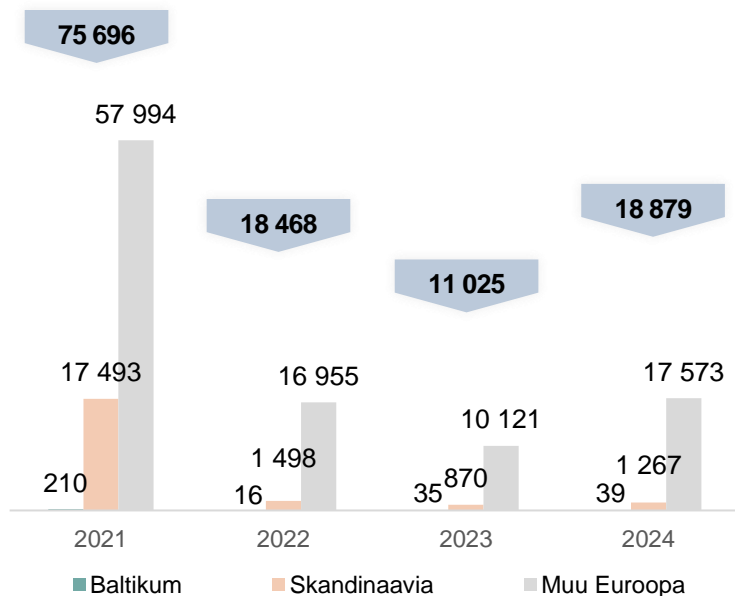
Kinnisvarasektori IPO-de arv Euroopas



Mahtude kasv lisab lootust taastuva turu suunas

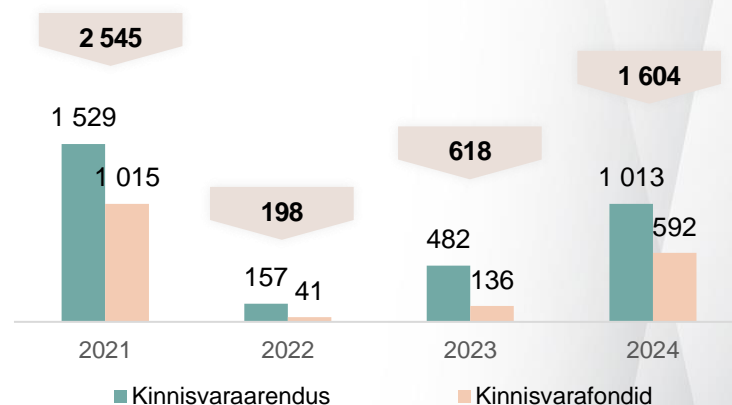
IPO-de maht Euroopas

miljonites eurodes



Kinnisvarasektori IPO-de maht Euroopas

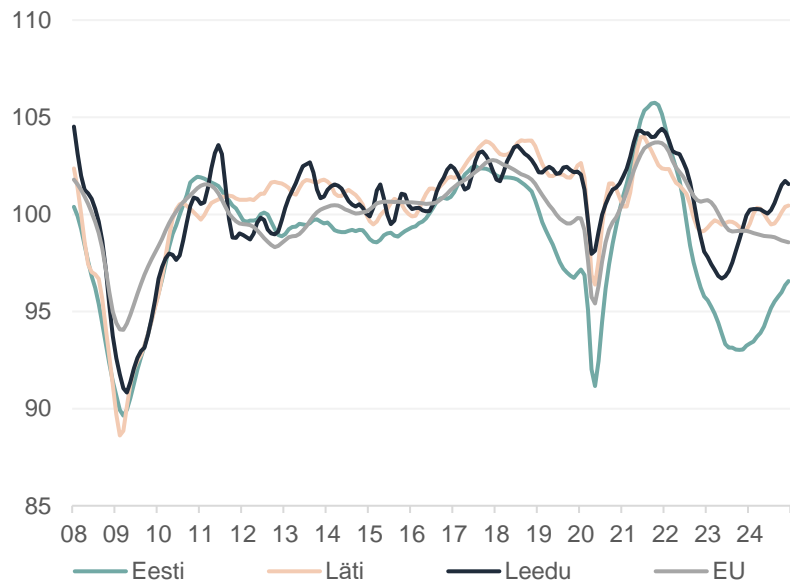
Miljonites eurodes



Majanduses valitseb heitlik, kuid vaikselt taastuv usaldus

Ettevõtete kindlustunde indeks(BCI)

Pikaajaline keskmine = 100



Allikas: OECD

Tarbijate kindlustunde indeks (CCI)

Pikaajaline keskmine = 100



Potentsiaalse IPO kaalutlused

Sisemised faktorid



Tulevane arendusportfell ja nähtavad rahavood

Investorid ootavad selget arendusportfelli ja projekte, mille rahavood on lähiaastatel hästi prognoositavad.



Tugev finantspositsioon ja kindel finantsajalugu

2-3 aastat auditeeritud ja kasvavaid finantstulemusi koos mõistliku võimenduse ja toetava bilansiga suurendavad usaldusväärset ning toetavad ettevõtte väärtust IPO-l.

Välised faktorid



Intressimäärade stabiliseerumine

IPO ajastamine on soodne, kui intressimäärad on liikumas allapoole, toetades sektoritundlikke varaklasse nagu kinnisvara.



Positiivne turusentiment

IPO õnnestumise tõenäosus kasvab, kui turul on nähtav riskivalmidus ning hiljutised IPO-d on olnud edukad.