

2025. a II kvartali ja 6 kuu auditeerimata majandustulemuste tutvustus

31. juuli 2025



Liven



Andero Laur
Juhatuse esimees



Joonas Joost
Finantsjuht

Liven

Liven AS kontsern

- **Liven AS** on **asutatud 2014. aastal**
- **Tallinnas ja Berliinis** tegutsev elukondliku kinnisvara arendaja
- Kantar Emor 2024 kinnisvarabrändide tuntuse ja maineuuringu järgi **kõige mainekam** arendaja Eestis
- **Koduomanikega koos kujundatud kodud**, läbimõeldud kontseptsioon ja planeeringud, sisustusalternatiivide pakkumine
- **8 arendusprojekti Tallinnas** (+2 lõppemas) ning **esimene arendusprojekt Berliinis**



Liven

2025. aasta II kvartali peamised näitajad

€ 7,4 miljonit (€ 8,5 m)

2025 II kvartali müügitulu (2024 II kvartal)

€ 9,3 miljonit (€ 12,0 m)

2025 6 kuu müügitulu (2024 6 kuud)

€ 1,0 miljonit (€ 0,4 m)

2025 II kvartali puhaskasum

€ 0,3 miljonit (€ 0,3 m)

2025 6 kuu puhaskasum

9,9% (11,4%)

viimase 12 kuu omakapitali puhasrentaablus

31 ja 56 (47 ja 63)

2025 II kvartalis ja 6 kuu jooksul sõlmitud
võlaõiguslikku lepingut

19,4% (24,6%)

2025 II kvartali lõpu omakapitali määr

9.5 / 10 (8.0)

viimase 12 kuu klienditagasiside hinne

68* kodu (72)

2025. aastal lisandunud arendusprojektides

**50/50 osalusega projektis, lisandus koostöölepingu alusel aprillis*

Pikaajalised finantseesmärgid:

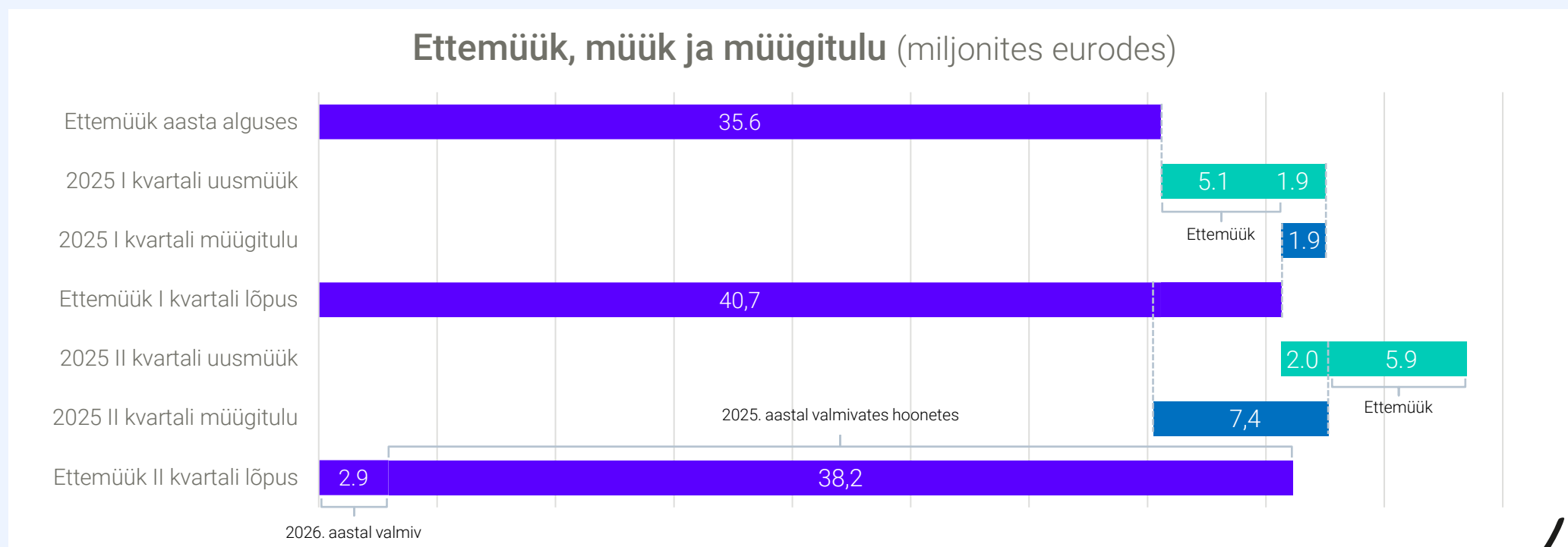
- Omakapitali tootlus **>20%**
- Omakapitali osakaal varade mahust **ca 40%** ilma ehituslaenudeta
- Dividendipoliitika: maksta dividendideks igal aastal **25%** eelneva aasta tulumaksueelsest kasumist¹

Märkused: 1) Dividendide jaotamise ja jaotamise ajastuse eeldusteks on piisavate rahaliste vahendite olemasolu ning eeldus, et dividendide jaotamine ei kahjusta kontserni tegutsemise jätkusuutlikkust ega planeeritud investeeringute tegemist.

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

Ülevaade müükidest 2025 II kvartali ja 6 kuu jooksul

- Kokku II kvartalis 31 uut lepingut 7,8 miljoni euro müügitulu mahus (2025 6 kuud: 56 lepingut 14,9 miljoni euro mahus)
- Iseära II etapi kortermajade ehituse valmimine ning 32 kodu üleandmine + 3 varasemalt valminud kodu müük (2025 6 kuud: 41). Müügitulu kokku 7,4 miljon eurot (9,3 miljon eurot).
- 2025. aastal valmivates ehitustes ettemüükide saldo vähenes, 88 lepingut (Q1 2025: 104) kokku müügitulu mahus 38,2 miljon eurot (40,7 miljon eurot)



Olulised sündmused 2025. aastal II kvartalis

UUS PROJEKT

- 50/50 projekt Erika 6a ja 6b arendamiseks Oma Grupp OÜ-ga

MÜÜKIDEGA SEOTUD SÜNDMUSED

- **Iseära** II etapi kortermajade ehituse valmimine ning üleandmine
- **Peakorteri** projekti I etapi (Erika 6a ja 6b) eelmüügi algus ja esimesed broneeringud
- **Wohngarten** projekti ehituse algus Berliinis, juulis müügilepingute sõlmimine
- **Luuslangi** projekti IIA etapis VÕL lepingute sõlmimine; juulis ehituse peatöövõtuleping Mitt & Perlebach OÜ-ga

MUUD SÜNDMUSED

- **Kadakadabra** (Kadaka tee 88) ärifunktsiooniga kinnistu osa võõrandamine VÕL lepingu alusel
- Aktsionäride üldkoosolek - 180 tuhat eurot dividende ning KPMG Baltics OÜ jätkab audiitorina



Peakorteri I etapp 3D illustratsioon. Arhitekt: PIN Arhitektid

Liven

Nõudlust mõjutavad keskkonna tegurid

- Madal tarbijakindlustunne, alates 2022. aastast ning edasilükatud ostuotsused
- Euribori jätkuv langus, 2025 II kvartali lõpus 2,049% (2024. aasta lõpus 2,568%, 2025 I kvartali lõpus 2,336%)
- Keskmise reaalpalka tõus
- ? Tollitariifid ning nende mõju

Nädala müügi suhtarv



Nädalane müügi- või ostuhuvilepingu sõlmimiste arv / kokku pakkumises saadaval olevad kodud (4 nädala libisev keskmine)
Pikaajaliseks keskmiseks tasemeks võib pidada 1,5-2,0%

Liven



ÜLEVAADE PROJEKTIDEST

Liven

Arendusportfell 30.06.2025 seisuga

Projekt	Projekti staatus	Kinnistu soetus	Müüday pind (m ²)	Müüdavate ühikute jaotus		Proгноositav ehitusperiood (aastad, kvartalid)																				Proгноositav müügitulu (EURm)			
						2025				2026				2027				2028				2029					2030		
				Kodud (tk)	Äripinnad (m ²)	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3
Viimased pinnad varasemalt lõppenud projektides			712	2	493																								2.3
Iseära	Lõpetatud, ehituses	2019	27 334	277	675																								70.8
Luuslangi	Lõpetatud, eelmüük	2018	9 338	148	200																								28.0
Regati	Ehituses	2021	20 669	223	1 670																								94.5
Wohngarten	Ehitusprojekt	2023	1 109	24	-																								10.0
Olemuse	Ehitusprojekt	2024	6 853	72	-																								20.9
Virmalise	Ehitusprojekt	2022	2 124	28	-																								10.1
Peakorter I etapp*	Ehitusprojekt	2024	4 994	68	-																								10,8
Kadakadabra	Detailplaneering	2017	24 632	391	-																								71.0
Juhkentali 48	Detailplaneering	2020	7 986	63	4 033																								23.8
Peakorter II etapp	Detailplaneering	2020	8 872	137	444																								35.4
Kokku			114 623	1 432	7 515																					377.6			

Proгноositud müüdav pind kokku, müüdavate ühikute jaotus, ehitusperiood ja müügitulu on esitatud Liveni hetke parima teadmise kohaselt ning võib muutuda, eriti projektides või projekti etappides, kus planeeringute menetlus ei ole veel lõppenud või mille ehitustegevus ei ole veel alanud.

*50/50 ühisettevõtte, mida ei konsolideerita. Tabelis müüdavad pinnad ja äripinnad on kajastatud kogu projekti mahus aga prognositav müügitulu 50% ulatuses ehk hinnanguline mõju Liven AS-ile.

- Portfellis müüdavat pinda **114 600 m²**, mis tagab **järgneva 3-5 aasta** jooksul igaks aastaks stabiilse arenduste mahu

Liven

Regati

- 7 kortermaja 220 korteriga, kahes etapis
- 2024. a. I kvartal algas I etapi ja 112 kodu ning 4 äripinna ehitus Regati pst 5
- Salto Arhitektid, Mitt ja Perlebach OÜ
- Müüdnud 60% kodudest
- Esimeste kodude valmimine ja üleandmine 2025. a sügisel





Iseära

- Harkujärve külas 233 kodu ridaelamutes ja 151 kodu korterelamutes, etapiviisiliselt
- 2024 lõpuks valminud 78 kodu ridamajades, veel müüa 1
- 2025 II kvartalis valmised 36 kodu esimestes kortermajades, müüdud 92%
- 2025 III kvartalis valmimas 29 kodu ridamajades, müüdud 72%
- Müüa ja ehitada veel 60% arendusest. Järgmiste kodude eelmüük ridamajades ja kortermajades algas kevadel
- Arhitekt ARS Projekt ning kõigi seni ehitatud ridamajade ehituse peatöövõtja Tesron Ehitus OÜ, kortermajade peatöövõtja Oma Ehitaja AS

Iseära ridamajad



Iseära kortermaja



Luuslangi

- 13 kortermaja 224 korteriga, kolmes etapis, Haaberstis, Astangu asumis
- I etapi 80 kodu valmisid 2023 lõpus, müüa viimased 4 kodu
- Ehitada veel 2/3 mahtu. II etapi esimeste eluhoonete ja 39 kodu ehitus algab augustis, müüdud 36%
- KTA Arhitektid, Mitt ja Perlebach OÜ

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

Luuslangi koduomanik

Wohngarten

- Soetatud 2023, Berliinis, Neukölni linnaosas
- Kokku 24 korterit
- Eelmüük ning alates juulist notariaalsed müügilepingud. Koos tasuliste broneeringutega müüdnud 29%
- Ehitus algas 2025 suvel
- Arhitekt: aalt+stuudio, ehituse peatöövõtja Falkowski Grupp



Olemuse

- Soetatud 2024, Nõmmel, Pääsküla asumis
- 12 eluhoonet 72 koduga
- Esimesed hooned eelmüügis ning alates juulist võlaõiguslepingute sõlmimine
- Müügis olevast 36 kodust koos tasuliste broneeringutega müüdnud 50%
- Ehituse planeeritud algus 2025 sügisel
- Arhitekt: Lumia





Liven



An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building named 'Virmalise'. The building features a mix of dark grey panels, light wood cladding, and large glass balconies. In the foreground, there is a landscaped courtyard with green grass, various plants, and a black metal railing. A woman in a blue dress and hat is walking in the courtyard, and two other people are standing nearby. Bicycles are parked in a designated area. The sky is blue with scattered white clouds.

Virmalise

- Kesklinnas, Uue-Maailma asumis, Virmalise tn 3
- 28 korterit, eelmüügis alates 2025 kevadest
- Broneeritud 33%
- Ehituse kavandatud 2025 III kvartalis
- Arhitektid Liven / Kuup Ruut arhitektuuribüroo

Peakorter I etapp

- 50/50 ühisprojekt, Liven AS ja Oma Grupp OÜ
- Põhja-Tallinn, Karjamaa asum, Erika 6a ja 6b
- Kokku 68 korterit
- Eelmuük alates suvest, broneeritud 25%
- Ehituse algus on planeeritud 2025. a sügisel
- PIN arhitektid, Oma Ehitaja AS



Peakorter II etapp

- Põhja-Tallinn, Karjamaa asum, Erika 12
- Kuus kortermaja 137 korteriga
- Detailplaneering vastu võetud 2025. aastal, ootame planeeringu kehtestamist
- KTA Arhitektid



Kadakadabra

- Soetatud 2017, Kadaka tee 88, Haabersti
- 17 kortermaja 396 korteriga, etapiviisiliselt
- Ootame detailplaneeringu kehtestamist 2025. aastal
- Pluss Arhitektid



Juhkentali 48

- Kesklinn, Juhkentali asum
- 63 korterit ja 4 033 m² äripinda
- Detailplaneering vastu võetud 2024. aastal, 2025. aastal ootame detailplaneeringu kehtestamist





ÜLEVAADE MAJANDUSTULEMUSTEST

Liven

Kasumiaruanne

auditeerimata

EUR'000 (kui pole täpsustatud)	II 2024	III	IV	I 2025	II 2025	Muutus	Muutus %
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	29	27	24	6	35	29	483%
Müügitulu	8 546	7 057	8 164	1 931	7 338	5 407	280%
Brutokasum	1 563	1 070	687	233	1 764	1 531	657%
<i>Marginaal %</i>	18%	15%	8%	12%	24%		
Turustuskulud	-376	-327	-439	-454	-580	-126	27,8%
Üldhalduskulud	-344	-352	-426	-461	-379	82	-17,8%
Muud äritulud-ärikulud	9	11	269	-5	193	198	-
Ärikasum (-kahjum)	852	403	91	-687	1 012	1 699	247%
<i>Marginaal %</i>	10%	6%	1%	-36%	14%		
Finantstulud ja -kulud kokku	-239	-61	-177	-19	-10	9	-47%
Tulumaksukulu	-169	0	8	0	-28	-28	-
Puhaskasum (-kahjum)	443	342	-78	-705	974	1 679	238%
<i>Marginaal %</i>	5%	5%	-1%	-37%	13%		

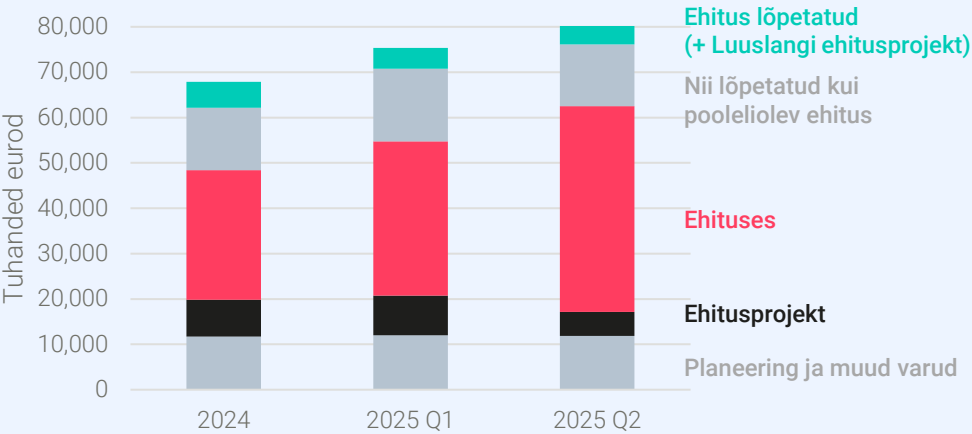
Liven

Finantsseisundi võtmenäitajad

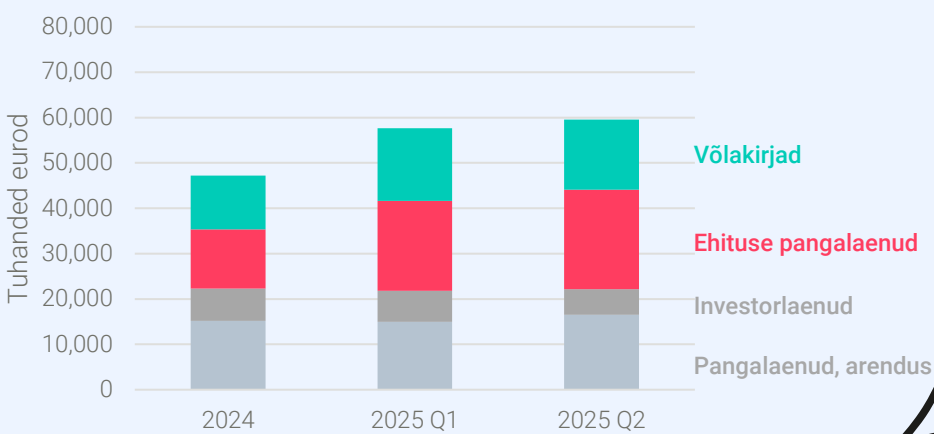
auditeerimata

EUR'000 (kui pole täpsustatud)	30.06.2024	30.09.2024	31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025	Muutus	Muutus %
Varad perioodi lõpus	72 801	73 104	78 298	88 810	95 149	6 339	7,1%
Omakapital perioodi lõpus	17 886	18 272	18 237	17 588	18 431	843	4,8%
Laenukohustised	43 737	44 380	47 256	57 684	59 540	1 856	3,2%
- millest ehituse laenud	7 663	8 367	13 033	19 841	21 974	2 133	10,8%
Omakapitali määr (ilma ehituslaenudeta), %	27,4%	28,2%	27,9%	25,5%	25,2%		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %	11,4%	16,3%	3,1%	0,0%	9,9%		

Varud



Laenukohustised



Liven

2025. aasta väljavaade

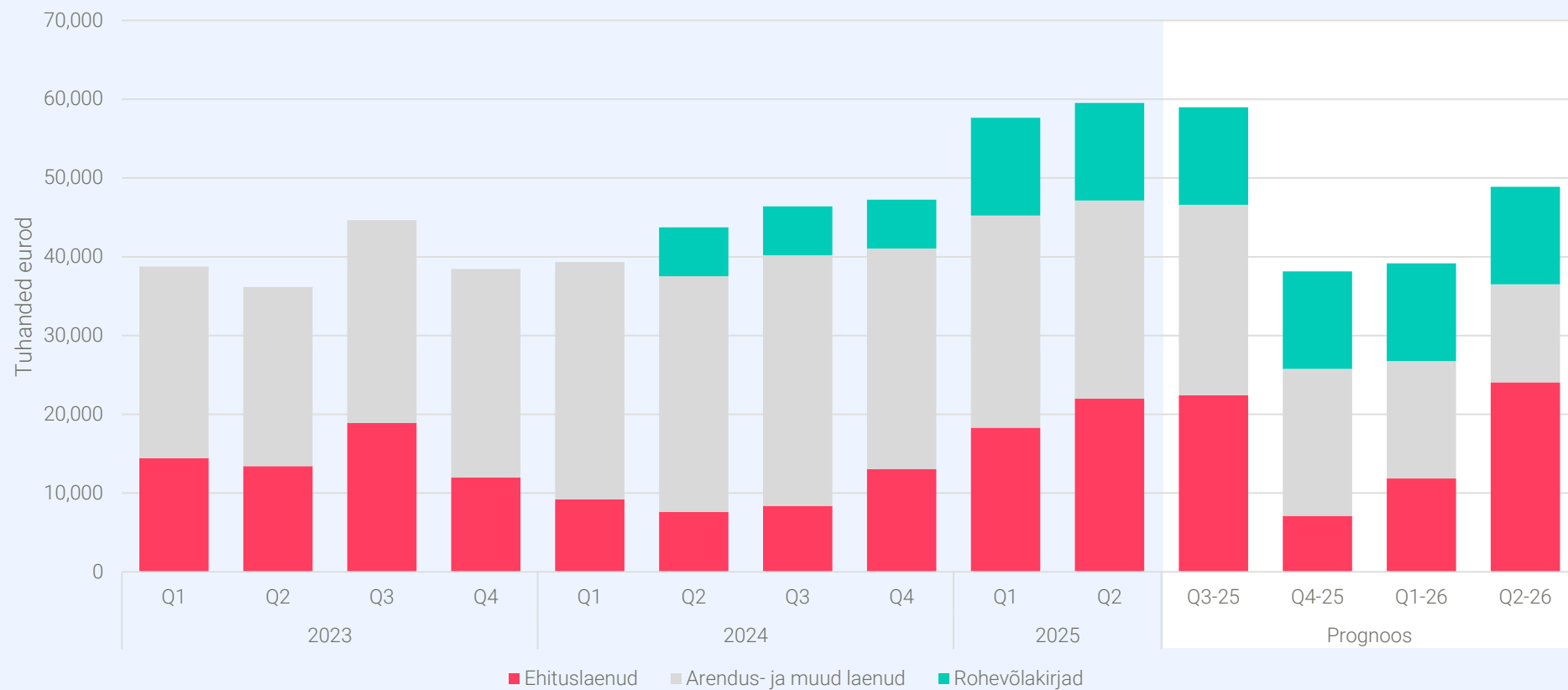
- Keskkond jääb jätkuvalt väljakutsete- ja riskiderohkeks. Järkjärgulist paranemise eeldust veavad oodatavad euribori langus ning reaalpalkade tõus.
- Jätkame Olemuse, Virmalise, Iseära järgmiste etappide ja Peakorteri I etapi eelmüügiga – müügilepingute arv suureneb ka olemasolevate broneeringute vormistamisega võlaõiguslikeks lepinguteks.
- Alustame ja jätkame Luuslangi II etapi esimeste majade ja Wohngarteni ehitusega, piisava eelmüügi mahu täitumise korral ka eelmüügis olevate projektide ehitusega.
- 2025. aastal **võimalik üle anda maksimaalselt 194 elu- ja äripinda** maksimaalselt kuni 75 miljoni euro suuruse müügitulu mahus.
- 2025 II kvartali lõpuks on sõlmitud 2025. aastal valmivates ehitustes 88 VÕL müügilepingut **38 miljoni euro** müügitulu mahus.
- Müügitempode jätkudes ootame **müügitulu 55 miljon eurot**. Eeldame, et piisab 20% omakapitali tootluse saavutamiseks.
- III kvartalis valmivad Iseära ridamajad ning esimesed kodud Regati projektis, **enamus 2025 planeeritud üleandmisi ja tulemusi viimases kvartalis**.



Liven

Laenukohustiste dünaamika ja väljavaade

Laenukohustised



Prognosisitud 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

Loome hingega kodusid



Liven