

2025. a III kvartali ja 9 kuu auditeerimata majandustulemuste tutvustus

30. oktoober 2025



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
- **10 arendusprojekti Tallinnas** (+2 lõppemas) ning **esimene arendusprojekt Berliinis**



Liven

2025. aasta III kvartali peamised näitajad

€ 5,1 miljonit (€ 7,1 m)

2025 III kvartali **müügitulu** (2024 III kvartal)

€ 14,4 miljonit (€ 19,1 m)

2025 9 kuu **müügitulu** (2024 9 kuud)

€ 0,1 miljonit (€ 0,3 m)

2025 III kvartali **puhaskasum**

€ 0,4 miljonit (€ 0,6 m)

2025 9 kuu **puhaskasum**

1,8% (16,3%)

viimase 12 kuu **omakapitali puhasrentaablus**

60 ja 116 (32 ja 95)

2025 III kvartalis ja 9 kuu jooksul **sõlmitud võlaõiguslikku lepingut**

18,7% (25,0%)

2025 III kvartali lõpu **omakapitali määr**

9.5 / 10 (8.4)

viimase 12 kuu **klienditagasiside hinne**

343 elu- ja äripinda (72)

2025. aastal **lisandunud arendusprojektides**

**68 kodu 50/50 osalusega projektis, 121 pinda lisandus oktoobris*

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.

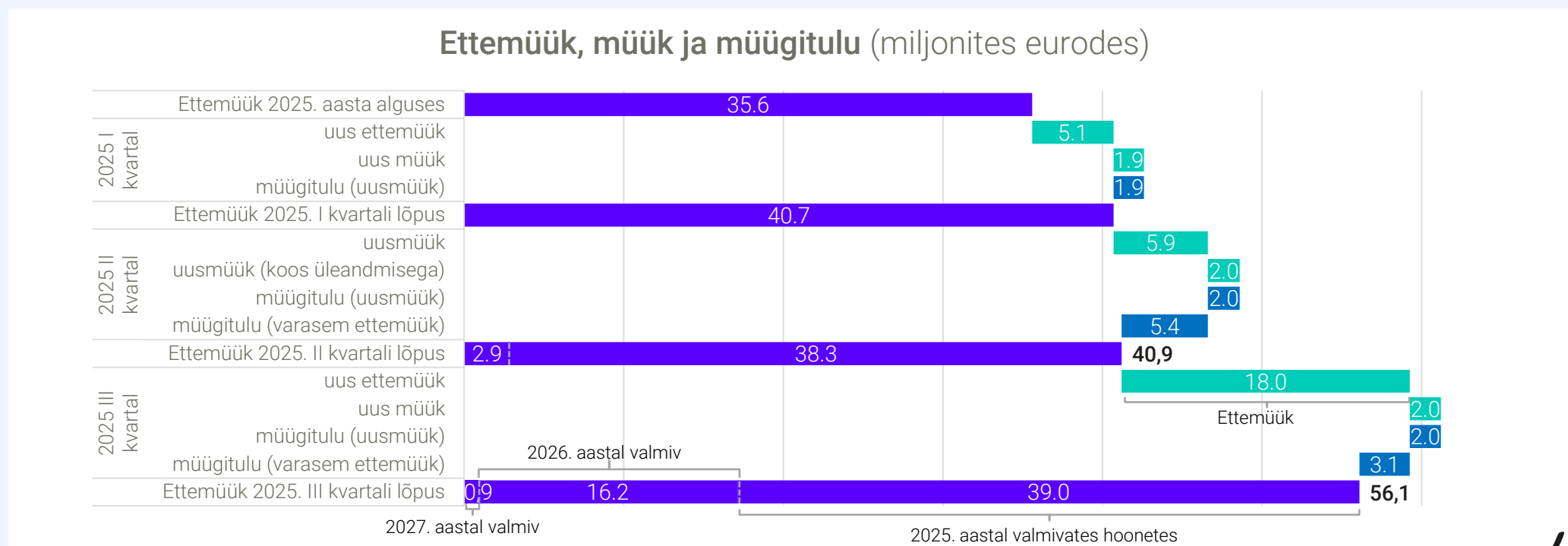
Pikaajalised finantseesmärgid:

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



Ülevaade müükidest 2025 III kvartali ja 9 kuu jooksul

- Kokku III kvartalis 60 uut lepingut 20,0 miljoni euro müügitulu mahus (2025 9 kuud: 116 lepingut 34,9 miljoni eurot)
- Iseära II etapi viimaste ridamajakodude ehituse valmimine ning 11 kodu üleandmine + 3 varasemalt valminud kodu müük (2025 9 kuud: 56). Müügitulu kokku 5,1 miljon eurot (14,4 miljon eurot).
- 2025. aastal valmivate ehituste ettemüük 86 kodu (Q2 2025: 88) kokku müügitulu mahus 39,0 miljon eurot (38,3 miljon eurot)



Liven

Olulised sündmused 2025. aastal III kvartalis (I/II)

EHITUSE ALGUSED

- **Luuslangi** II etapi esimesed eluhooned (39 kodu)
- **Olemuse** 72 kodu
- **Peakorter** I etapi 67 kodu (50/50 ühisprojekt Oma Grupiga)
- **Iseära** järgmise etapi esimesed ridamajad (30 kodu)
- Oktoobris algasid ehitustööd **Virmalise** projektis (28 kodu) ja **Iseära** projektis uutes kortermajades (36 kodu)

MÜÜGIGA SEOTUD SÜNDMUSED

- Esimesed müügilepingud **Wohngarteni** arendusprojektis
- **Iseära** II etapi viimaste ridaelamu kodude valmimine ja üleandmine
- Esimeste kodude üleandmine **Regati** projektis oktoobri lõpus



Iseära ridaelamud. Arhitekt: ARS Projekt

Olulised sündmused 2025. aastal III kvartalis (II/II)

KINNISTUTE SOETUSED

- **Linnamäe tee 21a** kinnistu soetamine enampakkumisel, tehingu väärtus 1,1 miljon eurot, hinnanguline investeeringumaht ligi 22 miljonit.
- **Järveotsa tee 16c** kinnistu soetamine enampakkumisel, oktoobris, tehingu väärtus 1,1 miljon eurot, hinnanguline investeeringumaht ligi 20 miljonit.

Mõlema kinnistu ehitusõigus selgub algatatava detailplaneeringu-menetluse käigus.

MUUD SÜNDMUSED

- Septembris kehtestas Tallinna Linnavolikogu **Juhkentali tn 48** kinnistu detailplaneeringu.
- Oktoobris valmisid esimesed kodud **Regati** arendusprojektis ning algasid kodude üleandmised uutele omanikele.



Regati kogukonnaruum

Nõudlust mõjutavad keskkonna tegurid

- Madal tarbijakindlustunne, alates 2022. aastast ning edasilükatud ostuotsused
- Euribori stabiilne, 2025 III kvartali lõpus 2,102% (2024. aasta lõpus 2,568%, 2025 II kvartali lõpus 2,049%)
- Keskmise reaalpalka tõus
- ? muud väliskeskkonda olulisel määral mõjutavad tegurid

Nädala müügi suhtarv



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

Liven



ÜLEVAADE PROJEKTIDEST

Liven

Arendusportfell 30.09.2025 seisuga

Portfellis piisavalt pinda järgneva stabiilseks arenduste mahuks järgneva 4-5 aasta jooksul

Projekt	Projekti staatus	Kinnistu soetus	Müüdav 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			610	1	493																								1.8
Iseära	Lõpetatud, ehituses	2019	25 745	263	416																								67.0
Regati	Ehituses	2021	20 669	223	1 670																								101.2
Luuslangi	Lõpetatud, ehituses	2018	9 373	148	186																								28.5
Wohngarten	Ehituses	2023	1 107	24	0																								10.0
Olemuse	Ehituses	2024	6 854	72	0																								22.0
Virmalise	Ehituses	2022	2 124	28	0																								10.4
Peakorter I etapp ¹	Ehituses	2025	4 994	68	0																								10,8
Juhkentali 48	Ehitusprojekt	2020	7 986	63	4 033																								23.8
Kadakadabra	Detailplaneering	2017	24 733	402	0																								76.5
Peakorter II etapp	Detailplaneering	2020	8 872	137	444																								35.4
Järveotsa tee 16c ²	Detailplaneering	2025	8 000	111	840																								24.4
Linnamäe tee 21a	Detailplaneering	2025	9 500	81	4 760																								27.1
Kokku			130 568	1 621	12 842																					438.9			

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.

¹50/50 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.

²Omandatud 2025. aasta IV kvartalis.



Iseära

- Harkujärve külas 233 kodu ridaelamutes ja 151 kodu korterelamutes, etapiviisiliselt
- 2025 aastal valminud 36 kodu kortermajades, veel müüa 1
- 2025 III kvartalis valmivad 29 kodu II viimastes ridamajades, müüdud 83%
- Müüa ja ehitada veel 51% arendusest. Järgmiste kodude müük ridamajades ja kortermajades algas 2025. aasta kevadel
- Arhitekt ARS Projekt ning kõigi seni ehitatud ridamajade ehituse peatöövõtja Tesron Ehitus OÜ, kortermajade peatöövõtja Oma Ehitaja AS

Iseära ridamajad



Iseära kortermaja



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 65% kodudest
- Esimeste kodude valmimine ja üleandmine 2025. a oktoobris





Luuslangi

- 13 kortermaja 224 korteriga, kolmes etapis, Haaberstis, Astangu asumis
- I etapi 80 kodu valmisid 2023 lõpus, müüa viimased 3 kodu
- II etapi esimeste eluhoonete ja 39 kodu ehitus algas augustis, müüdud 54%
- KTA Arhitektid, Mitt ja Perlebach OÜ





Wohngarten

- Soetatud 2023, Berliinis, Neukölni linnaosas
- Kokku 24 korterit
- Müük alates 2025. aasta algusest ning alates juulist notariaalsed müügilepingud. Müüdud 17%
- Ehitus algas 2025. aasta suvel
- Arhitekt: aalt+stuudio, ehituse peatöövõtja Falkowski Grupp



Olemuse

- 12 eluhoonet 72 koduga, Nõmmel, Pääsküla asumis
- Esimesed hooned müük alates 2025. aasta märtsist ning Ehitus algas 2025. a septembris
- Müüdud 33%
- Arhitekt: Lumia; Ehituse peatöövõtja: NOBE OÜ





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, müük alates 2025 kevadest,
- Ehitus algas 2025. a oktoobris, peatöövõtja Bildgren Ehitus OÜ
- Müüdnud 29%
- 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
- Ehitus algas 2025. a septembris
- müüdud 26%
- PIN arhitektid, Oma Ehitaja AS



Juhkentali 48

- Kesklinn, Juhkentali asum
- 63 korterit ja 4 033 m² äripinda
- Detailplaneering kehtestatud
- Viime läbi arhitektuurikonkurssi, täpsustame projekti kontseptsiooni



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
- Detailplaneeringu kehtestamise ootel
- Pluss Arhitektid





ÜLEVAADE MAJANDUSTULEMUSTEST

Liven

Kasumiaruanne

auditeerimata

EUR'000 (kui pole täpsustatud)	III 2024	IV	I 2025	II	III 2025	Muutus	Muutus %
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	27	24	6	35	15	-20	-43%
Müügitulu	7 057	8 164	1 931	7 338	5 080	-2 308	-31%
Brutokasum	1 070	687	233	1 764	799	-965	-55%
<i>Marginaal %</i>	15,2%	8,4%	12,1%	23,9%	15,7%		
Turustuskulud	-327	-439	-454	-580	-376	203	-35%
Üldhalduskulud	-352	-426	-461	-379	-326	53	-14%
Muud äritulud-ärikulud	11	269	-5	193	24	-184	-89%
Ärikasum (-kahjum)	403	91	-687	1 012	120	-892	-88%
<i>Marginaal %</i>	5,7%	1,1%	-35,6%	13,7%	2,4%		
Finantstulud ja -kulud kokku	-61	-177	-19	-10	12	22	220%
Tulumaksukulu	0	8	0	-28	0	0	-100%
Puhaskasum (-kahjum)	342	-78	-705	974	132	-706	-86%
<i>Marginaal %</i>	4,8%	-0,9%	-36,5%	13,2%	2,6%		

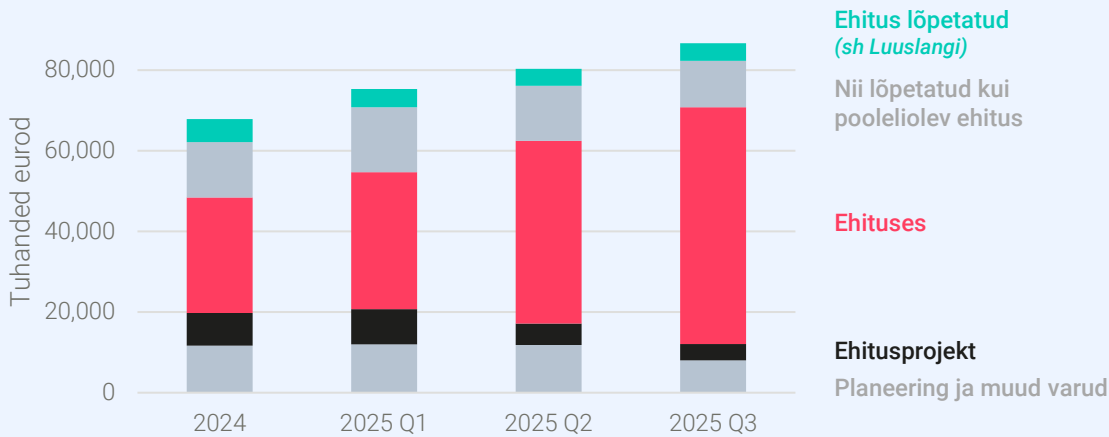
Liven

Finantsseisundi võtmenäitajad

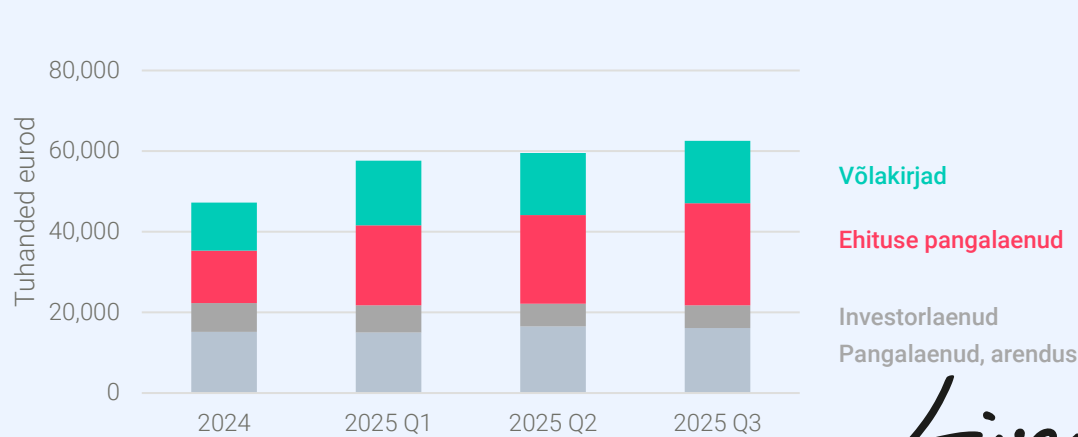
auditeerimata

EUR'000 (kui pole täpsustatud)	30.09.2024	31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	Muutus	Muutus %
Varad perioodi lõpus	73 104	78 298	88 810	95 149	100 183	5 034	5,3%
Omakapital perioodi lõpus	18 272	18 237	17 588	18 431	18 571	140	0,8%
Laenukohustised	44 380	47 256	57 684	59 540	62 561	3 021	5,1%
- millest ehituse laenud	8 367	13 033	19 841	21 974	25 379	3 405	15,5%
Omakapitali määr (ilma ehituslaenudeta), %	28,2%	27,9%	25,5%	25,2%	24,8%		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %	16,3%	3,1%	0,0%	9,9%	1,8%		

Varud



Laenukohustised



Liven

Tuleviku väljavaade

2025. IV KVARTAL JA AASTA

- Müüme ja ehitame kodusid seitsmes projektis, lisame müüki uusi etappe
- 2025 III kvartali lõpuks on sõlmitud 2025. aastal valmivates ehitustes 86 VÕL müügilepingut **39 miljoni euro** müügitulu mahus.
- IV kvartali müügitulu sõltub eelkõige **Regati kodude üleandmise ajastusest**
- Sõltuvalt üleandmiste tempost tõenäoline **müügitulu 45-50 miljon eurot**. Püsib 2025. aastal 20% omakapitali tootluse saavutamise eeldus.

2026 AASTA

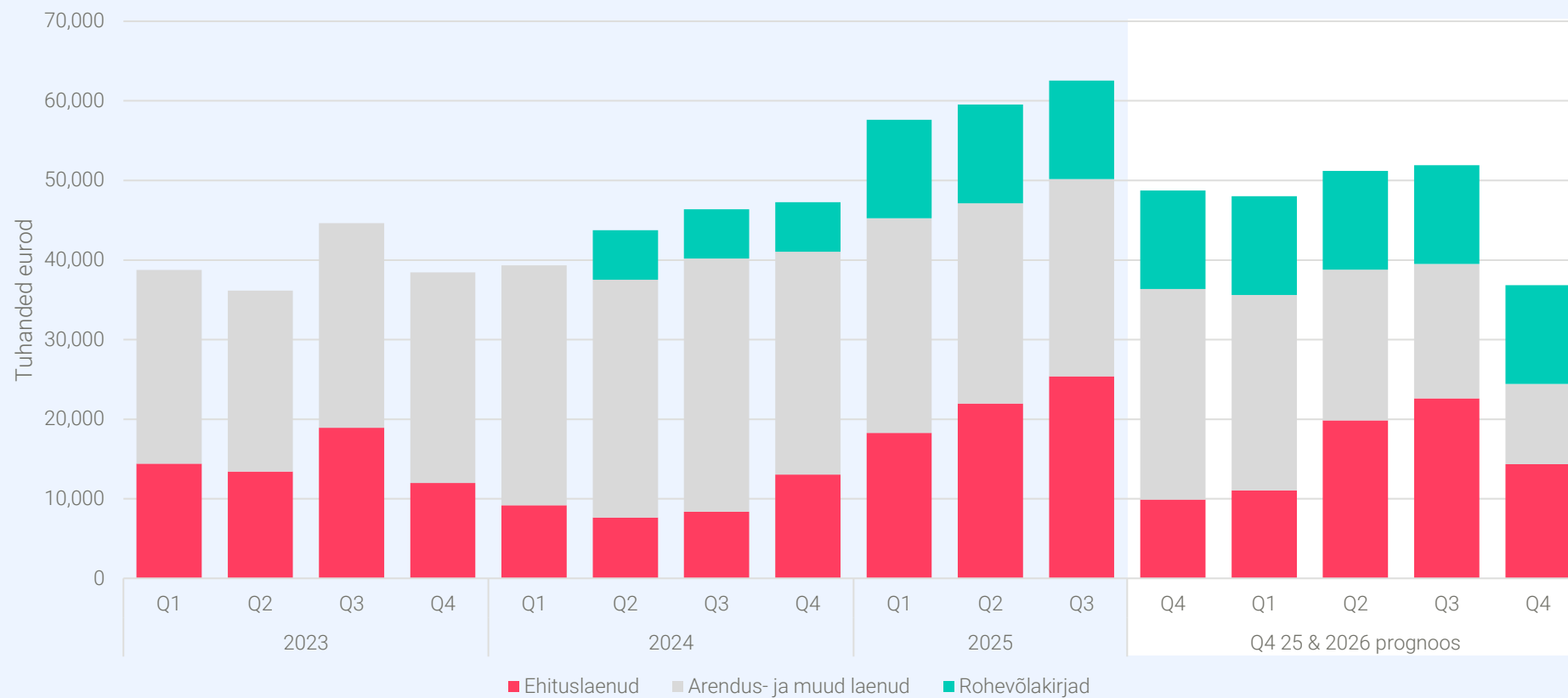
- Eeldame stabiilset keskkonda ja aeglast taastumist. Järkjärgulist paranemise eeldust veavad reaalpalkade tõus ning pankadepoolne jätkuv finantseerimine.
- Ehituses 5 uut projekti, milles valmib 2026. aastal 205 kodu hinnanguliselt 55 miljoni euro müügitulu mahus.
- Müüme täiendavalt ka 2025. valminud aga veel üle andmata kodusid
- Ettevalmistused uute etappide ning järgmiste uute projektide müügi ja ehitusega alustamiseks: Kadakadabra, Juhkentali, Peakorter II etapp.



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