

Liven, 2025. III kvartali ja 9 kuu auditeerimata majandustulemuste tutvustus, 30. oktoober 2025

Juhatuse esimees, Andero Laur; Finantsjuht, Joonas Joost

Tere tulemast Liveni kolmanda kvartali auditeerimata majandustulemust tutvustusele. Tere ka kõigile neile, kes otsustavad meid järgi vaadata. Mina olen Andero Laur ja minu kõrval on Joonas Joost. Küsimuste küsimuseks on siin all paremal nurgas selline ikoon, millele peale vajutades tulevad lahti tegevused ja seal on olemas küsimused-vastused, kuhu te saate oma küsimusi küsida ja kirjutada.

Livenist:

Kõigile uutele kuulajatele lühidalt – Liven on elukondliku kinnisvaraarendaja, millest enamus projekte on Tallinnas ning üks ehitus on käimas Berliinis, kuhu me vaatame projekti juurde. Meie maaportfell viimasel kvartalil natuke täienes ja meil on ootamas arendust rohkem kui 1 600 korterit. Peamiselt on need kõik Tallinnas või Tallinna lähiümbruses. Eelmine aasta olime Kantar Emori järgi kõige mainekam arendaja Eestis.

Meie peamised näitajad kolmanda kvartali kohta:

Kui vaadata kolmanda kvartali näitajaid, siis müügitulu tuli peamiselt Iseära projekti ridaelamu kodude üleandmisest, kus valmis järjekordne etapp, millest umbes pool andsime üle ja ülejäänud pool liikus neljandasse kvartalis. Osa kodusid ei ole veel müüdud. Selline 5,1 miljoni eurone käibe tulemus tänaste projektide kasumlikkuse juures võimaldas meil teenida 0,1 miljonit eurot puhaskasumit. Peamiselt ootame ikkagi aasta lõppu, kus kõige suuremad üleandmised saavad olema Regati projektis, mis juba tegelikult oktoobris algasid ja toovad kõige suurema käibe. Kvartali jooksul tegime kokku 66 võlaõiguslikku müügilepingut, mis on rohkem kui esimeses kahes kvartalis kokku. Kogu number on kolmanda kvartali lõpuks 116. Eelmine aasta oli see number samal ajal 95 ja eelmine aasta kokku oli see natuke alla 130. See näitab, et selle aasta müükide mõttes läheb meil paremini kui eelmine aasta. Kliendi tagasiside võrreldes eelmise aastaga on märgatavalt paranenud. Sellel aastal on lisandunud 343 uut elu- ja äripinda arendusse läbi uute ostude, mis me tegime.

Ülevaade müükidest:

Natukene veel täpsemalt müükidest viimase kvartali ja esimese üheksa kuu jooksul. Kuna üleandmisi oli vähe, siis paisus rekordiliselt kõrgeks müüdud aga ehituses veel oleva korterite maht, mis müügikäibes väljendub kokku 56,1 miljonit eurot. 39 miljonit sellest valmib sellel aastal, peamiselt Regati projektis ja mõned Iseära ridaelamud, mis olid veel kolmanda kvartali lõpus üle andmata. 16,2 miljoni eest on järgmisel aastal valmivad hooned. Müüdud sai valmis asju kahe miljoni eest ehk siis need on müügilepingud, mis läksid kohe käibeks ja oli võimalik üle anda. 3,1 miljonit oli siis varasemalt ette müüdud asjade üleandmine peamiselt Iseära ridaelamute näol.

Olulised sündmused:

Algas päris mitu ehitust. Luuslangis jätkasime teise etapi ehitusega, kus valmib kokku 39 korterit. Olemuse projektis, Nõmmel, alustasime 72 kodu ehitust, mis on kokku kaheteistkümnnes väiksemas majas. Peakorteri projektis, mis on ühisprojekt Oma Grupiga, alustasime samuti kodude ehitusega. Lisaks ka Iseäras järgmise etapi 30 ridamaja kodude ehitusega. Oktoobris algasid ka Virmalise projektis ehitustööd, mis asub Tallinna Tehnikakõrgkooli kõrval. Ja viimaseks Iseära kortermajade ehituse algus, 36 ühikut. Müügiga

seotud sündmused. Kolmandas kvartalis sai lõpuks esimesed müügilepingud sõlmitud Wohngarteni arendusprojektis Saksamaal. Kolm tükki kolmandas kvartalis ja neljandas kvartalis on üks veel juurde tulnud. Kokku on selles projektis 24 korterit. Samuti toimus kvartali jooksul Iseära teise etapi ridaelamute kodud valmimine ja üleandmine, mida ma juba mainisin. Lisaks jõudsimme oktoobris sinnamaani, kus esimesed Regati kodud anti koduomanikele üle. Toimus veel kahe kinnistu soetamine, kus mõlemad soetasime enampakkumise teel. Üks on Lasnamäel, Linnamäe tee 21a, ja teine on Haaberstis Järveotsa tee 16c. Mõlemad puhul on vajalik detailplaneeringu tegemine. Lasnamäel me muidugi otsiks hea meelega sellist kinnistu, kus saaks kohe alustada, sest seal suunal meil hetkel projekte ei ole. Järveotsa tee, Haaberstis, sobib meile hästi maaportfelli, kuna usume, et selleks hetkeks kui sealne detailplaneering on tehtud, on meil suurem osa kõik ära müüdud praegu töös olevates projektidest, millest peamiselt on siis Iseära ja Luuslangi. Oluline on veel, et saime Juhkentali 48 kinnistu detailplaneeringu kehtestatud ja nüüd alustasime järgmiste tegevustega, milleks on liikuda ehitusloa poole.

Nõudlust mõjutavad keskkonna tegurid:

Kui nüüd üldist müükide seisu vaadata, siis keskkond väga palju muutunud ei ole. Küll aga Liveni müügid 2024 aastaga võrreldes on palju paremad. Kui vaadata sellist müügisuhtarvu, siis tipp tehti meie vaatest suvel, siis kui me saime hästi palju broneeringuid seoses uute etappide algusega. Ja nüüd kolmandas kvartalis oleme näinud palju vaeva sellega, et need broneeringud siis muuta võlaõiguslikeks lepinguteks. Mõned broneeringuid on ära kukkunud, mõned on asemele tulnud aga nädalases müügisuhtarvus me võtame arvesse nii-öelda vahetuks kliendi tulemist ja ka broneeringut, mitte ainult võlaõiguslikku lepingut, sest vastasel juhul võib olla pilt natukene liiga moonutatud. Tihti kogume neid broneeringut tükk aega enne kui nad on muutunud võlaõiguslikeks lepinguteks. Nädala müügisuhtarv näitab siis vahetult klientide tulekut, kes siis kirjaliku broneerimislepingu teevad ja väikese tasu ka selle eest maksavad. Broneerimislepingute puhul on neil muidugi õigus ka tasu tagasi saada. Müüki toetab meil kõige rohkem keskmise reaalpalga tõus. Euribor on stabiliseerunud viimased kuud ehk muutust ei ole olnud (2,0 ja 2,1 vahel kõikunud). Laias vaates mõjutavad meid ikka samasugused väliskeskkonnas tulevad tegurid ja üpris kõrge konkurents.

Ülevaade projektidest:

Lisandus kaks uut projekti, mille algusi ootame 2029. aasta lõpp ja 2030. aastal. Selge on see, et see sõltub väga palju detailplaneeringu menetlemise kiirusest, mis on üldiselt prognoosimatu. Küll aga me näeme, et teatud muudatusi on linnas tehtud ja kas nad ka jätkavad uue linnavalitsuse ajal, saab näha. Vähemalt see probleem linnavalitsuse tasandil või avalikkuse ees on teravalt rambivalguses ja ehk aitab seda ka see päriselt paremaks teha. Muude projektide puhul, liigume need ükshaaval läbi kiiresti.

Iseära projektis on meil siis kokku 233 ridaelamu kodu, 151 kodu kortermajades. Müüa ja ehitada on veel natuke üle poole ehk 51%. See on meil nii-öelda tubli tööhobune ehk ühed majad valmivad ja järgmised lähevad ehitusse. Kui turg oleks võib-olla rohkem toetavam ja kogu müügi turumaht suurem, siis saaksime ka rohkem teha. Paljud load on juba ette ära võetud aga see on puhtalt selline nii-öelda nõudluse küsimus. Siinemaani oleme selles projektis jätkanud, et pidevalt projekti töös hoida. Tavaliselt sellise viie ridamaja ja kolme kortermaja kaupa oleme lepinguid siinemaani teinud. Siin on üks näide ridamajadest ja kortermajadest, millest esimesed valmisid ja sai üle antud selle aasta teises kvartalis.

Regati projekt on üks meie suurimatest projektidest, kus on kokku 110 korterit esimeses etapis, mis on ka äsja valminud. Seal on meil müüdud ümmarguselt 65%. Üleandmised algasid oktoobris. Ootame, et aasta lõpuks on enamus nendest kodudest üle antud. Võib-olla mõni

liigub tehnilistel põhjustel või muudel põhjustel järgmisse aastasse aga valdav enamuse loodame see aasta üle anda. Siin on ka näide kogukonna ruumist Regati projektis, mis paljudele klientidele meeldib. Seal on võimalik ise üritusi teha, joogat võib-olla enne jooksmist või pärast rattasõitu kergelt venitusi. Selline sotsialiseerumise koht naabritele.

Luuslangi projekt, mille esimesed majad on valmis, mida on vasakul näha. Järgmise kahe maja ehitus läks töösse, kaks maja ühise parklaga ja veel kahe järgmise maja ehitus on kohe valmis startima. Ehitusse läinud osast on tänaseks müüdud üle poole. Siin on veel üks pilt nendest samadest majast.

Meie Wohngarteni projekt Berliinis, kokku 24 ühikut, müüdud 17%. Ehitus algas ja seal on küll nõudlus kõrge aga konkurentsi olukord natuke raske, sest meist paarisaja meetri kaugusel alustas pärast meid ka konkurent oma müügiga, millest osad koduostu planeerijad läksid pärast seda sinna, kes leidsid sealt parema pakkumise. Üldiselt selles piirkonnas oli pigem vähe pakkumist, siis nüüd lisandub projekt ka veel 80 ühikuga pakkumine, mis pakkumist oluliselt suurendas. Aga ehitus on käimas ja klientide huvi on kõrge, nii et neid, kellega nii-öelda tööd teha on küll.

Olemuse projekt Nõmmel. Üks kolmandik on müüdud tänaseks. Kokku 12 väikest maja, igas majas kuus korterit. Ehitus algas, ehituse peatöövõtjaks on NOBE, kellega me enne pole koostöö teinud aga oleme väga seda koostööd oodanud. Tore, et saime alustada ja ootame selle valmimist järgmise aasta lõpuks. Veel üks 3D pilt majadest.

Virmalise projekt, mis asub vahetult Tallinna Tehnikakõrgkooli kõrval ja Uus Maailma asumis. 28 korterit, müüdud üks kolmandik ja oktoobris sai sõlmitud ehituse peatöövõtuleping Bildgren Ehitusega ja ootame samamoodi valmimist järgmise aasta lõpuks. Kas ka kõik korterid õnnestub järgmise aasta lõpus üle anda ei ole päris kindel aga valdav enamus ehitustöid peaks olema selleks hetkeks lõpetatud.

Peakorter I etapp. Meie ühisprojekt Oma Ehitajaga, õigemini Oma Grupiga kui täpsem olla. Oma Ehitaja teostab seal ehitustöid. Müüdud rohkem kui 25% ja ehitus algas septembris. Selle projekti valmimist ootame 2027. aasta esimeses kvartalis. Antud projekti me ei konsolideeri oma numbrites just seetõttu ta on meil 50/50 osalusega.

Juhkentali 48. Ostetud kunagi enampakkumiselt vahetult enne kui koroona algas. Seal oli juba detailplaneering päris kaugel aga sellest hoolimata võttis väga mitu aastat et kehtestamiseni jõuda. Nüüdseks on see kehtestamine tehtud ja 30 päeva on ka möödunud ning keegi ei vaidlustanud selle kehtestamise otsust. Valmistame ette arhitektuurikonkurssi, kus valmib meie projekti kontseptsioon. 63 korterit ja ligikaudu 4 000 ruutmeetrit äripinda. Äripinna kasutus võiks olla näiteks hotell või apartmenthotell või midagi taolist. Sellist klassikalist bürood me sinna esialgu ei planeeri.

Peakorteri teine etapp. Detailplaneeringu vastuvõtmine toimus 2025. aastal. Detailplaneeringut menetleme nüüd edasi ja loodame saada selle kehtestamist. Raske öelda, millal see võiks toimuda, sest seal sisemine menetlus veel käib ja natukene oleme mõjutatud ka sellest, et linnavalitsus on vahetumas. Nii kaua kuni see vahetusprotsess käib, nii kaua selliseid otsuseid seal väga ei liigu ka. Kuus kortermaja ja 137 korterit. Asub vahetult Arsenali keskuse kõrval ja on tegelikult natukese sissepääsuga samale kinnistule, kus me Oma Ehitajaga juba koos ehitame, ühisprojekti teeme.

Järgmine projekt on selline nagu Kadakadabra, mis asub Kadaka tee 88. Oleme teinud aastast 2017 detailplaneeringut, selle vastuvõtmine on ära toimunud, kuid ka selle kehtestamine on päris kaugele jõudnud. Eelnõud on valmis aga samuti ootame kuni uus linnavalitsus asub tööle ja uus volikogu ka, et see siis saab volikogu ette kehtestamisele liikuda. Siin oleme siis

eelprojekti projekteerimisega juba alustanud. Kui kehtestamine saab tehtud lõpuni, oleme kohe alustamas ehitusloa taotlemist. Jätkuvalt on lootust, et järgmise aasta lõpus saame ka seda ehitama hakata.

Ülevaade majandustulemustest:

Nüüd annan sõna edasi Joonasele, kes räägib meile numbritest. Tere taas ka minu poolt.

Nagu Andero ütles, siis see kvartal meil väga palju kodude üleandmisi ei olnud, 15 asjaõiguslepingut ja seetõttu müügitulu ka natukene üle viie miljoni euro, mis kulude struktuuri ja projektide kasumlikkuse juures on selline tase, kus jäime natukene pluss poolele. Ärikasum 120 tuhat eurot ja puhaskasum 132 tuhat eurot. Muus osas turustuse- ja üldhalduskulud sellises tavapärasel tasemes, võib-olla eelnevatel kvartalitel oli rohkem uute projektide värsket müüki tulekut, mistõttu siis selle kvartali turustuskulud on mõnevõrra madalamad kui eelnevatel perioodidel.

Finantsseisundi poole pealt eelkõige kvartali jooksul muutus seoses Regati projekti ehitusega, mis suurendasid meie konsolideeritud varade mahu üle saja miljoni euro. Laenukohustuste maht jõudis 62,5 miljoni euronii kvartali lõpus, millest ehituse finantseerimine 25,4 miljonit eurot. Omakapitali määr ilma ehituslaenudeta on püsinud 25% tasemel.

Kui nüüd vaadata all vasakul graafikut erinevatest varudest, siis paljude projektide ehitusse liikumisega on need loetud „ehituses“ klassifikatsiooni alla. Nii palju muidugi täpsustan ära, et see sisaldab ka mitme etapilisi projekte, kus on ehitus alanud. See ei tähenda, et mitme etapilisel on kogu maht ehituses. Me oleme lugenud projekti sinna, kus ehitus sinna gruppi. Laenukohustuste poole pealt väga olulisi muudatusi ei ole. Nagu mainitud, et ehituslaenude maht suurenes eelkõige Regati ehituse tõttu.

Tuleviku väljavaade:

Vaatame tuleviku poole kahes vaates, üks nii-öelda lähivaade ehk selle aasta viimane kvartal ja teine natuke pikemalt 2026 aastat. Jätkame selle kvartali jooksul müüki mitmetes projektides, mis meil ehituses on või ehitusse läksid. Läheme kvartalile vastu eelmüügi mahuga 39 miljonit eurot. Regati projekti üleandmistest on peamine maht ja koht, kust meil tuleb müügitulu. Kuna selle üleandmine on natukene jäänud ehituse valmimise hilinemise tõttu esialgu loodetust hilisemaks, siis on võimalik, et mõnede kodude üleandmine lükkub edasi järgmise aasta algusesse.

Vaadates hinnanguga peale, tundub, et müügitulu kogu aasta peale kokku võiks kujuneda 45-50 miljonit eurot. Eelkõige see tõesti sõltub üleandmistest ajastusest. Sellest hoolimata on see maht jätkuvalt piisav, et saavutada omakapitali 20%-line tootluse eesmärk. Aasta alguse omakapitali suurus oli 18 miljonit eurot, mis indikeerib minimaalset suurusjärgus nelja miljoni euro suurust puhaskasumit aasta eest.

Ettevaatavalt, keskkonnas täna väga olulist muutust järgmise aasta osas ei näe. Ootame et järk-järgult olukord siiski paraneb. Projektid, kus me suvel-sügisel, kolmandas kvartalis ja oktoobris ehitust alustasime, seal on kokku valmimas 205 kodu. Kõigi nende 205 kodu hinnanguline müügimaht üleandmisel on 55 miljonit eurot. Taaskord täna on keeruline prognoosida nii müügitemposid lõpuni välja kui ka üleandmisi aga see on selline suurusjärk, mille valdav osa me saame järgmise aasta jooksul üle anda. Lisaks sellele ka kodud, mis on siis 2025. aastal valminud, mida me ei ole 2025. aastal üle andnud aga mida müüme ja anname üle jooksvalt järgmise aasta jooksul.

Samuti valmistame ette uute varasemate projektide uusi etappe ja uusi projekte, et saaks nendega tulla nii müüki kui ka ehitusse – seda nii Kadakadabra, Juhkentali kui ikka ilmselt aasta lõpu poole Peakorteri teise etapiga. Ehk jätkub töö eelkõige 2027. aasta tulemuse saavutamise nimel.

Laenukohustuste dünaamika ja väljavaade:

Lõpetuseks veel ka hinnanguline prognoos laenukohustuste dünaamikale. Laenukohustuste tase täna kokku ületas 60 miljonit eurot. Seoses üleandmistega Regati projektis, mis oktoobris algasid ja nüüd sõltuvalt, et kuidas see nüüd täpselt läheb, ootame ehituslaenude languse toel üldist laenukohustuste saldo vähenemist järgnevatel kvartalitel.

Seoses alanud ehituste hilisemasse faasi jõudmisega järgmise aasta keskpaigas ja lõpus võib oodata ehituslaenude saldo tõusmist taas kõrgemale tasemele. Nagu tabelialune kommentaar ütleb, et need prognoosid on väga tundlikud erinevatele teguritele nagu eelmüükide maht müükidest, ehitustööde alguse ja lõpu ajastused. See on tänane parim nägemus ja hinnang.

Sellela lõpetaks esitluse ametliku osa ja annaks võimaluse soovi korral küsida küsimusi. Nagu Andero alguses tutvustas, siis ekraani all paremas nurgas on nupud ja kohad, kus on võimalik kirjutada küsimusi. Kui ei soovi küsida küsimusi siin kohapeal, siis võib loomulikult alati kirjutada küsimused näiteks e-mailile investor@liven.ee. Veebinaril kasutatud esitluse, videosalvestuse ja transkriptsiooni laeme samuti ülesse kodulehele liven.ee/investor, kus on tegelikult leitavad ka varasemalt toimunud seminaride materjalid olemas. Meie tänane kuulajaid ja järelevaatajaid ja kohtume ilmselt kolme kuu pärast kui anname ülevaate kogu 2025. aasta ja neljanda kvartali tulemustest. Suured tänud.