



**Liven AS**  
(Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts)

**Kuni 1 864 745 Pakkumise Aktsia pakkumine, võimalusega suurendada Pakkumise Aktsiate arvu kuni 2 719 450 Pakkumise Aktsiani**  
**Hind EUR 4,68 Pakkumise Aktsia kohta**  
**Pakkumisperiod 23. aprill 2026 kuni 7. mai 2026**

### **AKTSIATE AVALIKU PAKKUMISE JA KAUPLEMISELE VÕTMISE PROSPEKT**

Käesolev aktsiate avaliku pakkumise ja kauplemisele võtmise prospekt (**Prospekt**) on koostatud ja avaldatud Liven AS-i (registreeritud Äriregistris registrikoodi 12619609 all, aadress Telliskivi tn 60/5 10412, Tallinn, Eesti; **Äriühing**) poolt seoses (i) uute emiteeritavate Äriühingu aktsiate nimiväärtusega 0,1 eurot (**Aktsia**) ja (ii) Äriühingu teatud väikeaktsionäridele kuuluvate olemasolevate Aktsiate avalikuks pakkumiseks ning (iii) kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas.

Äriühing pakub kuni 1 495 730 uut Aktsiat (**Uued Aktsiad**) ning Äriühingu teatud väikeaktsionärid pakuvad kuni 369 015 olemasolevat Aktsiat (**Olemasolevad Aktsiad**, koos Uute Aktsiatega **Pakkumise Aktsiad**). Ülemärkimise korral võib Äriühing suurendada Pakkumise Aktsiate arvu kuni 854 705 Uue Aktsia (**Ülejaotuse Aktsiad**) võrra kuni 2 719 450 Pakkumise Aktsiani.

Pakkumise Aktsiaid pakutakse avalikult jae- ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus (**Pakkumine**). Äriühing võib pakuda Pakkumise Aktsiaid ka mitteavalikult kutselistele investoritele Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 14. juuni 2017 määruse 2017/1129/EL, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti (**Prospektimäärus**), artikli 2(e) tähenduses Eestis ja teatud valitud Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriikides ning ka muudele valitud investoritele toetudes asjakohastele eranditele vastavate liikmesriikide seadusandluses.

Avalik pakkumine toimub ainult Eestis, Lätis ja Leedus ning üheski teises jurisdiktsioonis avalikku pakkumist ei toimu.

Pakkumise Aktsiaid pakutakse hinnaga EUR 4,68 ühe Pakkumise Aktsia kohta (**Pakkumishind**), millest EUR 0,1 on ühe Pakkumise Aktsia nimiväärtus ja EUR 4,58 on ülekurs.

Pakkumise Aktsiate pakkumisperiod algab 23. aprillil 2026 kell 10:00 ning lõpeb 7. mail 2026 kell 15:30 (**Pakkumisperiod**) kooskõlas käesolevas Prospektis kajastatud tingimustega. Äriühingul on õigus Pakkumine tühistada või muuta Pakkumise tingimusi vastavalt Prospektis kirjeldatud tingimustele.

Äriühing esitab 22. aprillil 2026 Nasdaq Tallinna börsile (**Börs**) taotluse Äriühingu kõigi aktsiate (**Aktsiad**), sh Pakkumise Aktsiate, kauplemisele võtmiseks Börsi Balti põhinimekirjas. Eelduslikult algab Aktsiatega kauplemine Börsi Balti põhinimekirjas 15. mail 2026 või sellele lähedasel kuupäeval.

**Aktsiatesse investeerimine hõlmab endas riske. Kuigi Äriühing on võtnud kasutusele kõik meetmed tagamaks, et käesolev Prospekt esitab õiglase ja täieliku ülevaate Äriühingust ja Äriühingu konsolideeritud Tütaretevõtjatest (Grupp) ning nende tegevusest ja Pakkumise Aktsiatest, võivad investori poolt Pakkumise Aktsiatesse tehtud investeeringu väärtust oluliselt mõjutada asjaolud, mis**

**ei ole ilmnunud käesoleva Prospekti kinnitamise kuupäeval või mida ei ole Prospektis kajastatud. Iga otsus Pakkumise Aktsiatesse investeerimise kohta peab põhinema Prospektil tervikuna, seepärast palume sellega hoolikalt tutvuda.**

Prospekti on kinnitanud Eesti Finantsinspeksioon (FI) 22. aprillil 2026 registreerimisnumbri 4.3-4.9/561 all.

Prospekt on kehtiv kuni Pakkumisperioodi lõppemiseni või Aktsiatega Börsi Balti põhinimekirjas kauplemise alguseni, olenevalt sellest, kumb toimub hiljem. Äriühing on üksnes Prospekti kehtivusajal kohustatud Prospekti täiendama lisadega, kui ilmneb uusi olulisi asjaolusid, olulisi vigu või olulisi ebatäpsusi, kuid vastav kohustus ei kohaldu pärast Prospekti kehtivusaja lõppu.

## **MIFID II tootejuhis**

Pakkumise esemeks olevad väärtpaberid on läbinud toote heakskiitmise protsessi (kuid üksnes (a) Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2014/65/EL finantsinstrumentide turgude kohta (MiFID II) kehtivas redaktsioonis, (b) MiFID II täiendava komisjoni delegeeritud direktiivi (EL) 2017/593 artiklites 9 ja 10 ja (c) kohalikes rakendusmeetmetes sisalduvate tootejuhtimise nõuete (koos nimetatud MiFID II Tootejuhtimise Nõuded) mõistes ning välistades seejuures igasuguse lepinguvälise, lepingulise ja mistahes muu vastutuse, mis „tootjal“ (MiFID II Tootejuhtimise Nõuete mõistes) sellega seoses tekkida võib), mille käigus on tehtud kindlaks, et Aktsiad: (i) ühilduvad jaeinvestorite ja kutselistele klientidele (nii nagu on määratletud MiFID II-s) esitatavatele tingimustele vastavate investorite lõppsihtturuga; ja (ii) on kõlblikud turustamiseks kõigi MiFID II järgi lubatud turustuskanalite kaudu (Sihtturu Hinnang).

Olenemata Sihtturu Hinnangust peaksid turustajad arvesse võtma, et: Aktsiate hind võib langeda ja investorid võivad kaotada kogu oma investeringu või osa sellest; Aktsiad ei paku garanteeritud tulu ega kapitalikaitset; ning investering Aktsiatesse sobib vaid investoritele, kes ei vaja garanteeritud sissetulekut või kapitalikaitset, kes (kas üksi või koos asjakohase finants- või muu nõustajaga) on võimelised hindama sellise investeringu eelseid ja riske ning kellel on piisavalt vahendeid, et kanda sellest tuleneda võivat kahjumit.

Sihtturu Hinnang ei piira Pakkumisega seotud lepinguliste, õiguslike või regulatiivsete müügipiirangute nõuete kohaldamist, sealhulgas, et Institutsionaalne Pakkumine on suunatud ainult investoritele, kes vastavad kutseliste klientide kriteeriumitele. Sihtturu Hinnang ei kujuta endast: (a) sobivuse või asjakohasuse hindamist MiFID II mõistes; ega (b) soovitus investori või investorite rühmale investeerida või osta või võtta mis tahes muid meetmeid seoses Pakkumise Aktsiatega. Iga turustaja vastutab Aktsiatega seotud sihtturu hindamise ja asjakohaste turustuskanalite kindlaksmääramise eest.

## **AS LHV Pank**

*Pakkumise Korraldaja*

Prospekti kuupäev on 21. aprill 2026

## SISUKORD

1.	SISSEJUHATAV INFORMATSIOON.....	5
1.1.	Kohalduv õigus.....	5
1.2.	Vastutavad isikud ja vastutuse ulatus.....	5
1.3.	Informatsiooni esitamine.....	5
1.4.	Prospekti viitelisena lisatud dokumendid.....	6
1.5.	Tulevikku suunatud informatsioon.....	6
1.6.	Prospekti kasutamine.....	7
1.7.	Prospekti kinnitamine.....	7
1.8.	Dokumentide kättesaadavus.....	7
2.	KOKKUVÕTE.....	8
3.	RISKID.....	15
3.1.	Sissejuhatus.....	15
3.2.	Äritegevusega seonduvad riskid.....	15
3.3.	Poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud riskid.....	17
3.4.	Aktsiate, pakkumise seonduvad riskid.....	21
4.	PAKKUMISE TINGIMUSED.....	24
4.1.	Pakkumine.....	24
4.2.	Pakkumisel osalemise õigus.....	25
4.3.	Pakkumishind.....	25
4.4.	Pakkumisperiood.....	25
4.5.	Märkimiskorraldused.....	25
4.6.	Tasumine.....	27
4.7.	Ülejaotamisoptsoon.....	28
4.8.	Pakkumise Aktsiate jaotus.....	28
4.9.	Pakkumishinna ja Pakkumisperioodi muutmine.....	29
4.10.	Pakkumisega seotud kokkulepped.....	29
4.11.	Pakkumise arveldus ja kauplemisele võtmine.....	30
4.12.	Vahendite tagastamine.....	31
4.13.	Pakkumise edasilükkamine või tühistamine.....	31
4.14.	Huvide konflikt.....	31
4.15.	Osaluste lahjenemine.....	31
5.	PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE.....	33
6.	DIVIDENDIPOLIITIKA.....	34
7.	ÜLDINE TEAVE ÄRIÜHINGU JA PÕHIKIRJA KOHTA.....	35
7.1.	Üldine teave Äriühingu kohta.....	35
7.2.	Äriühingu põhikiri.....	35
8.	AKTSIAKAPITAL, AKTSIAD JA OMANDISTRUKTUUR.....	37
8.1.	Aktsiakapital ja aktsiad.....	37
8.2.	Äriühingu aktsionärid.....	37
8.3.	Aktsionäride õigused.....	37

8.4.	Aksionäride lepingud .....	39
8.5.	Töötajate ja võtmepartnerite optsiooniprogramm .....	40
9.	JUHTIMINE .....	42
9.1.	Äriühingu juhtimisstruktuur .....	42
9.2.	Juhatus .....	42
9.3.	Nõukogu .....	43
9.4.	Töötasud ja hüvitised .....	44
9.5.	Juhtide osalused Äriühingus .....	44
9.6.	Huvide konfliktid ja muud deklaratsioonid .....	45
9.7.	Hea Ühingujuhtimise Tava järgimine .....	45
9.8.	Grupi audiitorid .....	45
10.	PEAMISED TEGEVUSALAD JA TURUD .....	46
10.1.	Grupi ajalugu ja kujunemine .....	46
10.2.	Grupi struktuur ja Grupi liikmed .....	46
10.3.	Ärisegmentid .....	49
10.4.	Geograafilised turud .....	49
10.5.	Strateegia ja konkurentsipositsioon .....	49
10.6.	Investeeringud .....	50
10.7.	Teave suundumuste kohta .....	50
10.8.	Töötajad .....	51
10.9.	Olulised lepingud .....	51
10.10.	Kohtuvaidlused .....	52
10.11.	Tehingud seotud isikutega .....	52
11.	TEGEVUS- JA FINANTSTULEMUSTE ÜLEVAADE .....	53
11.1.	Finantsseisund ja tegevustulemused .....	53
11.2.	Tegevustulemusi mõjutavad asjaolud .....	59
11.3.	Muutused tegevustulemustes .....	60
11.4.	Kapitalisatsioon ja võlad .....	61
12.	MAKSUD .....	63
13.	MÕISTED .....	65
14.	LISAD .....	68

## 1. SISSEJUHATAV INFORMATSIOON

### 1.1. Kohalduv õigus

Käesolev Prospekt on koostatud kooskõlas Prospektimäärusega ning kooskõlas Euroopa Parlamendi ja Komisjoni 14. märtsi 2019 määrusega nr 2019/980, millega täiendatakse Prospektimäärust seoses väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004 (**Rakendusmäärus**), eelkõige selle lisadega 1 ja 11.

Käesolevale Prospektile kohalduv Eesti õigus ning sellest tulenevad vaidlused kuuluvad lahendamisele Harju Maakohtus, välja arvatud juhul kui kohalduva õiguse kohaselt ei ole võimalik kohtualluvuses õigusaktidest erinevalt kokku leppida.

Enne käesoleva Prospekti lugemist palun tutvuge järgneva olulise sissejuhatava informatsiooniga.

### 1.2. Vastutavad isikud ja vastutuse ulatus

Prospektis avaldatud informatsiooni eest vastutab Liven AS (**Äriühing**). Äriühing vastutab Prospektis esitatud informatsiooni õigsuse ja täpsuse eest Prospekti registreerimise kuupäeva seisuga. Äriühingu hinnangul on Prospektis sisalduv teave esitatud vastavuses faktidega ega jäta välja teavet, mis võib tõenäoliselt Prospekti sisu mõjutada.

[allkirjastatud digitaalselt]

Juhatuse liige  
Andero Laur

[allkirjastatud digitaalselt]

Juhatuse liige  
Mihkel Simson

[allkirjastatud digitaalselt]

Juhatuse liige  
Alina Kester

Äriühing vastutab Prospekti eest tervikuna ega vastuta Prospekti kokkuvõtte eest, välja arvatud juhul, kui Prospekti kokkuvõttes esitatud informatsioon on koos Prospektiga lugedes eksitav või ebatäpne.

### 1.3. Informatsiooni esitamine

Numbrite ümardamine. Prospektis sisalduvad arvandmed ja kvantitatiivsed väärtused (nt rahaline väärtus, protsendiline väärtus jms) on esitatud sellise täpsusega, mida Äriühing peab informatsiooni andmisel mõistlikult piisavaks. Kvantitatiivsed väärtused on mõnel juhul esitatud ümardatult lähima kümnendkoha või täisarvuni, et vältida liigset detailsust. Seetõttu ei pruugi näiteks protsentides väljendatud andmete kokku liitmise tulemuseks alati olla 100%. Finantsaruanded sisaldavad täpseid väärtusi.

Valuutad. Prospektis esitatud finantsandmed on toodud eurodes, euroalasse kuuluvate Euroopa Liidu liikmesriikide ametlikus valuutas.

Finantsteabe kuupäev. Juhul, kui ei ole selgesõnaliselt viidatud teisiti, on kõik Prospektis esitatud andmed esitatud Prospekti kinnitamise kuupäeva seisuga. Kui informatsioon on esitatud muu kuupäeva seisuga, viidatakse vastavalt konkreetsele kuupäevale.

Kolmandate isikute informatsioon ja turuinformatsioon. Teatav informatsioon Prospekti osades võib pärineda kolmandatelt isikutelt. See informatsioon on korrektset kajastatud ning niivõrd, kui Äriühing on sellest teadlik ja suudab kolmanda osapoole avaldatud teabe põhjal kinnitada, ei ole välja jäetud ühtegi asjaolu, mis muudaks kajastatud teabe ebatäpseks või eksitavaks. Teatud informatsioon turgude kohta, kus Äriühing ja tema Tütarettevõtjad tegutsevad, põhineb Juhtkonna (defineeritud peatükis 13 „MÕISTED“) hinnangul. Usaldusväärne informatsioon turgude kohta, kus Äriühing ja tema Tütarettevõtjad tegutsevad, ei ole alati

kättesaadav või täielik. Seega, kuigi Äriühing on teinud mõistlikud jõupingutused selleks, et tagada turuinformatsiooni adekvaatsus, ei pruugi see olla täielik või lõpuni täpne. Investoritel on soovitatav viia läbi iseseisev turuanalüüs või kaasata professionaalne nõustaja.

Ajakohastamine. Äriühing uuendab Prospektis sisalduvat informatsiooni ainult sellises ulatuses ja regulaarsusega ning viisidel, mis on nõutavad kohalduvates seadustes või mida Juhatus peab vajalikuks ja sobivaks. Äriühing ei ole kohustatud ajakohastama Prospektis sisalduvat tulevikku suunatud informatsiooni (vaadake alltoodud peatükki „Tulevikku suunatud informatsioon“).

Mõistete definitsioonid. Kui kontekstist ei tulene ilmseselt teisiti, kasutatakse Prospektis suure algustähega mõisteid tähenduses, mis neile on antud peatükis 13 „MÕISTED“, kusjuures ainsuses kasutatud vorm hõlmab mitmust ja vastupidi. Muud mõisted võivad olla defineeritud teistes Prospekti osades.

Alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad. Prospekt sisaldab finantsnäitajaid, mida ei ole defineeritud Euroopa Liidu poolt vastu võetud rahvusvahelises finantsaruandluse standardites ja mida Euroopa Väärtpaberiturujärelevalve Asutus (inglise keeles *European Securities and Markets Authority*; **ESMA**) loeb alternatiivseteks tulemuslikkusnäitajateks vastavalt ESMA 5. oktoobri 2015 suunistele „Alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad“. Selliseid näitajaid on täpsemalt kirjeldatud peatükis 11.1 „TEGEVUS- JA FINANTSTULEMUSTE ÜLEVAADE“.

Viited emitendi veebileheküljele. Prospekt sisaldab viiteid Äriühingu veebilehele. Äriühing ei lisa veebileheküljel esitatud teavet Prospekti. See tähendab muuhulgas, et veebilehel olev teave ei ole Prospekti osa ning seda ei ole Finantsinspeksioon kontrollinud ega kinnitanud. See ei kehti Prospektile viitelisena lisatud teabele osutavate hüperlinkide kohta.

#### 1.4. Prospekti viitelisena lisatud dokumendid

Prospekti on viitelisena lisatud järgmised dokumendid:

- (i) Grupi auditeerimata konsolideeritud lühendatud vahearuanne 3-kuulise perioodi kohta, mis lõppes 31. märtsil 2026 (mis on kättesaadav Äriühingu veebilehel: <https://liven.ee/wp-content/uploads/2026/04/liven-2026-q1-vahearuanne.pdf>) (**Auditeerimata Vahearuanne**);
  - (ii) Grupi auditeeritud konsolideeritud majandusaasta aruanne majandusaasta kohta, mis lõppes 31. detsember 2025 (mis on kättesaadav Äriühingu veebilehel: <https://liven.ee/wp-content/uploads/2026/03/liven-as-2025-auditeeritud-aruanne.pdf>);
  - (iii) Grupi auditeeritud konsolideeritud majandusaasta aruanne majandusaasta kohta, mis lõppes 31. detsember 2024 (mis on kättesaadav Äriühingu veebilehel: <https://liven.ee/wp-content/uploads/2025/06/liven-as-2024-auditeeritud-aruanne.pdf>);
  - (iv) Grupi auditeeritud konsolideeritud majandusaasta aruanne majandusaasta kohta, mis lõppes 31. detsember 2023 (mis on kättesaadav Äriühingu veebilehel: [https://liven.ee/wp-content/uploads/2025/06/2023\\_liven-as-konsolideeritud-majandusaasta-aruanne-1.pdf](https://liven.ee/wp-content/uploads/2025/06/2023_liven-as-konsolideeritud-majandusaasta-aruanne-1.pdf))
- ((ii), (iii) ja (iv) ühiselt kui **Auditeeritud Finantsaruanded**, koos Auditeerimata Vahearuandega, **Finantsaruanded**).

Finantsaruanded on koostatud kooskõlas Euroopa Liidu poolt vastuvõetud rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS).

#### 1.5. Tulevikku suunatud informatsioon

Prospekt sisaldab tulevikku suunatud informatsiooni (eelkõige peatükkides „KOKKUVÕTE“, „RISKID“, „PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE“, „PEAMISED TEGEVUSALAD JA TURUD“ ning „TEGEVUS- JA FINANTSTULEMUSTE ÜLEVAADE“). Nimetatud informatsioon on esitatud tuginedes käesoleval ajal tehtud prognoosidele, mis omakorda lähtuvad Juhtkonna hinnangust. Teatud informatsioon

lähtub Juhtkonna arvamusest ja eeldustest ning neile antud hetkel kättesaadavast informatsioonist. Mis tahes Prospektis sisalduv tulevikku suunatud informatsioon hõlmab endas riske, ebakindlust ja eeldusi seoses Grupi tulevase tegevuse, makromajandusliku keskkonna ning muude sarnaste teguritega.

Tulevikku suunatud informatsioonile viitavad Prospektis eelkõige sõnad nagu „strateegia“, „ootus“, „plaan“, „eeldama“, „arvama“, „ootama“, „tulevikus“, „edaspidi“, „hinnang“, „kavatsus“, „projekt“, „eesmärk“, „sihtmärk“ ja muud sarnase sisuga sõnad või väljendid. Tulevikku suunatud informatsioon on tuvastatav ka selle järgi, et see ei tugine minevikus toimunud või praegustele sündmustele. Tulevikku suunatud informatsioon on prognoos, mis on olemuslikult ebakindel ning sõltub asjaoludest, mille saabumine ei ole kindel. Äriühingul ei ole kohustust ja Äriühing ei uuenda ega muuda Prospektis sisalduvat tulevikku suunatud informatsiooni.

### **1.6. Prospekti kasutamine**

Prospekt on koostatud ainult Pakkumise Aktsiate Pakkumiseks ja kauplemisele võtmiseks Börsi Balti põhinimekirjas. Pakkumise Aktsiaid ei pakuta avalikult üheski muus jurisdiktsioonis kui Eestis, Lätis ja Leedus ning sellest tulenevalt võib Prospekti levitamine muudes riikides olla seadusega piiratud või keelatud. Prospekti võib kasutada ainult Pakkumises osalemise või Pakkumise Aktsiatesse investeerimise eesmärgil. Keelatud on Prospekti kopeerimine, taasesitamine (muul kui isiklikul või mitteäriilisel eesmärgil kasutamiseks) või levitamine ilma Äriühingu kirjaliku nõusolekuta.

### **1.7. Prospekti kinnitamine**

Prospekt on kinnitatud Finantsinspeksiooni 22. aprilli 2026 juhatuse otsusega numbri 4.3-4.9/561 all. Prospekti kinnitamine Finantsinspeksiooni poolt kinnitab üksnes seda, et Prospekt vastab Prospektimääruse poolt esitatud täielikkuse, arusaadavuse ja järjepidevuse nõuetele ning Prospekti kinnitamist ei saa käsitleda Äriühingu või Pakkumise Aktsiate heakskiitmisena ega tähenda, et Finantsinspeksioon on kontrollinud Prospektis avaldatud teabe õigsust. Investorid peaksid iseseisvalt hindama Pakkumise Aktsiatesse investeerimise sobivust.

Äriühing on taotlenud, et Finantsinspeksioon teataks Läti pädevale asutusele (*Latvijas Banka*) ja Leedu pädevale asutusele (*Lietuvos Bankas*) Prospekti heakskiitmisest vastavalt Prospektimääruse artiklile 25.

### **1.8. Dokumentide kättesaadavus**

Käesolev Prospekt ja selle läti ja leedu keelsed kokkuvõtted on elektroonilises vormis kättesaadav Börsi veebilehel (<https://www.nasdaqbaltic.com/>) ning Äriühingu veebilehel (<https://liven.ee/investor/>). Samuti on Prospekti kehtivusaja jooksul võimalik Äriühingu veebilehe vahendusel <https://liven.ee/investor/> tutvuda järgmiste dokumentidega:

- Põhikiri;
- Prospekt (sealhulgas selle läti ja leedu keelsed kokkuvõtted);
- Finantsaruanded.

## 2. KOKKUVÖTE

### Sissejuhatus ja hoiatused

Käesolev kokkuvõte (**Kokkuvõte**) on lühiülevaade teabest, mis on esitatud Liven AS-i (**Äriühing**; koos konsolideeritud tütarettevõtjatega nimetatud ka kui **Grupp**) kuni 1 495 730 uue lihtaktsia nimiväärtusega 0,1 eurot (**Uued Aktsiad**) ning Äriühingu teatud väikeaktsionäride poolt pakutavate kuni 369 015 olemasoleva lihtaktsia nimiväärtusega 0,1 eurot (**Olemasolevad Aktsiad**, koos Uute Aktsiatega **Pakkumise Aktsiad**) avalikku pakkumist (**Pakkumine**) ning Äriühingu aktsiate (**Aktsiad**) Nasdaq Tallinna börsi (**Börs**) Balti põhinimekirjas kauplemisele võtmist käsitlevas prospektis, mis kannab kuupäeva 21. aprill 2026 (**Prospekt**). Pakkumise Aktsiate arvu võidakse suurendada kuni 854 705 Uue Aktsia võrra (**Ülejaotuse Aktsiad**). Kokkuvõttes esitatud andmed on esitatud Äriühingu poolt Prospekti registreerimise seisuga, juhul kui ei ole märgitud teisiti.

Kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatus ja investori otsus Pakkumise Aktsiatesse investeerimise kohta peab põhinema Prospekti tervikuna. Tsiviilõiguslik vastutus Kokkuvõtte (sealhulgas selle tõlgete) pinnalt eraldiseisvalt tekib selle koostanud isikutele üksnes juhul, kui Kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või vastuolus Prospekti teiste osadega või kui see ei anna koos Prospekti muude osadega olulist informatsiooni, mis on vajalik Pakkumise Aktsiatesse investeerimise otsuse tegemiseks. Pakkumise Aktsiatesse investeerimine hõlmab endas riske ning investor võib kaotada kogu või osa investeeritud kapitalist. Investor peab arvestama, et kui ta soovib esitada seoses Prospektis sisalduva teabega nõude kohtusse, võib ta olla kohustatud kandma Prospekti tõlkimise kulud.

Väärtpaperite nimetus ja rahvusvaheline väärtpaperite identifitseerimisnumber (ISIN-kood). Liven lihtaktsia, ISIN-kood EE3100003112.

Emitendi nimi ja kontaktandmed, sh tema juriidilise isiku tunnus (LEI). Äriühingu ärinimi on Liven AS. Äriühing on registreeritud Eesti Vabariigi äriregistris registrikoodi 12619609 all ning Äriühingu registrijärgne aadress on Telliskivi tn 60/5 10412, Tallinn, Eesti Vabariik. Äriühingu e-mail on [info@liven.ee](mailto:info@liven.ee) ning kontakttelefon on +372 5336 5551. Äriühingu juriidilise isiku tunnus (LEI) on 894500FK54S8LWFWC546.

Prospekti kinnitanud pädeva asutuse nimi ja kontaktandmed, prospekti kinnitamise kuupäev. Prospekt on kinnitatud Finantsinspektsiooni juhatuse 22. aprilli 2026 otsusega numbril 4.3-4.9/561 all. Prospekti Finantsinspektsiooni juhatuse poolt kinnitamine ei tähenda, et Finantsinspektsioon on kontrollinud Prospektis avaldatud teabe õigsust. Finantsinspektsiooni aadress on Sakala 4, 15030, Tallinn, Eesti Vabariik. Finantsinspektsiooni e-mail on [info@fi.ee](mailto:info@fi.ee) ning kontakttelefon on +372 668 0500.

### Põhiteave Emitendi kohta

#### „Kes on väärtpaperite emitent?“

Emitendiks on Liven AS (Äriühing), mis on asutatud ning tegutseb Eesti Vabariigi õiguse alusel aktsiaseltsina. Äriühing on asutatud tähtajatuna. Äriühingu peamiseks ja püsivaks tegevuseks on hoonestusprojektide arendus. Äriühing on Grupi konsolideeriv emaettevõtja. Äriühing aga ise konkreetsete arendusprojektidega seotud vara (kinnistud ja nende jagunemisel tekkinud korteriomandid) ei oma ning kooskõlas vastavas tegevusvaldkonnas tavapärasele ärimudelile viiakse konkreetset arendusprojektid läbi eriotstarbeliste tütarettevõtjate (**SPV**) tasandil, st kinnistu omandatakse SPV poolt, finantseerimine korraldatakse SPV tasandil ning arendusprojektidega seotud kulused ja tulused arvestatakse SPV tasandil. Reeglina kuulub SPV osakapitalist 100% Äriühingule ning pärast arendusprojekti lõppu (kui kõik korteriomandid on müüdnud ja garantiiperiood lõppenud) ühendatakse SPV Grupi struktuuri lihtsustamise eesmärgil Liven Kodu OÜ-ga. Seni on Grupp teeninud tulu ainult Eestis. 2021. aasta novembris asutas Äriühing Saksamaal tütarettevõtja Liven Wohnungsbau GmbH eesmärgiga laiendada Grupi äritegevust Saksamaale, kus Äriühingu Juhtkond nägi ühtaegu nii kõige suuremat turupotentsiaali kui ka parimat sobivust Grupi väärtuspakkumisega.

Äriühingu juhatus ja nõukogu (**Juhtkond**) ei ole Prospekti kuupäeva seisuga teadlik ühestki otseselt või kaudselt Äriühingut kontrollivast isikust ega mis tahes kokkulepetest või asjaoludest, mis võivad hilisemal ajal põhjustada muudatuse Äriühingu kontrollimises. Järgmistele aktsionäridele kuulub rohkem kui 5% kõigist Äriühingu aktsiatest:

Aktsionär	Osaluse suurus	Aktsionäri otseselt või kaudselt kontrolliv isik
VERDALE OÜ	23,50%	Andres Aavik
OÜ LAUR & PARTNERS	21,67%	Andero Laur
BKK Holding OÜ	21,67%	Mihkel Simson
PROBUS OÜ	11,61%	Enel Järving, Hando Järving, Krista Tamme
IVARD OÜ	10,00%	Peeter Mänd

Äriühingu juhatus on kolmeliikmeline ning sellesse kuuluvad Andero Laur (alates 4. mai 2015, volitatud kuni 30. august 2027), Alina Kester (alates 15. mai 2020, volitatud kuni 31. august 2027) ja Mihkel Simson (alates 5. juuli 2016, volitatud kuni 30. august 2027).

Äriühingu nõukogu on kolmeliikmeline. Nõukogu esimees Andres Aavik (nõukogu esimees, alates 28. august 2019 kuni 28. august 2029), Krista Tamme (alates 12. aprill 2023 kuni 12. aprill 2028) ja Peeter Mänd (alates 28. august 2019 kuni 28. august 2029).

12. aprillil 2023 toimunud Aktsionäride Üldkoosolek valis Grupi audiitoriks 2023–2024 majandusaastateks KPMG Baltics OÜ (registrikood 10096082, asukoht Ahtri 4 10151, Tallinn, Eesti). KPMG Baltics OÜ on Eesti Audiitorkogu liige. Prospektile viiteliselt lisatud Auditeeritud Finantsaruanded on auditeeritud KPMG Baltics OÜ poolt. 14. mai 2025 Aktsionäride Üldkoosoleku otsusega valiti Grupi audiitoriks 2025–2026 majandusaastateks taas KPMG Baltics OÜ.

#### „Milline on emitenti puudutav põhiline finantsteave?“

Prospektile on viiteliselt lisatud Grupi auditeerimata konsolideeritud lühendatud vahearuanne 3-kuulise perioodi kohta, mis lõppes 31. märts 2026 (**Auditeerimata Vahearuanne**) ning Grupi auditeeritud konsolideeritud majandusaasta aruanded aastate kohta, mis lõppesid vastavalt 31. detsembril 2023, 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2025 (**Auditeeritud Finantsaruanded**, koos Auditeerimata Vahearuandega, **Finantsaruanded**). Finantsaruanded on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards* – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Järgnevates tabelites on esitatud Euroopa Komisjoni delegeritud määruse nr 2019/979 lisas I nõutud konsolideeritud finantsteave ning see põhineb Finantsaruannete andmetel või on sellest tuletatud ja seda tuleks lugeda koos Finantsaruannetega, sealhulgas Finantsaruannete lisades toodud selgitustega.

Tabel 1. Konsolideeritud koondkasumi aruanne (tuhandetes eurodes)

	2025 (auditeeritud)	2024 (auditeeritud)	2023 (auditeeritud)	2026 3 kuud (auditeerimata)	2025 3 kuud (auditeerimata)
Müügitulu	49 287	27 266	35 764	6 937	1 931
Ärikasum	5 483	1 287	868	518	-687
Puhaskasum	5 414	558	775	420	-705
Ärikasumi marginaal	11,1%	4,7%	2,4%	7,5%	-35,6%
Puhaskasumi marginaal	11,0%	2,0%	2,2%	6,1%	-36,5%
Tavakasum aktsia kohta	0,451	0,047	0,066	0,035	-0,059
Lahustatud kasum aktsia kohta	0,444	0,046	0,064	0,034	-0,058

Ärikasumi marginaal (%) = ärikasum / müügitulu

Puhaskasumi marginaal (%) = puhaskasum / müügitulu

Tabel 2. Konsolideeritud finantsseisundi aruanne (tuhandetes eurodes)

	31.12.2025 (auditeeritud)	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)	31.03.2026 (auditeerimata)
Varad kokku	86 457	78 298	68 559	91 681
Omakapital kokku	23 590	18 237	18 122	24 026
Netovõlg	38 179	41 351	34 713	43 743

*Netovõlg = pikaajalised laenud + lühiajalised laenud – raha ja raha ekvivalendid. Netovõlg on alternatiivne tulemuslikkusnäitaja ning see ei ole Grupi audiitorite poolt auditeeritud.*

Tabel 3. Konsolideeritud rahavoogude aruanne (tuhandetes eurodes)

	31.12.2025 (auditeeritud)	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)	31.03.2026 (auditeerimata)	31.03.2025 (auditeerimata)
Rahavood äritegevusest/ äritegevusesse	9 623	449	-1 115	-4 582	-5 438
Rahavood investeeringutegevusse	-1 679	-148	-397	-32	-42
Rahavood finantseerimistegevusest/ finantseerimistegevusse	-5 295	1 883	1 572	4 115	9 492

### **„Millised on emitendiga seotud konkreetsed põhiriskid?“**

Grupi tegevus ja selle finantstulemused sõltuvad töövõtjatest ja koostööpartneritest ning nende suutlikkusest täita kokkulepitud tingimusi. Grupp tegeleb kinnisvaraarendusega ja ei ole ehitusettevõtja. Grupi arendusprojektide planeerimises ja ehitustegevuses sõltub Grupp kolmandast isikust teenusepakkujatest. Seega on Grupp avatud vastaspoole riskile, millel võib olla oluline negatiivne mõju Grupi võimele täita Grupi äriühingute poolt sõlmitud lepinguid ning seega ka Grupi äriühingute kinnisvaraprojektide kasumlikkusele ja majandustulemustele.

Grupi tegevus sõltub Grupi suutlikkusest kaasata kapitali Grupile sobivatel tingimustel. Kinnisvaraarendustegevus on kapitalimahukas tegevusvaldkond, mis nõuab järjepidevalt suurte investeeringute tegemist. Enne kinnisvaraprojektide müügist või üürile andmisest tulu saamist peab Äriühing rahastama kruntide omandamist, projektide planeerimist ja arendamist, ehitustööde teostamist ja kõiki muid arendusprojekti vajalikke samme. Seetõttu on oht, et Grupi äriühingud ei suuda leida piisavalt vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks vastava Grupi äriühingu jaoks soodsatel tingimustel või üldse mitte. Mitmed tegurid võivad mõjutada Äriühingu võimet hankida vajalikku rahastust, näiteks üldised majandus- ja turutingimused, finantsteenuste pakkujatega seotud, Grupist sõltumatud tegurid, pangapoliitika jne.

Grupi tegevus on kontsentreerunud ning on avatud geograafilisele riskile – Grupp tegutseb vaid Tallinnas ja Berliinis ning keskendub elukondliku kinnisvara arendamisele. Grupi turg on geograafiliselt piiratud – Grupp tegutseb Eestis, täpsemalt Tallinnas ning Tallinna vahetus lähiümbruses, ja Saksamaal, täpsemalt Berliinis. 31.12.2025 seisuga asub 99% Grupi arendusportfelli pinnast Tallinnas ning Tallinna vahetus lähiümbruses ning 1% Berliinis. Seetõttu on Grupp avatud turukontsentratsiooniriskile. Turuhäired, muutused kohaliku omavalitsuse poliitikates või menetlusprotsessides, nõulduse märkimisväärne vähenemine sellel geograafilisel turul võib avaldada olulist negatiivset mõju Grupi kinnisvaraarenduse mahtudele või arendusperioodide pikkusele, mis omakorda võib kaasa tuua Grupi tegevuse mahtude ja seega ka tulude vähenemise. Tegevuse laiendamine Berliinis aitab vähendada geograafilist riski. Täiendavat riski kätkeb endas asjaolu, et Grupi tegevus on koondunud ühte turusegmenti – Grupp tegutseb üksnes elukondliku kinnisvara arendajana. Äripindu arendatakse vaid juhul, kui see kas võimaldab või toetab elukondliku kinnisvara arendamist.

Grupi tegevuse tulemusi võib negatiivselt mõjutada Grupi äriühingute suutmatus leida sobivaid maatükke ja kinnisvaraprojekte. Grupil on märkimisväärne hulk uusi tööjärjekorras olevaid projekte. Grupp töötab pidevalt uute potentsiaalsete projektide ja ärvõimaluste leidmise nimel, kuid puudub kindlus, et Grupi äriühingud suudavad tulevikus leida sobivaid ja piisavalt kasumlikke kinnisvaraprojekte. Suutmatus hoida stabiilset uute kinnisvaraarendusprojektide vooгу võib avaldada olulist negatiivset mõju Grupi majandustulemustele.

Makromajandusliku keskkonna halvenemine võib mõjutada negatiivselt Grupi finantsseisundit ja tegevustulemusi. Prospekti kuupäeval iseloomustab maailmamajandust mõõdukas ja ebaühtlane majanduskasv koos jätkuvalt kõrgenenud ebakindlusega, mida põhjustavad geopoliitilised pinged, kaubanduspoliitilised riskid ning rahvusvahelise majanduskeskkonna killustumine. Kuigi inflatsioon on mitmes majandusruumis hakanud aeglustuma, püsib see mitmel turul endiselt keskpunkade sihttasemest kõrgemal ning rahapoliitika jääb suhteliselt rangeks. Samal ajal on globaalne majanduskeskkond haavatav ootamatute šokkide suhtes, sealhulgas energiahindade kõikumise, tarneahelate häirete ning finantsturgude suurenenud volatiilsuse tõttu. Grupi majandusseisundit ja tegevustulemusi mõjutavad üldised majandusliikumised ja geopoliitilised tingimused. Sõda Ukrainas, võimalik poliitiline ebastabiilsus Venemaal, ning jätkuvalt eesmärgist kõrgem inflatsioon võivad mõjutada kahjulikult nii globaalset kui ka Eesti majandust. Rahvusvaheliste pingete, sh Lähis-Idas esinevate konfliktide ja ebastabiilsuse süvenemine, võib mõjutada ka Äriühingu tegevuskeskkonda kaudsete majanduslike mõjude kaudu. Sellised sündmused võivad põhjustada kõikumisi energiakandjate hindades, suurendada ehitusmaterjalide sisseveoga seotud kulusid ja tarnehäireid ning tugevdada inflatsioonisurvet. Need omakorda võivad mõjutada Äriühingu projektide maksumust, ehitusaegade prognoositavust ning lõppkliendi ostujõudu kinnisvaraturul. Kuigi Äriühing tegutseb peamiselt Eesti turul ning ei ole otseselt seotud Lähis-Ida piirkonna majandustegevusega, võib globaalne geopoliitiline ebakindlus laiemalt mõjutada finantsturgude volatiilsust ja kapitali kättesaadavust, mis omakorda võib avaldada mõju Äriühingu finantseerimistingimustele ja riskiprofiilile.

Kinnisvaraarenduse tegevustulemusi võib oluliselt kahjustada selle tsüklilisus. Kinnisvaraturg on oma olemuselt tsükliline. Seetõttu kipub kinnisvaraarendusettevõtjate kasumlikkuse tase koos majanduses toimuvate muutustega palju kõikumama. Kui majanduskasv aeglustub, võib kinnisvaraarendaja kogeda negatiivset mõju oma projektide arendamisest saadavale tulule, näiteks seetõttu, et arendatav kinnisvara tuleb müüa algselt eeldatust madalama hinnaga või ei suuda arendaja teenindada ehitustööde teostamiseks võetud laenu. Arendusprojektide tsükkel kestab keskmiselt 1,5 kuni 4 aastat. Isegi kui turu kõikumised ei mõjuta oluliselt Grupi äriühingute võimet lõpetada oma kinnisvaraarendusprojektide ehitustööd, mängivad kinnisvarahindade muutused, mida mõjutavad üldised makromajanduslikud tingimused, intressimäärad, inflatsiooniootused jne, siiski olulist rolli Grupi tuludes, kuna Grupi sisuliselt ainus tulu saadakse elukondliku kinnisvara müügist. Kui kinnisvara hinnad on ehitustööde lõpetamise ajaks oluliselt langenud, võib Grupp olla sunnitud arendatavat kinnisvara müüma oodatust madalama hinnaga, mis avaldab negatiivset mõju Grupi finantsseisundile ja majandustulemustele.

Grupp on avatud tsiviilvastutusega seotud riskidele. Grupp arendab elukondlikku kinnisvara ning teenib tulu korterite müügist. Grupi äriühingud, mis tegutsevad korterite müüjatena, kannavad tsiviilvastutust, peamiselt sõlmitud lepingute

tingimuste nõuetekohase ja tähtajalise täitmise ja ehituskvaliteedi tagamise eest. Grupi äriühingutel on koduostja ees kohustus teostada ehitustööd vastavalt ehitusprojektile ja selles toodud nõuetele ning vastutada korteriomandi kvaliteedi lepingutingimustele mittevastavuse (defektid) eest kahe aasta jooksul (garantiiperiood) arvates korteriomandi otsese valduse koduostjale üleandmise päevast; nõuete aegumistähtaeg on kokku viis aastat. Seetõttu kannavad Grupi äriühingud tsiviilvastutust ehitustööde kvaliteedi eest; siiski ei ole kindlust selles, et Grupi äriühingu vastu esitatud tsiviilnõue on võimalik vastavalt ehitusettevõtjalt sisse nõuda.

Kinnisvaraarendus on väga konkurentsitihe ärivaldkond. Grupi hinnangul on viimastel aastatel tegutsenud Tallinnas ja Tallinna vahetus lähiümbruses üle 90 kinnisvara arendusega tegeleva ettevõtja. Nendest 30 on pikemaajalise kogemusega ja hea tuntusega kinnisvara arendavat ettevõtjat ning ülejäänuid võib pidada väiksemaks või veel vähe tuntud kinnisvaraarendajateks. 2025. aasta lõpu seisuga oli Grupile teadaolevalt tegevuspiirkonnas hinnanguliselt ligi kolmandik pakkumises olevatest uutest korteritest kontsentreerunud viie arendaja kätte, ligi pool kümne arendaja kätte. Eeltoodud kirjelduse põhjal on kinnisvaraarenduse turg Tallinnas ja selle lähiümbruses väga konkurentsitihe ning Grupi hinnangul esineb turul samaaegselt nii kontsentreerumise kui ka fragmenteerumise tunnuseid. Kõrge konkurentsitase kinnisvaraarenduses võib põhjustada nõudluse kasvu arendatava maa järele. See võib põhjustada kinnistute hindade olulist tõusu, mis omakorda nõuab Grupilt suuremaid investeringuid, et olla võimeline omandama oma arendusprojekte jaoks sobivaid kinnistuid. Konkurents kinnisvaraarenduses võib põhjustada ka elukondliku kinnisvara ülepakkumist. See võib põhjustada kinnisvara väärtuse vähenemist, mis sunnib Grupi arendatavat kinnisvara müüma algselt kavandatust madalama hinnaga või pikema perioodi jooksul, millel oleks negatiivne mõju Grupi arendusprojektidest saadavale tulule, kulule ja seega ka majandustulemusele.

Kinnisvaraarenduse valdkonna äritegevus on regulatsioonidega seotud ja avatud poliitilisele riskidele. Selleks, et tagada Grupi poolt omandatud kinnistute arendamisega alustamise võimalus, on reeglina vaja tellida kas projekti detailplaneering või projekteerimistingimused ja esitada see omavalitsuse planeerimisasutustele. Planeeringu heakskiitmise protsess on haldusmenetlus, mille suhtes kehtivad regulatiivsed nõuded ja millel on mitu etappi, mistõttu võib protsess kesta kuni mitu aastat. Protsessi tulemus võib mõjutada maa sihtotstarvet, hoonete maksimaalset arvu kinnistul ja hoonete kõrgust ning muid ehitusmahtu mõjutavaid üksikasju. Grupi äriühingud peavad enne projekti ehitustööde alustamist taotlema ka ehitusluba, mis võib samuti põhjustada viivitusi ehitustööde alustamisel. Lisaks sellele, et planeerimisotsused ja ehituslubade andmine või andmisest keeldumine on aeganõudvad, on pädevatel asutustel nimetatud menetlustes märkimisväärne kaalutusõigus. Sellist ametiasutuste kaalutusõigust mõjutavad sageli poliitilised suundumused ja see võib seetõttu olla ettearvamatu.

Grupi äritegevus sõltub kinnisvara ostmiseks vajaliku panga rahastuse üldisest kättesaadavusest, tarbijakäitumise suundumustest, töötuse määrast ja muudest asjaoludest, mis ei ole Grupi kontrolli all. Grupp teenib tulu elukondliku kinnisvara müügist reeglina füüsilistele isikutele. Seetõttu on Grupp avatud riskidele, mis on seotud elamukinnisvara ostu rahastamiseks vajaliku pankade rahastuse üldise kättesaadavusega, tarbijakäitumise suundumustega, töötuse määraga ja muude asjaoludega, mis mõjutavad tarbijakäitumist Grupi sihtturgudel - Eestis ja Saksamaal. Majanduslanguse korral või krediitkrahjude suurenemisel võivad kommerts pangad muuta oma sisemisi krediitväljastamise poliitika või põhimõtteid, mis võib vähendada panga rahastuse kättesaadavust ning omada seeläbi negatiivset mõju Grupi arendatava kinnisvara nõudlusele.

## **Põhiteave väärtpaperite kohta**

### **„Mis on väärtpaperite põhitunnused?“**

Pakkumise Aktsiateks on kuni 1 495 730 Uut Aktsiat (mida Äriühing võib suurendada kuni 854 705 Ülejaotatava Aktsia võrra) ja Äriühingu teatud väikeaktsionäride poolt pakutavad kuni 369 015 Olemasolevat Aktsiat. Pakkumise Aktsiate rahvusvaheline väärtpaperite identifitseerimisnumber (ISIN kood) on EE3100003112. Aktsiad on registreeritud Nasdaq CSD SE Eesti filiaali (**Nasdaq CSD**) poolt peetavas Eesti Väärtpaperiregistris (**EVR**). Äriühingu Aktsiate suhtes ei kohaldu ühtki üldist võõrandamise piirangut, Aktsiad on vabalt võõrandatavad. Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga on Äriühingu registreeritud aktsiakapital 1 200 000 eurot, mis on jaotatud 12 000 000 lihtaktsiaks, nimiväärtusega 0,10 eurot. Kõigi olemasolevate Aktsiate eest on täies ulatuses tasutud. Äriühingul on üht liiki Aktsiaid, mis annavad aktsionäridele võrdsed õigused. Pärast Äriühingu aktsiakapitali suurendamise registreerimist Uute Aktsiate ulatuses Äriregistris, kannavad Uued Aktsiaid samu õigusi kõigi Äriühingu Aktsiatega.

Aktsionäri õigus osaleda Aktsionäride Üldkoosolekul. Iga Aktsia annab selle omanikule Äriühingu aktsionäride üldkoosolekul (**Aktsionäride Üldkoosolek**) ühe hääle. Aktsionäride Üldkoosolekul osalemise ja hääletamise õiguse on aktsionäridel, kes on kantud aktsionäride nimekirja selle fikseerimise kuupäeval, milleks on seitse päeva enne koosoleku toimumist. Aktsionär, kelle aktsiad on esindajakontol, saab hääleõigust teostada üksnes juhul, kui esindajakonto omanik on aktsionäri selleks volitanud. Aktsionär võib Aktsionäride Üldkoosolekul osaleda ja hääletada isiklikult või esindaja kaudu. Aktsionäride Üldkoosoleku otsuse vastuvõtmiseks on üldjuhul vajalik koosolekul esindatud hääle enamus, see tähendab üle poole üldkoosolekul esindatud häälest. Seaduses ettenähtud juhtudel on teatud küsimustes otsuse vastuvõtmiseks vajalik suurem häälteenus (näiteks kaks kolmandikku või kolm neljandikku) Aktsionäride Üldkoosolekul esindatud häälest.

Aktsionäri õigus teabele. Aktsionäridel on õigus saada Aktsionäride Üldkoosolekul juhatuselt teavet Äriühingu tegevuse kohta. Juhatuse võib keelduda teabe andmisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju Äriühingu huvidele.

Kui juhatus keeldub teabe andmisest, võib aktsionär nõuda, et tema nõudmise õiguspärasuse üle otsustaks Aktsionäride Üldkoosolek, või esitada Aktsionäride Üldkoosoleku toimumisest alates kahe nädala jooksul hagita menetluses kohtule avaldus kohustamaks juhatus andma teavet.

Õigus dividendidele. Kõik Aktsiad annavad õiguse saada dividendi. Pärast Pakkumise Aktsiate registreerimist Äriregistris annavad Pakkumise Aktsiad samasugused õigused nagu Olemasolevad Aktsiad, ning Pakkumise Aktsiad annavad õiguse saada dividende, mille maksmine otsustatakse ja mis makstakse 1. jaanuaril 2026 alanud majandusaasta ning sellele järgnevate majandusaastate eest. 12. aprillil 2023 toimunud Aktsionäride Üldkoosolek kinnitas dividendipoliitika, mille kohaselt jaotatakse iga aasta 25% eelneva aasta tulumaksueelsest kasumist dividendidena. Dividendide jaotamise ja jaotamise ajastuse eeldusteks on piisavate rahaliste vahendite olemasolu ning eeldus, et dividendide jaotamine ei kahjusta Grupi tegutsemise jätkusuutlikkust ega planeeritud investeeringute tegemist.

Nõudeõiguse järk maksejõuetuse või likvideerimise korral. Aktsionäride nõudeõigus (sh õigus saada väljamakseid likvideerimisjaotuse kaudu) on Äriühingu kapitalistruktuuris madalamal järgul Äriühingu võlausaldajate nõuetest. Likvideerimise või maksejõuetuse korral rahuldatakse esmalt Äriühingu võlausaldajate nõuded (sh tagatud ja tagamata nõuded vastavalt kohaldatavale korrale) ning alles seejärel jaotatakse allesjäänud vara aktsionäridele.

#### „Kus väärtpaberitega kaubeldakse?“

Äriühing esitab 22. aprillil 2026 taotluse Nasdaq Tallinn Aktsiaseltsile Aktsiate kauplemisele võtmiseks Börsi Balti põhinimekirjas. Taotlust Aktsiate kauplemisele võtmiseks mis tahes teisel börsil ei ole esitatud ega ole kavas esitada. Eelduslikult algab Aktsiatega kauplemine Börsil 15. mail 2026 või sellele lähedasel kuupäeval.

#### „Mis on väärtpaberitele omased põhiriskid?“

- Aktsiate hind võib olla volatiilne. Aktsiate väärtus väärtpaberiturul võib kõikuda Grupiga seotud sündmuste või riskide realiseerumise tõttu, aga ka Grupi kontrollile mitte alluvate sündmuste tõttu, nagu üldine olukord Eestis või Euroopa majanduses.
- Dividendide maksmine investoritele ei ole tagatud.
- Kuigi Äriühing teeb kõik jõupingutused selleks, et Pakkumine oleks edukas, ei saa Äriühing tagada Pakkumise edukust ega seda, et investorid saavad nende poolt märgitud Pakkumise Aktsiaid, tagada.
- Kuigi tehakse kõik jõupingutused, tagamaks, et Aktsiad võetakse Börsi Balti põhinimekirjas kauplemisele, ei saa Äriühing seda tagada.
- Börsil on piiratud likviidsus ja aktsionäridel ei pruugi olla võimalik oma Aktsiaid soovitud hinnaga müüa või neid üldse müüa.

#### Põhiteave väärtpaberite avaliku pakkumise ja/või reguleeritud turul kauplemisele võtmise kohta

##### „Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel saan ma sellesse väärtpaberisse investeerida?“

Pakkumise käigus pakub Äriühing kuni 1 495 730 Uut Aktsiat ja Äriühingu teatud väikeaktsionärid (viidatud aktsionärid ühiselt kui **Müüvad Aktsionärid**) pakuvad kokku kuni 369 015 Olemasolevat Aktsiat (ühiselt Pakkumise Aktsiad) ehk kokku kuni 1 864 745 Pakkumise Aktsiat, mis võib suurenedagi kuni 854 705 Uue Aktsia võrra (**Ülejaotuse Aktsiad**), kuni 2 719 450 Pakkumise Aktsiani.

Õigus osaleda Pakkumises. Pakkumine hõlmab avalikku pakkumist jae- ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus. Äriühing võib pakkuda Pakkumise Aktsiaid ka mitteavalikult kutselistele investoritele Prospektimääruse artikli 2(e) tähenduses Eestis, Lätis, Leedus ja teatud valitud Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriikides ning ka muudele valitud investoritele toetudes asjakohastele eranditele vastavate liikmesriikide seadusandluses. Avalik pakkumine toimub ainult Eestis, Lätis ja Leedus ning üheski teises jurisdiktsioonis avalikku pakkumist ei toimu. Pakkumise tähenduses loetakse isik Eestis, Lätis või Leedus asuvaks ja tal on õigus osaleda Pakkumisel, kui sellisel isikul on toimiv väärtpaberikonto Nasdaq CSD või Börsi liikmeks oleva finantsinstitutsiooni juures ja selline isik esitab selle väärtpaberikonto kaudu Märkimiskorralduse (nagu määratletud allpool) seoses Pakkumise Aktsiatega.

Pakkumishind. Pakkumise Aktsiaid pakutakse hinnaga 4,68 eurot aktsia kohta (**Pakkumishind**), millest 0,10 eurot on ühe Pakkumise Aktsia nimiväärtus ja 4,58 eurot on ülekurs.

Pakkumisperiod. Pakkumisperiod algab 23. aprillil 2026 kell 10:00 Eesti aja järgi ning lõpeb 7. mail 2026 kell 15:30 Eesti aja järgi, välja arvatud kui seda lühendatakse või pikendatakse (**Pakkumisperiod**).

Märkimiskorralduse esitamine. Pakkumise Aktsiate märkimiseks peab investoril olema väärtpaberikonto Nasdaq CSD kontohalduri või Börsi liikmeks oleva finantsinstitutsiooni juures. Investor, kes soovib märkida Pakkumise Aktsiaid, peab pöörduma kontohalduri poole, mis haldab vastava investori Nasdaq CSD väärtpaberikontot ning esitama Pakkumisperiodi jooksul alltoodud vormis märkimiskorralduse Pakkumise Aktsiate märkimiseks (**Märkimiskorraldus**). Läti või Leedu investor, kes soovib märkida Pakkumise Aktsiaid, peab pöörduma Börsi liikmeks oleva finantsinstitutsiooni juurde, mis haldab vastava investori väärtpaberikontot ning esitama märkimiskorralduse Pakkumise Aktsiate ostmiseks

finantsinstitutsiooni poolt aktsepteeritud vormis ja kooskõlas Pakkumise tingimustega. Märkimiskorraldusi võib esitada ainult Pakkumisperioodi jooksul. Pakkumises osalev investor võib taotleda Pakkumise Aktsiaid ainult Pakkumishinna eest. Kui üks investor esitab mitu Märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse määramise eesmärgil üheks korralduseks. Kõik Pakkumises osalevad investorid võivad esitada Märkimiskorraldusi ainult eurodes. Investor maksab kõik kulud ja tasud, mis kuuluvad tasumisele seoses Märkimiskorralduse esitamise, tühistamise ja muutmisega vastavalt Märkimiskorralduse vastu võtnud Nasdaq CSD kontohalduri või Börsi liikmeks oleva finantsinstitutsiooni hinnakirjale.

<b>Väärtpaberikonto omanik:</b>	investori nimi
<b>Väärtpaberikonto:</b>	investori väärtpaberikonto number
<b>Kontohaldur:</b>	investori kontohalduri nimi
<b>Väärtpaber:</b>	Liven lihtaktsia
<b>ISIN kood:</b>	EE3100003112
<b>Väärtpaberite arv:</b>	Pakkumise Aktsiate arv, mida investor soovib märkida
<b>Hind (aktsia kohta):</b>	4,68 eurot
<b>Tehingu summa:</b>	Pakkumise Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakkumishinnaga
<b>Tehingu vastaspool:</b>	AS LHV Pank*
<b>Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:</b>	99104086627
<b>Tehingu vastaspoole kontohaldur:</b>	AS LHV Pank
<b>Tehingu väärtuspäev:</b>	13. mai 2026
<b>Tehingu liik:</b>	„märkimiskorraldus“

\* Selleks, et hõlbustada Pakkumise arveldamist ja võimaldada, et Aktsiatega kauplemine Börsil algaks võimalikult kiiresti pärast Pakkumise Aktsiate jaotuse otsustamist, (i) kasutatakse Uute Aktsiate ulatuses Pakkumise arvelduseks Äriühingu aktsionäriale Laur & Partners OÜ kuuluvaid Aktsiaid, mille Laur & Partners OÜ laenab Pakkumise Korraldajale ning kannab enne Pakkumise arveldust üle AS-ile LHV Pank, ning (ii) kõik Müüvad Aktsionärid kannavad enne Pakkumise arveldust neile kuuluvad Olemasolevad Aktsiad üle AS-ile LHV Pank. Sellest tulenevalt tuleb Märkimiskorraldusele märkida tehingu vastaspooleks AS LHV Pank.

Investor peab tagama, et kõik Märkimiskorralduses esitatud andmed on õiged, täpsed ja arusaadavad. Äriühing jätab endale õiguse tagasi lükata mis tahes Märkimiskorraldused, mis on mittetäielikud, ebaõiged, ebaselged või loetamatud või mis ei ole täidetud ja esitatud Pakkumisperioodi jooksul kooskõlas kõigi Prospektis toodud tingimustega.

Pakkumise Aktsiate jaotus. Äriühing otsustab Pakkumise Aktsiate jaotuse pärast Pakkumisperioodi lõppu ja hiljemalt 11. mail 2026 või sellele lähedasel kuupäeval. Pakkumise Aktsiate jaotus Pakkumise ja Pakkumisega samal ajal toimuda võivate mitte-avalike pakkumiste vahel ei ole eelnevalt kindlaks määratud. Äriühing määrab Pakkumise Aktsiate täpse jaotuse kindlaks oma äranägemise järgi. Pakkumise Aktsiad jaotatakse Pakkumises osalevatele investoritele juhindudes järgmistest põhimõtetest, mida Äriühing võib muuta lähtudes nii Pakkumise käigus kogutud Märkimiskorralduste jaotusest, kogunõudlusest ja muudest asjaoludest:

- (i) samade asjaolude juures koheldakse kõiki investoreid võrdselt, kuid tulenevalt investorite arvust ja huvist Pakkumise vastu võib Äriühing kehtestada ühele investorile jaotatavate Aktsiate arvu kohta miinimum- ja maksimummäära;
- (ii) Äriühingul on õigus kasutada erinevaid jaotuspõhimõtteid jae- ja kutseliste investorite gruppide vahel;
- (iii) investori, kes on märkinud vähemalt 100 000 euro eest Pakkumise Aktsiaid, võib Äriühing vastavalt oma paremale äranägemisele arvata kutseliste investorite gruppi;
- (iv) jaotamise eesmärgiks on luua Äriühingule kindel ja usaldusväärne investorite baas;
- (v) Pakkumise ülemärkimise korral on Äriühingul õigus eelistada:
  - a. Eesti investoreid välismaistele investoritele;
  - b. Äriühingu varasemaid aktsionäre;
  - c. Äriühingu völakirjade investoreid (EVR seis 24. aprilli 2026 kuupäevaga, sh kui esindajakontode puhul on edastatud vastavalt esindajakonto info)
  - d. Grupile laenu andnud isikuid (sh nende kontrolli all olevaid äriühinguid);
  - e. Grupi töötajaid (sh nende kontrolli all olevaid äriühinguid);
  - f. Grupilt kodu soetanud isikuid.

Pakkumise arveldus. Investoritele jaotatud Pakkumise Aktsiad kantakse nende väärtpaberikontodele 13. mail 2026 või sellele lähedasel kuupäeval „väärtpaberiülekanne makse vastu“ meetodit kasutades samal ajal, kui tehakse rahaline ülekanne Pakkumise Aktsiate eest. Pakkumise Aktsiad kuuluvad asjaomastele investoritele alates hetkest, mil Pakkumise Aktsiad kantakse nende väärtpaberikontodele.

Pakkumisega seotud kokkulepped. Grupi võtmeaktsionärid Verdale OÜ, BKK Holding OÜ ja Laur & Partners OÜ ning Probus OÜ ja Ivard OÜ on Grupi pikaajalised ja strateegilised aktsionärid ning on AS-iga LHV Pank (**Pakkumise Korraldaja**) 9. märtsil 2026 sõlmitud kokkuleppe alusel võtnud kohustuse mitte müüa, sõlmida müügilepinguid ega muul

viisil võõrandada neile kuuluvaid Äriühingu Aktsiaid Pakkumisele järgneva 12-kuulise perioodi jooksul. Erand sellest võib olla vaid kokkuleppel Pakkumise Korraldajaga ning eeltingimusel, et uus omanik on nõus astuma sarnastel tingimustel kokkuleppe osapoolteks või on muul moel tagatud, et Aktsiate müük ei tekita ebamõistlikku hinnasurvet turul.

Osaluse lahjenemine. Prospekti kuupäeva seisuga on Äriühingul 12 000 000 Aktsiat. Pakkumise raames emiteeritavate Uute Aktsiate arv on kokku kuni 2 350 435 (eeldusel, et Äriühing emiteerib Uusi Aktsiaid maksimaalses mahus, sh Ülejaotuse Aktsiad). Äriühingu Aktsiate arv on seega pärast Uute Aktsiate ulatuses aktsiakapitali suurendamise registreerimist kuni 14 350 435 eeldusel, et Pakkumise Aktsiate arvu ei muudeta kooskõlas Prospektis toodud tingimustega. Sellest tulenevalt väheneksid olemasolevad osalused Äriühingus Pakkumise tulemusena kuni 16,38% võrra (eeldusel, et olemasolevad aktsionärid ei märgi Pakkumise käigus oma osalusele võrdelist arvu Pakkumise Aktsiaid).

#### **„Miks see prospekt koostatakse?“**

Eduka kinnisvaraarenduse tegevuse üheks kõige olulisemaks eelduseks on arendatava maa olemasolu. Grupi arendusportfellis on hulk arendusprojekte Tallinnas, kuid arvestades kinnisvara arendustegevuse pikka äriotsustamis- ja hoidmise perioodi ning kasvatamise jaoks oluline soetada jooksvalt juurde uusi kinnistuid tulevikus läbiviidavateks arendusprojektideks. Tulenevalt arendustegevuse pikast ajalisest kestusest ning tegevuse kapitalimahukusest on oluline tagada rahastamine alates kinnistu soetamisest kuni korterite müügi ja üleandmiseni. Grupp kasutab selleks nii omavahendeid kui laenukapitali, sealhulgas võlakirju.

Pakkumise eesmärk on tugevdada Grupi kapitalstruktuuri ning tagada Grupile piisav finantsiline paindlikkus, võimaldamaks rahastada Grupi äritegevust, uute kinnisvaraprojektide omandamist ja arendamist ning olemasolevate arendusprojektide jätkamist.

Eeldusel, et Pakkumine on edukas ja et kõik Uued Aktsiad (sh Ülejaotuse Aktsiad) (kokku 2 350 435 Uut Aktsiat) märgitakse ja emiteeritakse Äriühingu poolt, on Pakkumise eeldatav brutotulu 11 miljonit eurot. Pakkumisega otseselt seotud kulud on hinnanguliselt ligikaudu 0,5 miljonit eurot, millest kokku ligi 2/3 moodustavad tasud Pakkumise Korraldajale, õigusnõustajatele ning nende koostööpartneritele. Seetõttu on Pakkumise hinnanguline netotulu 10,5 miljonit eurot. Pakkumise tulu kasutamise eesmärk on Grupi pikaajalise kasvu toetamine läbi arendusportfelli uute kinnistute soetamise. Äriühing ei saa mingit tulu Müüvate Aktsionäride poolt Pakkumisse müüdavate Olemasolevate Aktsiate eest.

Äriühingule ja Müüvatele Aktsionäridele teadaolevalt ei ole Pakkumise Aktsiate suhtes võetud siduvaid kohustusi. Äriühing on nimetanud AS-i LHV Pank Pakkumise Korraldajaks ning pooled on 21. aprillil 2026 sõlminud Pakkumisega seotud teenuste osutamise lepingu (inglise keeles “Placement and Services Agreement”), mis näeb muuhulgas ette Pakkumise Korraldaja kohustuse müüa Pakkumise Aktsiaid “parimate jõupingutuste” kohaselt ning korraldada Pakkumise arveldus.

Äriühingu Juhtkonnale kuuluvad osalused Äriühingus ja/või on neile väljastatud aktsiaoptsioone ning seega on Aktsiaid ja/või optsioone omavad Juhtkonna liikmed huvitatud Äriühingu edasisest käekäigust ja edust, sh Pakkumise õnnestumisest. Juhatusele teadaolevalt puuduvad Pakkumisega seotud isikutel muud isiklikud huvid, mis võiksid Pakkumist mõjutada. Juhatusele teadaolevalt ei esine muud Pakkumisega seotud huvide konflikti.

### 3. RISKID

#### 3.1. Sissejuhatus

Pakkumise Aktsiatesse investeerimine ja Grupp on oma tegevuses avatud erinevatele riskidele, mis võivad kas iseseisvalt või koosmõjus avaldada ebasoodsat mõju Äriühingu või Grupi tegevusele ja Äriühingu aktsionäride investeeringu väärtusele või mõjutada Aktsiate realiseeritavust. Iga potentsiaalne Pakkumise Aktsiate investor peaks põhjalikult kaaluma kogu Prospektis esitatud informatsiooni, sealhulgas alljärgnevalt kirjeldatud riskitegureid. Lisaks alljärgnevalt Prospektis kirjeldatud riskiteguritele võib esineda riske, mis ei ole Äriühingule hetkel teada või mida Äriühing peab hetkel ebaoluliseks, kuid mis võivad samuti avaldada mõju Äriühingule, Grupile või Äriühingu Aktsiate hinnale. Riskide realiseerumise tagajärjel võivad investorid kaotada osa või kogu oma investeeringu väärtuse. Juhatuse hinnangul kajastab alljärgnev kõige olulisemaid Pakkumise Aktsiatesse investeerimisega kaasnevaid riske. Riskitegurid on jagatud kategooriatesse põhimõtte kohaselt, et vaatamata riskiteguri sobivusele mitmesse kategooriasse on iga riskitegur esitatud vaid ühe korra, kõige asjakohasemas kategoorias. Iga kategooria esimene riskitegur kujutab endast Juhatuse hinnangul vastavas kategoorias kõige olulisemat riski. Ülejäänud riskitegurid ei ole esitatud tähtsuse järjekorras.

Grupi finantsriskijuhtimise põhimõtteid, vastavaid fakte ja näitajaid on üksikasjalikult kirjeldatud Finantsaruannetes.

**Käesolev Prospekt ei ole ning selle eesmärk ei olegi olla investeerimisnõuanne või -soovitus omandada Pakkumise Aktsiaid. Iga potentsiaalne Pakkumise Aktsiate investor peab oma iseseisva ülevaate või analüüsi tulemusel, kaasates vajadusel professionaalse nõustaja, otsustama, kas Pakkumise Aktsiatesse investeerimine vastab investorile rahalistele võimalustele ja investeerimiseesmärkidele ning kas selline investering on kooskõlas kõikide reeglite, nõuete ja piirangutega, mis investorile kohalduda võivad.**

#### 3.2. Äritegevusega seonduvad riskid

***Grupi tegevus ja selle finantstulemused sõltuvad töövõtjatest ja koostööpartneritest ning nende suutlikkusest täita kokkulepitud tingimusi***

Grupp tegeleb kinnisvaraarendusega. Grupp ei ole ehitusettevõtja. Grupi arendusprojektide planeerimises ja ehitustegevuses sõltub Grupp kolmandast isikust teenusepakkujatest. Seega on Grupp avatud vastaspoole riskile, millel võib olla oluline negatiivne mõju Grupi võimele täita Grupi äriühingute poolt sõlmitud lepinguid ning seega ka Grupi äriühingute kinnisvaraprojektide kasumlikkusele ja majandustulemustele.

Grupi äriühingute võimetus leida sobivad koostööpartnereid kinnisvaraarendusprojektide planeerimiseks ja ehitamiseks, võimetus kontrollida ja tagada ehituskvaliteeti, koostööpartnerite viivitused või kokkulepitud tingimuste rikkumised võivad tuua kaasa Grupi võimetus täita Grupi äriühingute poolt sõlmitud müügilepingute tingimusi või täita neid kokkulepitud tingimustel. Viivitused või lepingurikkumised võivad tuua kaasa lepinguliste sanktsioonide rakendamise või lepingute ülesütlemise või taganemise ostjate poolt, mis omakorda võib kaasa tuua täiendavate kulude või kahju tekkimise Grupi äriühingutele, mida ei pruugi olla võimalik koostööpartneritelt sisse nõuda.

2022. majandusaastal tõi Magdaleena arendusprojekti I etapi (Liven Kodu 6 OÜ) ehituse peatöövõtja Reparo Ehitus Osaühingu poolt ehitustööde töövõtulepingu rikkumine (tööd ei teostatud tähtaegselt) kaasa arendusprojekti valmimise tähtaja edasilükkumise, Grupi jaoks täiendavad kulud ning projekti kahjumlikkuse. Olgugi, et Grupp püüab alati teha endast kõik võimaliku, et vastaspoole rikkumisest tulenev kahju saaks hüvitatud, sh kasutades erinevaid õiguskaitselahendusi, ei ole alati võimalik tagada, et Grupil õnnestub tekkinud kahju vastaspoolelt terves ulatuses sisse nõuda.

### **Grupi tegevus sõltub Grupi suutlikkusest kaasata kapitali Grupile sobivatel tingimustel**

Kinnisvaraarendustegevus on kapitalimahukas tegevusvaldkond, mis nõuab järjepidevalt suurte investeringute tegemist. Enne kinnisvaraprojektide müügist või üürile andmisest tulu saamist peab äriühing rahastama kruntide omandamist, projektide planeerimist ja arendamist, ehitustööde teostamist ja kõiki muid arendusprojekti vajalikke samme. Seetõttu on oht, et Grupi äriühingud ei suuda leida piisavalt vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks vastava Grupi äriühingu jaoks soodsatel tingimustel või üldse mitte. Mitmed tegurid võivad mõjutada äriühingu võimet hankida vajalikku rahastust, näiteks üldised majandus- ja turutingimused, finantsteenuste pakkujatega seotud, Grupist sõltumatud tegurid, pangapoliitika jne.

Rahastamisega seotud riskide maandamiseks võib arendusprojektide juhtimiseks loodud ettevõtjate ehk arendusprojektide rahastamisstruktuur erineda ning sõltub arendusprojekti staadiumist ning arendusperioodi eeldatavast kestvusest. Projektide rahastamiseks kasutab Grupp nii omakapitali, hüpoteegi tagatisel antud pangalaene, võlakirju, *mezzanine* laene<sup>1</sup>, Äriühingu poolt avalikult turult võlakirjadega kaasatud rahalisi vahendeid ning klientide ettemakseid.

Grupi konsolideeritud laenukohustiste maht 31.12.2025 seisuga oli 46,7 miljonit eurot. Teatud Grupi äriühingute poolt sõlmitud laenulepingud, sisaldavad Grupi ühingu tegevust piiravaid kohustusi (nt piiranguid Grupi siseste laenude tagasimaksmisele emaettevõtjale või täiendava laenukapitali kaasamisele) ja finantskohustusi ning piiranguid tagatisvara võõrandamiseks. Seesugused laenulepingute tingimused võivad ebasoodsalt mõjutada Grupi suutlikkust oma äri tõhusalt juhtida või kohaneda tegevuskeskkonnas toimuvate muutustega. Suutmatust laenulepingute tingimusi täita võib kaasa tuua laenulepingute erakorralise ülesütlemise ja laenulepingute tagatiste täitmisele pööramise, mis omakorda omab negatiivset mõju Grupi äritegevusele, finantsseisundile ja tegevustulemustele.

Kui kapitali ei õnnestu kaasata vajalikus mahus või tingimustel, et rahastada Grupi äriühingute või tulevaste kinnisvaraarendusprojektide soetamist või elluviimist, võib see avaldada negatiivset mõju Grupi äriühingute tegevuse mahule ja seeläbi ka Grupi majandustulemustele.

### **Grupi tegevus on kontsentreerunud ning on avatud geograafilisele riskile – Grupp tegutseb vaid Tallinnas ja Berliinis ning keskendub elukondliku kinnisvara arendamisele**

Grupi turg on geograafiliselt piiratud – Grupp tegutseb Eestis, täpsemalt Tallinnas ning Tallinna vahetus lähiümbruses, ja Saksamaal, täpsemalt Berliinis. 31.12.2025 seisuga asub 99% Grupi arendusportfelli pinnast Tallinnas ning Tallinna vahetus lähiümbruses ning 1% Berliinis. Seetõttu on Grupp avatud turukontsentratsiooniriskile. Turuhäired, muutused kohaliku omavalitsuse poliitikates või menetlusprotsessides, nõudluse märkimisväärne vähenemine sellel geograafilisel turul võib avaldada olulist negatiivset mõju Grupi kinnisvaraarenduse mahtudele või arendusperioodide pikkusele, mis omakorda võib kaasa tuua Grupi tegevuse mahtude ja seega ka tulude vähenemise. Tegevuse laiendamine Berliinis aitab vähendada geograafilist riski.

Täiendavat riski kätkeb endas asjaolu, et Grupi tegevus on koondunud ühte turusegmenti – Grupp tegutseb üksnes elukondliku kinnisvara arendajana. Äripindu arendatakse vaid juhul, kui see kas võimaldab või toetab elukondliku kinnisvara arendamist.

Tallinna ja selle lähiümbruse elukondliku kinnisvara turg on 2025. aasta lõpuks läbimas korrigeerimisfaasi ning sisenemas stabiliseerumise ja taastumise etappi. Turu aktiivsust toetavad EURIBORi stabiliseerumine madalamal tasemel, majapidamiste ostujõu kasv ning pankade jätkuv laenuvalmidus, eriti energiatõhusate varade osas. Vaatamata nõudluse taastumisele püsib ka pakkumise pool tugevana ning turul on

---

<sup>1</sup> *Mezzanine* laen on hübriidlaen, mida on võimalik käsitleda omakapitalina. Tegemist on tähtajalise laenuga, mis on allutatud tagatud laenudele ehk paikneb finantseerimiskihtides tagatud laenude ja omakapitali vahel, kuid mille rahuldamisjärk on siiski enne omakapitali.

märkimisväärne valmis korterite laojääk ning tihe konkurents arendajate vahel, mis hoiab hinnakasvu mõõdukana.

Berliini uusarenduste turgu iseloomustab süvenev elupindade defitsiit ja madal pakkumine, mis koos rangete üüriregulatsioonidega järelturul suunab nõudluse ja investeringud just energiatõhusatesse uusarendustesse. Majanduskasvu taastumise ja intressikeskkonna paranemise mõju turule jõudmise toel prognoositakse uusarendustele 2026. aastaks hindade stabiilsust või kasvu.

### ***Grupi tegevuse tulemusi võib negatiivselt mõjutada Grupi äriühingute suutmatus leida sobivaid maatükke ja kinnisvaraprojekte***

Grupil on märkimisväärne hulk uusi tööjärjekorras olevaid projekte (vt käesoleva prospekti peatükki 10.2 „Grupi struktuur ja Grupi liikmed“, et saada ülevaade töös olevatest projektidest ja nende etappidest). Grupp töötab pidevalt uute potentsiaalsete projektide ja ärivõimaluste leidmise nimel, kuid puudub kindlus, et Grupi äriühingud suudavad tulevikus leida sobivaid ja piisavalt kasumlikke kinnisvaraprojekte. Suutmatus hoida stabiilset uute kinnisvaraarendusprojektide voogu võib avaldada olulist negatiivset mõju Grupi majandustulemustele.

### **3.3. Poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud riskid**

#### ***Makromajandusliku keskkonna halvenemine võib mõjutada negatiivselt Grupi finantsseisundit ja tegevustulemusi***

Prospekti kuupäeval iseloomustab maailmamajandust mõõdukas ja ebaühtlane majanduskasv koos jätkuvalt kõrgeks tõusnud ebakindlusega, mida põhjustavad geopoliitilised pinged, kaubanduspoliitilised riskid ning rahvusvahelise majanduskeskkonna killustumine. Kuigi inflatsioon on mitmes majandusruumis hakanud aeglustuma, püsib see mitmel turul endiselt keskpankade sihttasemest kõrgemal ning rahapoliitika jääb suhteliselt rangeks. Samal ajal on globaalne majanduskeskkond haavatav ootamatute šokkide suhtes, sealhulgas energiahindade kõikumise, tarneahelate häirete ning finantsturgude suurenenud volatiilsuse tõttu.

Prospekti kuupäeval ei ole võimalik ette ennustada Ukraina sõja kestvust, kulgu ning võimalikku eskaleerumist või Ukraina piiridest väljumise võimalikkust. Sõjategevuse või muude geopoliitiliste sündmuste ebasoodsad arengud võivad omada negatiivset mõju maailma ja Eesti majandusele ning Grupi tegevusele, finantsseisundile ja tegevustulemustele.

Rahvusvaheliste pingete, sh Lähis-Idas esinevate konfliktide ja ebastabiilsuse süvenemine, võib mõjutada ka Äriühingu tegevuskeskkonda kaudsete majanduslike mõjude kaudu. Sellised sündmused võivad põhjustada kõikumisi energiakandjate hindades, suurendada ehitusmaterjalide sisseveoga seotud kulusid ja tarnehäireid ning tugevdada inflatsioonisurvet. Need omakorda võivad mõjutada Äriühingu projektide maksumust, ehitusaegade prognoositavust ning lõppkliendi ostujõudu kinnisvaraturul. Kuigi Äriühing tegutseb peamiselt Eesti turul ning ei ole otseselt seotud Lähis-Ida piirkonna majandustegevusega, võib globaalne geopoliitiline ebakindlus laiemalt mõjutada finantsturgude volatiilsust ja kapitali kättesaadavust, mis omakorda võib avaldada mõju Äriühingu finantseerimistingimustele ja riskiprofiilile.

Kuivõrd Grupi äritegevus on seni valdavas osas kontsentreerunud Eestisse ning Grupp tegutseb seni peamiselt Eesti turul, mõjutavad ebasoodsad muudatused Eesti majanduses Gruppi suuremal määral kui äriühinguid, kelle tegevus on suunatud ka välisriikidesse ning seeläbi hajutatud. Kuigi Grupp jälgib pidevalt nii siseturu kui ka rahvusvahelise turu arenguid, ei ole võimalik prognoosida majanduslike või poliitiliste tingimuste muudatuste aega või ulatust.

#### ***Kinnisvaraarenduse tegevustulemusi võib oluliselt kahjustada selle tsüklilisus***

Kinnisvaraturg on oma olemuselt tsükliline. Seetõttu kipub kinnisvaraarendusettevõtjate kasumlikkuse tase koos majanduses toimuvate muutustega palju kõikumama. Kui majanduskasv aeglustub, võib kinnisvaraarendaja

kogeda negatiivset mõju oma projektide arendamisest saadavale tulule, näiteks seetõttu, et arendatav kinnisvara tuleb müüa algselt eeldatust madalama hinnaga või ei suuda arendaja teenindada ehitustööde teostamiseks võetud laenu.

Grupi tegevusmudel hõlmab arenduseks sobilike kinnistute soetamist, vajalike avalik-õiguslike lubade taotlemist ja saamist, arendusprojekti kontseptsiooni loomist, pidades silmas erinevaid faktoreid, eelkõige tulevaste elanike võimalikke vajadusi ja eelistusi, sobivust asukohta jne. Grupp korraldab arhitektuurikonkursi ja konkursi ehituse peatöövõtja leidmiseks. Pärast kontseptsiooni ja müügmaterjalide valmimist toimub müügi protsess, mille esimeses osas saavad koduostjad oluliselt kaasa rääkida ka siseviimistluse ja sisustuse lahenduste osas. Ehitustegevusega alustatakse reeglina arendusprojekti 50% müügi eesmärgi täitumisel (võlaõiguslike müügilepingute sõlmimine koduostjatega), kuid eesmärgiks on sõlmida võlaõiguslikud müügilepingud ülejäänud korterite osas ehituse valmimise ajaks. Ehituse valmimise järgselt sõlmitakse koduostjatega asjaõiguslepingud ning antakse üle korteriomandid. Seejärel algab võlaõigusseadusega reguleeritud kaheaastane periood, mil müüja vastutab lepingutingimustele mittevastavuse eest (garantiiperiood); nõuete aegumistähtaeg on kokku viis aastat. Arendusprojektide tsükkel kestab keskmiselt 1,5 kuni 4 aastat.

Kuna Grupi tegevusmudel on üles ehitatud kinnistute soetamisele enne ehitustegevuse alustamist, kannab Grupp riski, et soetatud kinnistute turuväärtus langeb hoidmis- ja ettevalmistusperioodil. Kui arendusprojekti ettevalmistus protsess osutub oodatust pikemaks, näiteks planeerimismenetluse venimise, ehituslubade saamise hilinemise või ebasoodsate turutingimuste tõttu, võib soetatud kinnistu väärtus langeda allapoole selle soetamismaksumust ning samal ajal on Grupil kinnistuga kaasnevad ülalpidamis- ja finantseerimiskulud, mis vähendavad projekti tasuvust ja Grupi võimet kasumit teenida. Väärtuse languse puhul võib Grupp olla sunnitud kajastama kinnistu väärtuse allahindlust oma finantsaruannetes, mis avaldab otseselt negatiivset mõju Grupi finantsseisundile.

Grupp rahastab arendusprojekte kombineeritult omavahendite ja laenukapitaliga. Omavahendid koosnevad Grupi aktsiakapitalist ja jaotamata kasumist, millele lisanduvad Äriühingu tasandil emiteeritud tagamata võlakirjad, mida Grupp suunab eriotstarbelistesse tüdarettevõtjatesse (SPV) projektide finantseerimiseks. Lisaks kasutatakse projektipõhist laenukapitali: hüpoteegiga tagatud laene, võlakirju, *mezzanine* laene ning koduostjate ettemakseid.

Arendusprojekti varajases faasis (kinnistu soetamine ja ettevalmistus) tugineb finantseerimine peamiselt Grupi omavahenditele ja kinnistu tagatisel võetavale laenukapitalile. Välised finantseerijad on kohalikud krediidiandjad või investorid. Samas, olenevalt arendusprojektist, võidakse ka selles faasis kasutada võlakirjade või *mezzanine* laenuga rahastamist. Arendusprojekti ehitusfaasis refinantseeritakse tagatud laenud reeglina *mezzanine* laenuga ning ehitust finantseeritakse krediidiandjate poolt antud tagatud laenuga. Ehituse finantseerimiseks kasutatud pangalaenu tagasimaksud toimuvad koos asjaõiguslepingute sõlmimise ja korterite üleandmisega koduostjatele. Grupp on kasutanud ka valmis aga müümata korterite tagatisel hüpoteeklaenu ehituse finantseerimiseks kaasatud laenu refinantseerimiseks. Müügitgevuse algusest kuni ehituse lõpuni rahastatakse arendusprojekte ka võlaõiguslepingu sõlmimisel koduostjate poolt tehtavate ettemaksetega. Grupi võimekus täita oma finantskohustusi ja teenindada kaasatud kapitali sõltub olulisel määral arendustsükli jooksul toimuvatest muudatustest kinnisvara- ja finantsturgudel. Arvestades projektide pikka kestust, võib ebasoodne turukonjunktuur piirata Grupi ligipääsu täiendavale finantseerimisele või mõjutada negatiivselt projektide rahavoogusid, mis on vajalikud kohustuste tähtaegselt täitmiseks.

Isegi kui turu kõikumised ei mõjuta oluliselt Grupi äriühingute võimet lõpetada oma kinnisvaraarendusprojektide ehitustöid, mängivad kinnisvarahindade muutused, mida mõjutavad üldised makromajanduslikud tingimused, intressimäärad, inflatsiooniootused jne, siiski olulist rolli Grupi tuludes, kuna Grupi ainus tulu saadakse elukondliku kinnisvara müügist. Kui kinnisvara hinnad on ehitustööde lõpetamise ajaks oluliselt langenud, võib Grupp olla sunnitud arendatavat kinnisvara müüma oodatust madalama hinnaga, mis avaldab negatiivset mõju Grupi finantsseisundile ja majandustulemustele. Kinnisvarahindade oluline tõus, näiteks majanduslike

kõikumiste või maa nõudluse suurenemise tõttu, võib samuti avaldada negatiivset mõju Grupi projektidele, kuna see võib põhjustada raskusi arendamiseks sobiva kinnisvara ostmisel Grupi äriühingute jaoks sobivate hindadega. Kui ei suudeta leida arendamiseks sobivat maad, võib see avaldada negatiivset mõju Grupi tegevusmahtudele ning kui maad tuleb osta oluliselt kallimalt ja samas ei ole võimalik kulusid lõpptarbijale üle kanda, võib see avaldada negatiivset mõju Grupi finantsseisundile ja majandustulemustele.

Soodsad muutused üldistes majandustingimustes võivad kaasa tuua konkurentsi suurenemise, mis omakorda võib tõsta ehitusmaterjalide hindu, põhjustades samal ajal ka nende materjalide kättesaadavuse olulist vähenemist. Oodatust suuremad ehituskulud võivad piirata Grupi võimet lõpetada kinnisvaraarendusprojektid eeldatava kasumimarginaaliga, mis võib avaldada negatiivset mõju Grupi majandustulemustele ja finantsseisundile.

### ***Grupp on avatud tsiviilvastutusega seotud riskidele***

Grupp arendab elukondlikku kinnisvara ning teenib tulu korterite müügist. Grupi äriühingud, mis tegutsevad korterite müüjatena, kannavad tsiviilvastutust, peamiselt sõlmitud lepingute tingimuste nõuetekohase ja tähtajalise täitmise ja ehituskvaliteedi tagamise, ehk ehitustööde kvaliteedi eest. Grupi äriühingutel on koduostja ees kohustus teostada ehitustööd vastavalt ehitusprojektile ja selles toodud nõuetele ning vastutada korteriomandi kvaliteedi lepingutingimustele mittevastavuse (defektid) eest kahe aasta jooksul (garantiiperiood) arvates korteriomandi otsese valduse koduostjale üleandmise päevast; nõuete aegumistähtaeg on kokku viis aastat. Siiski ei ole kindlust selles, et Grupi äriühingu vastu esitatud tsiviilnõue on võimalik vastavalt ehitusettevõtjalt sisse nõuda. Valdav osa tsiviilvastutusega seotud riskidest on maandatud lepinguliselt ehituse peatöövõtja vastutusega. Grupp eelistab võimalikud erimeelsused lahendada koduostjaga läbirääkimiste ja koduostjale sobiva lahenduse leidmise teel. Vaatamata eeltoodule on Grupi äriühingud avatud tsiviilvastutusega seotud riskidele. Juhul, kui Grupp on sunnitud kandma korteriomandi kvaliteedi lepingutingimustele mittevastavuse likvideerimisega seotud kulud, võib sellel olla negatiivne mõju Grupi majandustulemustele.

Tsiviilvastutuse riskid on piiratud projektipõhiste eriotstarbeliste äriühingute (SPV) kasutamisega, mis koondab ühe konkreetse kinnisvaraprojektiga seotud riskid ühte Grupi äriühingusse ja võimaldab seega vältida kahju katmist (kui see on toimunud) teiste kinnisvaraarendusprojektide arvelt. Lisaks eespool nimetatule vähendavad Grupi äriühingud tsiviilvastutuse riske lepinguliselt, lisades Grupi äriühingute sõlmitavatesse lepingutesse tavapärased vastutuse piirangud.

Grupi senise praktika kohaselt esineb suuremate või väiksemate garantiitööde vajadus hinnanguliselt valdavas enamuses korterites ning mis on omakorda hinnanguliselt suurusjärgus 90% ulatuses kaetud ehituse peatöövõtja vastutusega. Garantiiperioodil on senise praktika kohaselt Grupi äriühingutele kaasnenud kulutusi sõltuvalt projektist suurusjärgus 0,5-1,0% kogu arendusprojekti või etapi käibemaksuta müügikäibest.

### ***Kinnisvaraarendus on väga konkurentsitihe ärivaldkond***

Grupi hinnangul on viimastel aastatel tegutsenud Tallinnas ja Tallinna vahetus lähiümbruses üle 90 kinnisvara arendusega tegeleva ettevõtja. Nendest 30 on pikemaajalise kogemusega ja hea tuntusega kinnisvara arendavat ettevõtjat ning ülejäänuid võib pidada väiksemaks või veel vähe tuntud kinnisvaraarendajateks. 2025. aasta lõpu seisuga oli Grupile teadaolevalt tegevuspiirkonnas hinnanguliselt ligi kolmandik pakkumises olevatest uutest korteritest kontsentreerunud viie arendaja kätte, ligi pool kümne arendaja kätte. Eeltoodud kirjelduse põhjal on kinnisvaraarenduse turg Tallinnas ja selle lähiümbruses väga konkurentsitihe ning Grupi hinnangul esineb turul samaaegselt nii kontsentreerumise kui ka fragmenteerumise tunnuseid.

Tulenevalt turu suurusest on kinnisvara arendusega tegelevate ettevõtjate arv Berliinis suurem kui Tallinnas. Berliini elamukinnisvaraturgu iseloomustab tihe konkurents kogu kinnisvaraarendustegevuse väärtusahela ulatuses. Ajalooliselt on turul tegutsenud peamiselt väga hea võrgustiku ja turu eriteadmistega kohalikud kinnisvaraarendajad. Siiski on turul ka suuremaid üle Saksamaa tegutsevaid konkurente ning välismaise

taustaga konkurente ning turul on olnud näha varaseid märke konsolideerumisest. Samuti on turul ka suuri munitsipaalomanduses olevaid arendajaid, kelle fookus on reguleeritud üürikinnisvara arendamine. Konkurents seisneb eelkõige atraktiivsete arenduskinnisvarade hankimisel, mille saadavus on tavaliselt piiratud ja mille osas on nõudlus suur.

Kõrge konkurentsitaseme kinnisvaraarenduses võib põhjustada nõudluse kasvu arendatava maa järele. See võib põhjustada kinnistute hindade olulist tõusu, mis omakorda nõuab Grupilt suuremaid investeeringuid, et olla võimeline omandama oma arendusprojektide jaoks sobivaid kinnistuid. Samuti võib see põhjustada seda, et Grupp ei saa oma projektide jaoks kinnisvara soetada või teha seda Grupi äriühingute jaoks sobivatel tingimustel, mis võib avaldada negatiivset mõju Grupi võimele tegutseda oma tegevusvaldkonnas kasumlikult.

Kõrge konkurents piiratud ressursside (maa, ehitusmaterjalid, töajõud) pärast võib põhjustada sisendhindade kasvu ja viivitusi arendusprojektide lõpetamisel. See võib tekitada Grupile lisakulusid ja avaldada negatiivset mõju Grupi tegevuse kasumlikkusele. Konkurents kinnisvaraarenduses võib põhjustada ka elukondliku kinnisvara ülepakkumist. See võib põhjustada kinnisvara väärtuse vähenemist, mis sunnib Grupi arendatavat kinnisvara müüma algselt kavandatust madalama hinnaga, millel oleks negatiivne mõju Grupi arendusprojektidest saadavale tulule ja seega ka majandustulemusele.

### ***Kinnisvaraarenduse valdkonna äritegevus on avatud regulatsioonidega seotud ja poliitilistele riskidele***

Grupi poolt omandatud kinnistute arendamine sõltub reeglina kohalike omavalitsuste haldusmenetlustest (detailplaneeringud, projekteerimistingimused), mis on olemuselt aeganõudvad ja võivad kesta mitu aastat. Kuigi Grupp lähtub kinnistute valimisel arendusprojekti toetava üldplaneeringu olemasolust on pädevatel asutustel menetlustes märkimisväärne kaalutusõigus, mida mõjutavad sageli poliitilised suundumused ja see võib seetõttu olla ettearvamatu. Viivitused planeeringute või ehituslubade väljastamisel, samuti menetlustulemused, mis piiravad oluliselt hoonete mahtu, kõrgust või sihtotstarvet, võivad vähendada projekti kasumlikkust või muuta projekti majanduslikult ebaotstarbekaks.

Võimetus hankida vajalikke lubasid, kooskõlastusi või ebasoodne planeering võib sundida Grupi projektist loobuma. Sellise juhul võib Grupp kanda olulist kahju juba tehtud arenduskulude näol või olla sunnitud võõrandama arendamata kinnisvara madalama hinnaga, kui see soetati. Kulude ettenägematu suurenemine võib tuleneda ka menetlusprotsessi käigus nõutavatest muudatustest või viivitustest, mida Grupi äriühing on kohustatud täitma.

Regulatsioonidega seotud ja poliitilised riskid kehtivad nii Eestis kui Saksamaal. Kuna Grupil puudub pikaajaline kogemus Saksamaa turul on risk, et kohalik haldusmenetlus ja menetluspraktika võib osutuda oodatust keerukamaks või ressursimahukamaks.

Kinnisvaraarendusele kohalduvad keskkonnakaitseseadused ja -regulatsioonid kalduvad ajas rangemaks muutuma. Muudatused regulatsioonides võivad nõuda planeeritust suuremaid investeeringuid, vähendades seeläbi projektide kasumlikkust. Eesti õigusaktide kohaselt vastutab saastunud kinnistu koristamise eest selle omanik. Kuigi Grupp teostab enne iga uue kinnistu omandamist hoolika analüüsi või tugineb müüja vastavatele kinnitustele, püsib risk, et Grupp peab omanikuna kandma kulud ettenägematu saastuse koristamise või keskkonnakahju heastamise eest. See võib kaasa tuua ajalisi viivitusi ja täiendavaid kulusid, mõjutades negatiivselt projekti finantstulemusi.

### ***Grupi äritegevus sõltub kinnisvara ostmiseks vajaliku panga rahastuse üldisest kättesaadavusest, tarbijakäitumise suundumustest, töötuse määrast ja muudest asjaoludest, mis ei ole Grupi kontrolli all***

Grupp teenib tulu elukondliku kinnisvara müügist reeglina füüsilistele isikutele. Seetõttu on Grupp avatud riskidele, mis on seotud elumukinnisvara ostu rahastamiseks vajaliku pankade rahastuse üldise kättesaadavusega, intressimäärade (sh EURIBOR) taseme, tarbijakindluse, töötuse määra ja muude asjaoludega, mis mõjutavad tarbijakäitumist Grupi sihtturgudel - Eestis ja Saksamaal.

Prospekti kuupäeva seisuga võib üldist turuolukorda elamukinnisvaraturul Tallinnas ja Berliinis iseloomustada soodsana – nõudlust uute elamukinnisvarade järele toetavad EURIBORi normaliseerumine, palgataseme tõus ja positiivsed majanduskasvu väljavaated. Sellele vaatamata võivad makromajanduslikud suundumused muutuda, mida kinnitab ka EURIBORi väikene kasv viimasel kuul, mis omakorda võib märgatavalt mõjutada tarbijate käitumist ja avaldada potentsiaalselt negatiivset mõju Grupi tegevustulemustele. Majanduslanguse korral või krediitkrahjude suurenemisel võivad kommertsbankad muuta oma sisemisi krediitväljastamise poliitika, mis võib vähendada panga rahastuse kättesaadavust isegi soodsa intressikeskkonna puhul ning omada täiendavat negatiivset mõju nõudlusele

### ***Grupi tegevust mõjutavad demograafiliste muutustega seotud riskid***

Hiljutised suundumused näitavad, et Suur-Tallinna (Tallinn koos lähiümbrusega) ning Berliin elanike arv kasvab aeglaselt. Kui see suundumus siiski muutub, võib see kaasa tuua nõudluse vähenemise elukondliku kinnisvara järele. See omakorda võib kaasa tuua kinnisvarahindade languse, mille eest Grupi äriühingud kortereid müüvad, ning pikendada müügiperioode. Sellel omakorda võib olla negatiivne mõju Grupi tegevuse tulemustele.

## **3.4. Aktsiate ja pakkumisega seonduvad riskid**

### ***Aktsiate hind võib kõikuda***

Aktsiate hind Nasdaq Tallinna börsil (**Börs**) võib kõikuda Grupiga seotud sündmuste ja riskide realiseerumise tõttu, aga ka Grupist sõltumatute sündmuste tõttu, näiteks majanduslikud või poliitilised sündmused, üldine finantsmajanduslik keskkond, sh intressimäära tasemetete või valuutakursside muutused, keskpankade poliitika muudatused, kommertsbankade laenuväljastamise poliitikate muudatused, samuti teiste sarnaste väärtpaperite või Aktsiate nõudluse või pakkumise muutused. Börsi võrdlemisi väike turukapitalisatsioon (Balti turu<sup>2</sup> põhinimekirja emitentide turukapitalisatsioon 31.12.2025 seisuga on 10,9 miljardit eurot) ja madal likviidsus (2025. kalendriaasta jooksul 885 tuhat tehingut kogumahuga 549 miljonit eurot) võivad suurendada Aktsiate hinna volatiilsust. Aktsiate hind võib langeda või tõusta vastavalt sellele, milline on turuhinnang Grupi strateegia osas või ka Grupi konkurentide tegevuse tulemusena. Juhul, kui Grupi tegevuste tulemused ja/või väljavaated erinevad turuanalüütikute või aktsionäride ootustest, võivad Aktsia hinda mõjutada spekulatsioonid Grupi äritegevuse, tulemuste, juhtimise ja strateegiliste plaanide kohta, sõltumata sellest, kas need on põhjendatud või mitte. Puudub kindlus selle kohta, et Grupi kohta avaldatakse asjakohast sõltumatut turuanalüüsi. Negatiivsed või puudulikud kolmandate osapoolte analüüsid võivad suure tõenäosusega avaldada Aktsiate turuhinnale ja likviidsusele kahjulikku mõju. Lisaks võib Aktsiate hinda mõjutada oluliselt üldine turu sentiment. Kuivõrd Börsi iseloomustatakse kui madala aktiivsusega börsi, siis võib üksikute tehingute mõju turusituatsioonile olla märkimisväärne. Hinna kõikumise tõttu peaksid investorid olema teadlikud, et Äriühingu aktsiatesse tehtud investeringu väärtus võib suurenda või vähenda.

### ***Dividendide maksmine ei ole investoritele tagatud***

Äriühing ei ole püsivalt ja siduvalt kohustatud aktsionäridele regulaarselt dividende maksma ning Äriühing ei anna ühtegi kinnitust võimalike dividendide maksete ja suuruse kohta. Dividendide maksmine ei ole investorile tagatud ja investorid ei pruugi dividende saada soovitud suuruses või ei pruugi nad neid üldse saada. Dividendi maksmine sõltub Äriühingu ja Grupi kui terviku majandustulemustest ja finantsseisundist ning ei pruugi olla võimalik isegi juhul, kui Grupi kasum seda võimaldaks.

Juhatuse ettepanek dividendide maksmiseks sõltub Grupi finantstulemustest, finantsseisundist, kapitalivajadusest, reinvesteeringu vajadusest ning strateegilistest kaalutlustest, mis ei pruugi ühtida kõikide aktsionäride huvidega. Dividendide maksmine ning suurus on küll Äriühingu Aktsionäride Üldkoosoleku

---

<sup>2</sup> Hõlmab lisaks Börsile ka Nasdaq Riia ja Nasdaq Vilniuse börside statistikat.

enamuse diskretsiooniotsus, kuid Aktsionäride Üldkoosolek võib otsustada teenitud kasumist dividendide mitte maksta ka juhul, kui Äriühingu finantsseis seda võimaldaks.

Grupi dividendipoliitika on kirjeldatud peatükis 6 „DIVIDENDIPOLIITIKA“.

### ***Aktsionäridele kuuluva Äriühingu osaluse proportsionaalne suurus võib lahjeneda***

Aktsionäridele kuuluva Äriühingu osaluse proportsionaalne suurus võib lahjeneda, kui tulevikus suurendatakse Äriühingu aktsiakapitali ja emiteeritakse uusi Aktsiaid juhul, kui tekib vajadus suurendada Äriühingu aktsiakapitali. Äriühingu Aktsionäride Üldkoosolek võib vastava otsusega välistada äriseadustikust tuleneva aktsionäride eesõiguse märkida aktsiaseltsi uusi aktsiaid neile kuuluvate aktsiaseltsi aktsiatega proportsionaalses mahus, kui otsuse poolt antakse vähemalt 3/4 üldkoosolekul esindatud häältest.

Samuti, kuna teatud riikide väärtpaberituruseadused võivad seada piiranguid või näha ette täiendavaid kohustusi selleks, et Äriühingul oleks võimalik vastavas riigis oma Aktsiaid pakkuda või võimaldada märkimisõigusi kasutada, ei pruugi kõigil Äriühingu aktsionäridel olla võimalik tegelikkuses oma märkimisõigusi kasutada või tulevastes Äriühingu uute Aktsiate emissioonides osaleda. Seega puudub kindlus, kas aktsionäridel on õigus märkida tulevikus väljastatavaid uusi Äriühingu Aktsiaid, millest tulenevalt võib tulevikus väheneda nende osaluste proportsioon Äriühingu aktsiakapitalis.

### ***Äriühing on enamusaktsionäride kontrolli all***

Vahetult pärast Pakkumist peaksid praegused võtmeaktsionärid (Verdale OÜ, BKK Holding OÜ, Laur & Partners OÜ, Probus OÜ, Ivard OÜ) koos omama vähemalt 73,95% Äriühingu aktsiatest (eeldusel, et Äriühing emiteerib Uusi Aktsiaid maksimaalses mahus, sh ka kõik Ülejaotatavad Aktsiad) ja hääleõigustest (eeldusel, et nad ei märgi Pakkumise käigus ühtegi Pakutatavat Aktsiat). Seega kontrollivad need võtmeaktsionärid jätkuvalt Äriühingut ja omavad vajalikku häälte arvu, et kontrollida Aktsionäride Üldkoosolekul otsuste vastuvõtmist, nagu näiteks majandusaasta aruande kinnitamine, dividendide jaotamine, aktsiakapitali suurendamine ja audiitorite määramine jne. Seesugused otsused ei pruugi olla vähemusaktsionäride huvides.

### ***Aktsionäre võivad mõjutada muudatused seadustes, mis käsitlevad dividendide või võõrandamisest saadava kasumi maksustamist***

Muutused dividendide või aktsiate võõrandamisest saadava kasumi maksustamisel kohaldatavas maksusüsteemis võivad suurendada Äriühingu aktsionäride maksukoormust ja seega võib see avaldada negatiivset mõju aktsiatesse tehtud investeringu tootlusele. Potentsiaalse investori liikmesriigi ja Eesti (Äriühingu asukohariik) maksualased õigusaktid võivad mõjutada aktsiatest saadavat tulu.

### ***Pakkumine võidakse tühistada; Pakkumise maht võib jääda alla kavandatava suuruse***

Kuigi Äriühing teeb kõik jõupingutused selleks, et Pakkumine oleks edukas, ei saa Äriühing tagada Pakkumise edukust ega seda, et investorid saavad nende poolt märgitud Pakkumise Aktsiaid. Äriühingul on õigus Pakkumine tühistada kuni jaotuse otsustamiseni. Pakkumise võib tühistada ka Pakkumise käigus märkimata jäänud osas. Alamärkimise ja Pakkumise osalise tühistamise korral võib Äriühingul tekkida vajadus leida Prospektis avaldatud planeeritava kasvustrateegia finantseerimiseks alternatiivsed allikad või muuta kasvustrateegia konservatiivsemaks, kärpida kinnisvaraarendusprojektide mahtu või pikendada investeringute ajakava.

### ***Aktsiate kauplemisele võtmine Börsil pole tagatud***

Äriühing kavatses taotleda kõigi Aktsiate kauplemisele võtmist Börsil. Äriühing võtab kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tegutseda kooskõlas Börsi reeglitega selleks, et Äriühingu taotlus kiidetaks heaks. Kuigi Äriühing

plaanib teha kõik endast oleneva Aktsiate kauplemisele võtmiseks, ei ole Äriühingul võimalik tagada, et Aktsiad kauplemisele võetakse.

***Börs on märkimisväärselt vähem likviidne ning rohkem volatiilne kui pikema ajalooga väljakujunenud väärtpaperiturud teistes riikides***

Börsi võrdlemisi väike turukapitalisatsioon ja madal likviidsus võivad negatiivselt mõjutada aktsionäride võimalusi Aktsiad Börsil võõrandada või suurendada Aktsiate hinna volatiilsust, sealhulgas võib üksikute tehingute mõju turusituatsioonile olla märkimisväärne. Madal aktiivsus võib põhjustada suure erinevuse ostu ja müügitehingu vahel ehk millist hinda aktsiate eest küsitakse ja millise hinnaga lõpuks aktsiaid müüakse. Juhul kui mõni suur äriühing, kes on käesoleva Prospekti kuupäeval noteeritud Börsil, otsustab noteerimise lõpetamise kasuks, siis võib see mõjuda olulisel määral turu kapitalisatsioonile ning Börsi likviidsusele üldiselt.

***Äriühingu varasemad väikeaktsionärid võivad võõrandada Aktsiad Börsil***

Varasemalt toimunud mitteavalike Äriühingu aktsiaemissioonide ning Grupi töötajate aktsioptsiooni programmide tulemustena on Äriühingul enne Pakkumist 91 aktsionäri. Viis suurimat Äriühingu aktsionäri, kellele kuulub kokku 10 612 564<sup>3</sup> Aktsiat, on sõlminud Pakkumise Korraldajaga kokkuleppe Aktsiate mitte võõrandamiseks 12 kuu jooksul (vt peatükk 4.10 „Pakkumisega seotud kokkulepped“) pärast Pakkumise toimumist. Pakkumise raames pakutakse ka Müüvate Aktsionäride Olemasolevaid Aktsiaid, mis võimaldab vastavatel väikeaktsionäridel Olemasolevad Aktsiad Pakkumise raames võõrandada. Sellest hoolimata ei ole kindlust, et väikeaktsionärid, kes ei osale Pakkumises Müüvate Aktsionäridena, ei võõranda oma varasemalt soetatud Aktsiad või Müüvad Aktsionärid ei võõranda Pakkumise järgselt alles jäänud Aktsiaid Börsil<sup>4</sup>, mis, tulenevalt võimalikust madalast likviidsusest Börsil, võib avaldada negatiivset mõju Aktsia hinnale.

---

<sup>3</sup> 73,95% Aktsiatest pärast Pakkumist eeldusel, et Äriühing emiteerib Uusi Aktsiaid maksimaalses mahus (sh ka kõik Ülejaotatavad Aktsiad).

<sup>4</sup> Selliste Aktsiate arv võib olla kuni 1 018 421 Aktsiat ehk 8,25% Aktsiatest pärast Pakkumist eeldusel, et (i) Äriühing emiteerib Uusi Aktsiaid maksimaalses mahus (sh ka kõik Ülejaotatavad Aktsiad) ja (ii) Müüvatel Aktsionäridel õnnestub Pakkumise raames müüa kõik soovitud Olemasolevad Aktsiad.

## 4. PAKKUMISE TINGIMUSED

### 4.1. Pakkumine

Pakkumise käigus pakub Äriühing kuni 1 495 730 uut emiteeritavat aktsiat nimiväärtusega 0,10 eurot (**Uued Aktsiad**) ja Äriühingu teatud väikeaktsionärid pakuvad kokku kuni 369 015 olemasolevat Äriühingu aktsiat nimiväärtusega 0,10 eurot (**Olemasolevad Aktsiad**, koos Uute Aktsiatega **Pakkumise Aktsiad**) allpool kirjeldatud tingimustel (**Pakkumine**). Olemasolevaid Aktsiaid pakuvad Äriühingu väikeaktsionärid ja nende poolt pakutavate Olemasolevate Aktsiate arv on toodud Prospekti Lisa 1 – Müüvad Aktsionärid (viidatud aktsionärid ühiselt kui **Müüvad Aktsionärid**). Sõltuvalt märkimise tulemustest võib Äriühing otsustada suurendada Pakkumise mahtu, lisades Pakkumisele kuni 854 705 täiendavat Uut Aktsiat (**Ülejaotuse Aktsiad**), mille tulemusel on Pakkumise Aktsiate koguarv kuni 2 719 450.

Pakkumine hõlmab avalikku pakkumist jae- ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus. Äriühing võib pakkuda Pakkumise Aktsiaid ka mitteavalikult kutselistele investoritele Prospektimääruse artikli 2(e) tähenduses Eestis ja teatud valitud Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriikides ning ka muudele valitud investoritele toetudes asjakohastele eranditele vastavate liikmesriikide seadusandluses. Avalik pakkumine toimub ainult Eestis, Lätis ja Leedus ning üheski teises jurisdiktsioonis avalikku pakkumist ei toimu.

Pakkumine viiakse läbi (i) Äriühingu 9. aprillil 2026 toimunud Aktsionäride Üldkoosoleku otsuse alusel, mille kiideti heaks Pakkumise läbiviimine ja Aktsiate kauplemisele võtmine Börsil, välistati aktsionäride eelismärkimise õigus Pakkumise raames läbiviidava aktsiakapitali suurendamise korral, pikendati põhikirja muudatusega Nõukogu põhikirjalist õigust aktsiakapitali suurendamiseks ning volitati Juhatus ja Nõukogu tegema selleks kõiki toiminguid, ning (ii) Nõukogu 20. aprilli 2026 otsuse alusel, millega Nõukogu otsustas Pakkumise tingimused (sealhulgas Pakkumishinna). Äriühingu Nõukogu otsustab Äriühingu aktsiakapitali suurendamise ja uute emiteeritavate Aktsiate arvu pärast Pakkumise tulemuste selgumist 12. mail 2026 või sellele lähedasel kuupäeval.

Äriühing emiteerib uusi Aktsiaid mahus, mis vastab Pakkumise käigus investoritele jaotatavatele Uute Aktsiate arvule (sealhulgas asjakohasel juhul Ülejaotatavad Aktsiad) AS-ile LHV Pank kui Pakkumise Korraldajale. Pakkumise Korraldaja jaotab Pakkumise Aktsiaid, st Uued Aktsiad ja Olemasolevad Aktsiad investoritele vastavalt käesolevas peatükis 4 „PAKKUMISE TINGIMUSED“ kirjeldatud tingimustele.

Selleks, et hõlbustada Pakkumise arveldamist ja võimaldada, et Aktsiatega kauplemine Börsil algaks võimalikult kiiresti pärast Pakkumise Aktsiate jaotuse otsustamist, kasutatakse Uute Aktsiate ulatuses Pakkumise arvelduseks Äriühingu aktsionärile Laur & Partners OÜ kuuluvaid Aktsiaid, mille Laur & Partners OÜ laenab AS-ile LHV Pank (kui Pakkumise Korraldajale, kes tegutseb ka Pakkumise arveldusagendina) vastavalt Laur & Partners OÜ, Müüvate Aktsionäride ja AS-i LHV Pank vahel 20. aprillil 2026 sõlmitud Aktsiate Laenulepingule (vaata lähemalt, sh definitsiooni, käesoleva peatüki punktist 4.10 „Pakkumisega seotud kokkulepped“). Eespool kirjeldatud viisil laenatud Aktsiad tagastab AS LHV Pank Laur & Partners OÜ-le Äriühingu poolt AS-ile LHV Pank emiteeritavate Aktsiate arvelt. Äriühingu aktsionärile Laur & Partners OÜ-le kuuluvate Aktsiate arv ei muutu seoses eespool kirjeldatud Aktsiate laenamise struktuuriga. Olemasolevate Aktsiate arvelduse hõlbustamiseks laenavad Müüvad Aktsionärid vastavalt Aktsiate Laenulepingule neile kuuluvad Olemasolevad Aktsiad AS-ile LHV Pank. Laenatud kuid Pakkumise käigus jaotatud Olemasolevate Aktsiate asemel tagastab AS LHV Pank Müüvatele Aktsionäridele vastavate Olemasolevate Aktsiate müügist saadud raha (jaotatud Olemasolevate Aktsiate arv korrutatuna Pakkumishinnaga) ning juhul kui ja ulatuses, milles Olemasolevaid Aktsiaid ei jaotatud, tagastab AS LHV Pank Müüvatele Aktsionäridele jaotamata Olemasolevad Aktsiad.

Äriühing esitab 22. aprillil 2026 Börsile taotluse Äriühingu kõigi aktsiate, sh Pakkumise Aktsiate, kauplemisele võtmiseks Börsi Balti põhinimekirjas. Eelduslikult algab Aktsiatega kauplemine Börsil 15. mail 2026 või sellele lähedasel kuupäeval.

Pakkumise indikatiivne ajakava on järgmine:

Pakkumisperioodi algus	23. aprill 2026 kell 10:00
Pakkumisperioodi lõpp	7. mai 2026 kell 15:30
Pakkumise tulemuste avalikustamine	11. mail 2026 või sellele lähedasel kuupäeval
Pakkumise arveldus	13. mail 2026 või sellele lähedasel kuupäeval
Esimene kauplemispäev Börsil	15. mail 2026 või sellele lähedasel kuupäeval

#### 4.2. Pakkumisel osalemise õigus

Pakkumine on suunatud kõigile jae- ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus. Äriühing võib pakkuda Pakkumise Aktsiaid ka mitteavalikult kutselistele investoritele Prospektimääruse artikli 2(e) tähenduses Eestis ja teatud valitud Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriikides ning ka muudele valitud investoritele toetudes asjakohastele eranditele vastavate liikmesriikide seadusandluses.

Pakkumise tähenduses loetakse isik Eestis, Lätis või Leedus asuvaks ja tal on õigus osaleda Pakkumisel, kui sellisel isikul on toimiv väärtpaberikonto Nasdaq CSD või Börsi liikmeks oleva finantsinstitutsiooni juures ja selline isik esitab selle väärtpaberikonto kaudu Märkimiskorralduse (nagu määratletud peatükis „MÕISTED“) seoses Pakkumise Aktsiatega.

#### 4.3. Pakkumishind

Pakkumise Aktsiaid pakutakse hinnaga 4,68 eurot aktsia kohta (**Pakkumishind**), millest 0,10 eurot on ühe Pakkumise Aktsia nimiväärtus ja 4,58 eurot on ülekurs.

#### 4.4. Pakkumisperiood

Pakkumisperiood on periood, mille jooksul isikud, kellel on õigus osaleda Pakkumises, võivad esitada Märkimiskorraldusi (üksikasjalikumalt kirjeldatud peatükis 4.5 „Märkimiskorraldused“) Pakkumise Aktsiate kohta. Pakkumisperiood algab 23. aprillil 2026 kell 10:00 Eesti aja järgi ning lõpeb 7. mail 2026 kell 15:30 Eesti aja järgi.

#### 4.5. Märkimiskorraldused

Märkimiskorraldusi võib esitada ainult Pakkumisperioodi jooksul. Pakkumises osalev investor võib taotleda Pakkumise Aktsiaid ainult Pakkumishinna eest. Kui üks investor esitab mitu Märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse määramise eesmärgil üheks korralduseks. Kõik Pakkumises osalevad investorid võivad esitada Märkimiskorraldusi ainult eurodes. Investor maksab kõik kulud ja tasud, mis kuuluvad tasumisele seoses Märkimiskorralduse esitamise, tühistamise ja muutmisega vastavalt Märkimiskorralduse vastu võtnud Nasdaq CSD kontohalduri või Börsi liikmeks oleva finantsinstitutsiooni hinnakirjale.

Pakkumise Aktsiate märkimiseks peab investoril olema väärtpaberikonto Nasdaq CSD kontohalduri või Börsi liikmeks oleva finantsinstitutsiooni juures. Investorid võivad väärtpaberikonto avada ükskõik millises Nasdaq CSD kontohalduri või Börsi liikmeks oleva finantsinstitutsiooni kaudu. Nasdaq CSD kontohalduritena tegutsevate pankade ja investeerimisühingute nimekiri on kättesaadav <https://nasdaqcsd.com/estonia/et/list-of-participants/>. Börsi liikmeks olevate finantsinstitutsioonide nimekiri on kättesaadav Börsi veebilehel <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/members> (Börsi liikmete nimekirjaga tutvumiseks tuleb teha valik „Tallinn“).

*Märkimiskorralduste esitamine Eesti investorite poolt*

Investor, kes soovib märkida Pakkumise Aktsiaid, peab pöörduma kontohalduri poole, mis haldab vastava investori Nasdaq CSD väärtpaberikontot ning esitama Pakkumisperioodi jooksul alltoodud vormis Märkimiskorralduse Pakkumise Aktsiate märkimiseks. Märkimiskorraldus tuleb kontohaldurile esitada hiljemalt Pakkumisperioodi lõpuks. Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor kontohaldurit, kes haldab investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontot, koheselt blokeerima investori arvelduskontol tehingu kogusumma, kuni arveldamine on lõpule viidud või raha vabastatakse kooskõlas Prospektis toodud tingimustega.

Investor võib kasutada Märkimiskorralduse esitamiseks mis tahes kontohalduri pakutavat meetodit (nt füüsiliselt kontohalduri klienditeeninduse asukohas, internetipanga vahendusel või muul viisil).

Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmisi andmeid:

<b>Väärtpaberikonto omanik:</b>	investori nimi
<b>Väärtpaberikonto:</b>	investori väärtpaberikonto number
<b>Kontohaldur:</b>	investori kontohalduri nimi
<b>Väärtpaber:</b>	Liven lihtaktsia
<b>ISIN kood:</b>	EE3100003112
<b>Väärtpaberite arv:</b>	Pakkumise Aktsiate arv, mida investor soovib märkida
<b>Hind (aktsia kohta):</b>	4,68 eurot
<b>Tehingu summa:</b>	Pakkumise Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakkumishinnaga
<b>Tehingu vastaspool:</b>	AS LHV Pank*
<b>Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:</b>	99104086627
<b>Tehingu vastaspoole kontohaldur:</b>	AS LHV Pank
<b>Tehingu väärtuspäev:</b>	13. mai 2026
<b>Tehingu liik:</b>	„märkimiskorraldus“

\* Selleks, et hõlbustada Pakkumise arveldamist ja võimaldada, et Aktsiatega kauplemine Börsil algaks võimalikult kiiresti pärast Pakkumise Aktsiate jaotuse otsustamist, (i) kasutatakse Uute Aktsiate ulatuses Pakkumise arvelduseks Äriühingu aktsionäride Laur & Partners OÜ kuuluvaid Aktsiaid, mille Laur & Partners OÜ laenab Pakkumise Korraldajale ning kannab enne Pakkumise arveldust üle AS-ile LHV Pank, ning (ii) kõik Müüvad Aktsionärid kannavad enne Pakkumise arveldust neile kuuluvad Olemasolevad Aktsiad üle AS-ile LHV Pank. Sellest tulenevalt tuleb Märkimiskorraldusele märkida tehingu vastaspooleks AS LHV Pank. Vaata lähemalt käesoleva peatüki punktist 4.10 „Pakkumisega seotud kokkulepped“, et saada lisateavet Aktsiate laenamise struktuuri kohta.

#### Märkimiskorralduste esitamine Läti ja Leedu investorite poolt

Investor, kes soovib märkida Pakkumise Aktsiaid, peab pöörduma Börsi liikmeks oleva finantsinstitutsiooni juurde, mis haldab vastava investori väärtpaberikontot ning esitama Märkimiskorralduse Pakkumise Aktsiate ostmiseks finantsinstitutsiooni poolt aktsepteeritud vormis ja kooskõlas Pakkumise tingimustega. Investor võib kasutada Märkimiskorralduse esitamiseks mis tahes finantsinstitutsiooni pakutavat meetodit (nt füüsiliselt klienditeeninduse asukohas, internetipanga vahendusel või muul viisil).

#### Märkimiskorralduste esitamise tingimused

Investor võib Märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu ainult siis, kui investor volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isiku vastavalt Nasdaq CSD-le või Börsile. Esindajakonto kaudu esitatud Märkimiskorraldusi võetakse jaotamisel arvesse ainult siis, kui esindajakonto omanik on kirjalikus vormis avaldanud Nasdaq CSD-le või Börsile investori isiku ning selle isiku elu- või asukoha ja isiku- või registrikoodi, märgitud väärtpaberite arvu ja tehingu koguväärtuse. Muu hulgas on vaja avaldada isiku alaline

aadress ja isikukood või juriidilise isiku registrijärgne aadress. Investor võib Märkimiskorralduse esitada isiklikult või esindaja kaudu, keda investor on volitanud Märkimiskorraldust esitama.

Märkimiskorraldus loetakse esitatuks alates hetkest, kui Nasdaq CSD või Börs saab kätte nõuetekohaselt täidetud tehingukorralduse vastava investori väärtpaberikontot haldavalt kontohaldurilt või finantsinstitutsioonilt. Investor peab tagama, et kõik Märkimiskorralduses esitatud andmed on õiged, täpsed ja arusaadavad. Äriühing jätab endale õiguse tagasi lükata mis tahes Märkimiskorraldused, mis on mittetäielikud, ebaõiged, ebaselged või loetamatud või mis ei ole täidetud ja esitatud Pakkumisperioodi jooksul kooskõlas kõigi Prospektis toodud tingimustega.

Märkimiskorralduse esitamisega iga investor:

- (i) kinnitab, et ta on lugenud Prospekti ning selle Kokkuvõtet, sealhulgas (kuid mitte ainult) käesolevas Prospektis toodud riskifaktoreid ja Aktsiate omandamisest tulenevate õiguste ja kohustuste kirjeldust;
- (ii) nõustub käesolevas punktis ja ülejäänud Prospektis toodud Pakkumise tingimustega ning nõustub Äriühinguga, et need tingimused kohalduvad mis tahes Pakkumise Aktsiate omandamisele investori poolt;
- (iii) nõustub, et Pakkumine ei ole käsitletav Äriühingu oferidina Pakkumise Aktsiate müügilepingu sõlmimiseks võlaõigusseaduse § 16 lg 1 ega muus tähenduses ning Märkimiskorralduse esitamine ei anna investorile õigust omandada Pakkumise Aktsiaid ega loo Äriühingu ja investori vahel Pakkumise Aktsiate müügilepingut;
- (iv) nõustub, et investori poolt Märkimiskorralduses märgitud Pakkumise Aktsiate arvu loetakse maksimaalseks Pakkumise Aktsiate arvuks, mida investor soovib omandada (**Maksimumarv**), ning investor võib saada vähem (kuid mitte rohkem) Pakutavaid Aktsiaid kui Maksimumarv (üksikasjalikumalt kirjeldatud peatükis 4.8 „Pakkumise Aktsiate jaotus“);
- (v) kohustub omandama mis tahes arvu Pakkumise Aktsiaid, mis talle eraldatakse kooskõlas käesolevate tingimustega kuni Maksimumarvu ulatuses, ja nende eest tasuma;
- (vi) volitab kontohaldurit või Börsi liikmeks olevat finantsinstitutsiooni ja annab talle korralduse edastada registreeritud Märkimiskorraldus vastavalt Nasdaq CSD-le või Börsile;
- (vii) annab nõusoleku Äriühingule, Pakkumise Korraldajale, Nasdaq CSD-le ja Börsile tema isikuandmete ja Märkimiskorralduses sisalduva teabe töötlemiseks enne Pakkumisperioodi, selle jooksul ja pärast seda ulatuses, mis on vajalik Pakkumises osalemiseks;
- (viii) volitab investori väärtpaberikontot haldavat kontohaldurit või finantsinstitutsiooni või vastavalt Nasdaq CSD-d või Börsi muutma investori Märkimiskorralduses toodud andmeid, sealhulgas (a) täpsustama tehingu väärtuspäeva ning (b) täpsustama investori poolt ostetavate Pakkumise Aktsiate arvu ning tehingu kogusummat, mis saadakse Pakkumishinna korrutamisel vastavale investorile eraldatud Pakkumise Aktsiate arvuga;
- (ix) kinnitab, et tema suhtes ei kehti ühegi teise jurisdiktsiooni õigus, mis keelaks Märkimiskorralduse esitamist või Pakkumise Aktsiate talle jaotamist, ning kinnitab, et ta on volitatud Märkimiskorralduse esitamiseks kooskõlas Prospektiga.

Investor võib Märkimiskorraldust muuta või selle tühistada igal ajal enne Pakkumisperioodi lõppu. Selleks peab investor pöörduma Nasdaq CSD kontohalduri või Börsi liikmeks oleva finantsinstitutsiooni poole, kelle kaudu on vastav Märkimiskorraldus esitatud, ning tegema kontohalduri nõutud toimingud Märkimiskorralduse muutmiseks või tühistamiseks (kontohalduritel ja finantsinstitutsioonile võivad olla erinevad protsessid).

#### 4.6. Tasumine

Investor võib Märkimiskorralduse esitada ainult juhul, kui vastava Nasdaq CSD või Börsi liikmeks oleva finantsinstitutsiooni juures avatud väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol on piisavalt rahalisi vahendeid kogu Märkimiskorralduses toodud tehinguväärtuse katmiseks.

Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor Nasdaq CSD kontohaldurit, kes haldab investori väärtpapierikontoga seotud arvelduskontot, koheselt blokeerima investori arvelduskontol tehingu kogusumma kuni arveldamine on lõpule viidud või raha vabastatakse kooskõlas Prospektis toodud tingimustega. Blokeeritav summa on võrdne summaga, mis saadakse Pakkumishinna korrutamisel Maksimumarvuga.

Sõltuvalt Börsi liikmeks oleva finantsinstitutsiooni tingimustest võib finantsinstitutsioon, mis haldab investori väärtpapierikontoga seotud arvelduskontot, koheselt blokeerida investori arvelduskontol tehingu kogusumma, kuni arveldamine on lõpule viidud või raha vabastatakse vastavalt Prospektis kirjeldatud tingimustele.

#### 4.7. Ülejaotamisoptsoon

Sõltuvalt märkimise tulemustest võib Äriühing otsustada suurendada Pakkumise mahtu, lisades Pakkumisele kuni 854 705 täiendavat Uut Aktsiat (**Ülejaotuse Aktsiad**), mille tulemusel on Pakkumise Aktsiate koguarv kuni 2 719 450. Ülejaotuse Aktsiad kannavad samu õigusi Pakkumise Aktsiatega.

#### 4.8. Pakkumise Aktsiate jaotus

Äriühing otsustab Pakkumise Aktsiate jaotuse pärast Pakkumisperioodi lõppu ja hiljemalt 10. mail 2026 või sellele lähedasel kuupäeval. Pakkumise Aktsiate jaotus Pakkumise ja Pakkumisega samal ajal toimuda võivate mitte-avalike pakkumiste vahel ei ole eelnevalt kindlaks määratud. Äriühing määrab Pakkumise Aktsiate täpse jaotuse kindlaks oma äranägemise järgi.

Pakkumise Aktsiad jaotatakse Pakkumises osalevatele investoritele juhindudes järgmistest põhimõtetest, mida Äriühing võib muuta lähtudes nii Pakkumise käigus kogutud Märkimiskorralduste jaotusest, kogunõudlusest ja muudest asjaoludest:

- (i) samade asjaolude juures koheldakse kõiki investoreid võrdselt, kuid tulenevalt investorite arvust ja huvist Pakkumise vastu võib Äriühing kehtestada ühele investorile jaotavate Aktsiate arvu kohta miinimum- ja maksimummäära;
- (ii) Äriühingul on õigus kasutada erinevaid jaotuspõhimõtteid jae- ja kutseliste investorite gruppide vahel;
- (iii) investori, kes on märkinud vähemalt 100 000 euro eest Pakkumise Aktsiaid, võib Äriühing vastavalt oma paremale äranägemisele arvata kutseliste investorite gruppi;
- (iv) Pakkumise ülemärkimise korral on Äriühingul õigus eelistada järgmisi isikuid („**Eelistatud Investorid**“):
  - a. Äriühingu varasemaid aktsionäre;
  - b. Äriühingu võlakirjade investoreid (EVR seis 24. aprilli 2026 kuupäevaga, sh kui esindajakontode puhul on edastatud vastavalt esindajakonto info);
  - c. Grupile laenu andnud isikuid;
  - d. Grupi töötajaid;
  - e. Grupilt kodu soetanud isikuid.

Äriühingul on õigus, kuid mitte kohustus, lugeda Eelistatud Investoriks ka kategooriasse kuuluva isiku kontrolli all olevat äriühingut või vastupidi. Eelisjaotamisel tugineb Äriühing vaid talle teadaolevatele andmetele ega kohustu teostama lisakontrolli seoste tuvastamiseks, mis ei ole olemasoleva info põhjal ilmselged.

Pakkumise ülemärkimise korral võib Äriühing otsustada suurendada Pakkumise Aktsiate arvu Ülejaotuse Aktsiate arvu võrra, mis suurendaks Pakkumise Aktsiate koguarvu kuni 2 719 450. Ülejaotuse Aktsiad jaotatakse Pakkumises osalevate investorite vahel vastavalt käesolevas peatükis kirjeldatud põhimõtetele. Pakkumise alamärkimise korral võib Äriühing vastavas ulatuses vähendada Pakkumise Aktsiate arvu või tühistada Pakkumise, nagu on kirjeldatud peatükis 4.13 „Pakkumise edasilükkamine või tühistamine“.

Jaotuse läbiviimisel summeeritakse kõik ühe investori poolt esitatud Märkimiskorraldused (välja arvatud juhul, kui investor kasutab esindaja-struktuuri, millisel juhul loetakse Aktsiate seaduslikuks omanikuks esindajakonto omanik).

Pakkumises osalenud investori arvelduskontol blokeeritud vahendid tagastatakse summas, mis on võrdne Pakkumishinnaga, mis on korrutatud Pakkumise Aktsiate arvuga, mida vastavale investorile ei jaotatud, peatükis 4.12 „Vahendite tagastamine“ kirjeldatud viisil. Märgitud Pakkumise Aktsiad jaotatakse Pakkumises osalenud investoritele käesolevas peatükis „Pakkumise Aktsiate jaotus“ kirjeldatud põhimõtete alusel.

Äriühing plaanib Pakkumise Aktsiate jaotuse tulemustest teatada Börsi infosüsteemi kaudu ja Äriühingu veebilehe vahendusel <https://liven.ee/investor/> hiljemalt 11. mail 2026 või sellele lähedasel kuupäeval.

Emitendile ei ole teada, kas Põhiaktsionärid ja Juhtkond kavatsesid Pakkumises Aktsiaid märkida või kas mõni isik kavatses märkida enam kui viis protsenti Pakkumisest.

#### **4.9. Pakkumishinna ja Pakkumisperioodi muutmine**

Vastavalt Prospektimäärusele võib Äriühing olla kohustatud koostama Prospekti lisa, kui Pakkumishinda muudetakse või Pakkumisperioodi lühendatakse või pikendatakse. Eelkõige võib Prospekti lisa registreerimise kohustus kohalduda juhul kui tulenevalt nõudlusest või turuolukorrast määratakse pakkumishind kõrgemaks kui Pakkumishind või kui Pakkumisperioodi pikendatakse. Prospekti lisa avaldatakse pärast registreerimist samal viisil nagu Prospekt ning selle kokkuvõtted. Juhul kui Pakkumishinda muudetakse, võivad muutuda ka muud käesolevas Prospekti toodud kuupäevad ja tingimused, sh Pakkumise Aktsiate koguarv.

Äriühingul ja/või Pakkumise Korraldajal on õigus Pakkumisperiood ennetähtaegselt lõpetada, eelkõige juhul, kui (i) Pakkumine on üle märgitud, (ii) esineb oluline muutus turuolukorras või muu asjaolu, mis Äriühingu hinnangul võib mõjutada Pakkumise edukat läbiviimist, või (iii) esinevad tehnilised või korralduslikud asjaolud, mis muudavad Pakkumisperioodi järgimise ebamõistlikuks. Pakkumist ei või ennetähtaegselt lõpetada varem kui kolmandal (3.) tööpäeval pärast Pakkumisperioodi algust (varaseim lõpetamise aeg). Ennetähtaegselt lõpetamisest sh lõppemise ajast, teatatakse Börsi infosüsteemi ja Äriühingu veebilehe <https://liven.ee/investor/> vahendusel. Ennetähtaegse lõppemise korral loetakse Pakkumisperiood lõppenuks teates märgitud ajal ning pärast seda esitatud märkimiskorraldusi vastu ei võeta. Kui ennetähtaegne lõpetamine toob kaasa Prospekti lisa koostamise kohustuse, avaldatakse Prospekti lisa käesolevas peatükis kirjeldatud korras.

Lisaks, vastavalt Prospektimäärusele tuleb kõikidest uutest olulistest asjaoludest, vigadest või ebatäpsustest, mis on seotud käesolevas Prospekti sisalduva informatsiooniga ja mis võivad mõjutada väärtpaperite kohta hinnangu andmist ning mis ilmnevad või millest saadakse teada pärast Prospekti kinnitamist, kuid enne Äriühingu Aktsiate Börsil kauplemisele võtmist, anda teada Prospekti lisa vahendusel. Kõikidest muudest muudatustest antakse teada Börsi infosüsteemi ja Äriühingu veebilehe <https://liven.ee/investor/> vahendusel.

Juhul, kui Äriühing on kohustatud avaldama Prospekti lisa, on enne Prospekti lisa avaldamist Pakkumises Märkimiskorralduse esitanud investoritel taganemisõigus 2 tööpäeva jooksul (või muu Prospekti lisa täpsustatud ajaperioodi jooksul) pärast Prospekti lisa avalikustamist kooskõlas peatükis 4.5 “Märkimiskorraldused” kirjeldatud protseduuriga.

#### **4.10. Pakkumisega seotud kokkulepped**

Äriühing on nimetanud AS-i LHV Pank Pakkumise Korraldajaks ning on sõlminud 21. aprillil 2026 Pakkumisega seoses Pakkumisega seotud teenuste osutamise lepingu (inglise keeles *Placement and Services Agreement*), mis näeb muuhulgas ette Pakkumise Korraldaja kohustuse müüa Pakkumise Aktsiaid „parimate jõupingutuste“ kohaselt ja tegutseda Pakkumise arveldusagendina ning korraldada Pakkumise arveldus.

Lisaks on Grupi võtmeaktsionärid Verdale OÜ, BKK Holding OÜ ja Laur & Partners OÜ ning Probus OÜ ja Ivard OÜ võtnud Pakkumise Korraldajaga 9. märtsil 2026 sõlmitud kokkuleppe alusel kohustuse mitte müüa,

sõlmida müügilepinguid ega muul viisil võõrandada neile kuuluvaid Äriühingu Aktsiaid Pakkumisele järgneva 12-kuulise perioodi jooksul. Erand sellest võib olla vaid Pakkumise Korraldaja nõusolekul ning eeltingimusel, et uus omanik on nõus astuma sarnastel tingimustel kokkuleppe osapoolteks või on muul moel tagatud, et Aktsiate müük ei tekita ebamõistlikku hinnasurvet turul.

Selleks, et hõlbustada Pakkumise arveldamist ja võimaldada, et Aktsiatega kauplemine Börsil algaks võimalikult kiiresti pärast Pakkumise Aktsiate jaotuse otsustamist, kasutatakse Uute Aktsiate ulatuses Pakkumise arvelduseks Äriühingu aktsionäride Laur & Partners OÜ kuuluvaid Aktsiaid, mille Laur & Partners OÜ laenab ajutiselt AS-ile LHV Pank (kui Pakkumise Korraldajale, kes tegutseb ka Pakkumise arveldusagendina) vastavalt Laur & Partners OÜ, Müüvate Aktsionäride ja AS-i LHV Pank vahel 20. aprillil 2026 sõlmitud aktsiate laenulepingule (**Aktsiate Laenuleping**) mahus, mis vastab Uute Aktsiate (sh Ülejaotuse Aktsiad) koguarvule. Aktsiate Laenulepingu kohaselt kannab Laur & Partners OÜ vastava arvu talle kuuluvaid Aktsiaid enne Pakkumisperioodi lõppu AS-ile LHV Pank kui Pakkumise arveldusagendile. Pakkumise jaotuse otsustamise järel tagastab AS LHV Pank laenatud Aktsiad Laur & Partners OÜ-le ulatuses, milles need ületavad investoritele jaotatavate Uute Aktsiate (sh asjakohasel juhul Ülejaotuse Aktsiad) tegelikku arvu ning neid ei kasuta Pakkumise jaotuse läbiviimiseks. Ülejäänud laenatud Aktsiad tagastab AS LHV Pank Laur & Partners OÜ-le Äriühingu poolt AS-ile LHV Pank emiteeritavate Aktsiate arvelt. Äriühingu aktsionäride Laur & Partners OÜ kuuluvate Aktsiate arv ei muutu seoses eespool kirjeldatud Aktsiate laenamise struktuuriga.

Olemasolevate Aktsiate arvelduse hõlbustamiseks laenavad Müüvad Aktsionärid vastavalt Aktsiate Laenulepingule Olemasolevad Aktsiad AS-ile LHV Pank mahus, mis vastab Olemasolevate Aktsiate koguarvule. Aktsiate Laenulepingu kohaselt kannab iga Müüv Aktsionär vastava arvu talle kuuluvaid Olemasolevaid Aktsiaid enne Pakkumisperioodi lõppu AS-ile LHV Pank kui Pakkumise arveldusagendile. Pakkumise jaotuse otsustamise järel (i) tagastab AS LHV Pank Müüvatele Aktsionäridele Pakkumise käigus jaotatud Olemasolevate Aktsiate asemel vastavate Olemasolevate Aktsiate müügist saadud raha (jaotatud Olemasolevate Aktsiate arv korrutatuna Pakkumishinnaga) ning (ii) ulatuses, milles Olemasolevate Aktsiate Laenulepingu alusel AS-ile LHV Pank laenatud Olemasolevaid Aktsiaid ületavad investoritele jaotatavate Olemasolevate Aktsiate tegelikku arvu ning neid ei kasutata Pakkumise jaotuse läbiviimiseks, tagastab AS LHV Pank Müüvatele Aktsionäridele jaotamata Olemasolevad Aktsiad.

#### **4.11. Pakkumise arveldus ja kauplemisele võtmine**

Pakkumise arveldamine toimub Nasdaq CSD kaudu. Investoritele jaotatud Pakkumise Aktsiad kantakse nende väärtpaberikontodele 13. mail 2026 või sellele lähedasel kuupäeval „väärtpaberilekanne makse vastu“ meetodit kasutades samal ajal, kui tehakse rahaline ülekanne Pakkumise Aktsiate eest. Pakkumise Aktsiad kuuluvad asjaomastele investoritele alates hetkest, mil Pakkumise Aktsiad kantakse nende väärtpaberikontodele.

Kui investor on esitanud mitu Märkimiskorraldust erinevate talle kuuluvate väärtpaberikontode kaudu, kantakse sellele investorile eraldatavad Pakkumise Aktsiad investori väärtpaberikontodele võrdeliselt väärtpaberite arvudega, mis on märgitud investori Märkimiskorraldustes. Igale väärtpaberikontole kantavate Pakkumise Aktsiate arv võidakse ümardada üles- või allapoole vastavalt vajadusele, tagamaks et igale väärtpaberikontole kantakse täisarv Pakkumise Aktsiaid. Kui kannet ei ole võimalik teha, sest investori arvelduskontol puuduvad piisavad vahendid, lükatakse investori Märkimiskorraldus tagasi ning investor kaotab kõik õigused talle eraldatud Pakkumise Aktsiatele.

Äriühing esitab 22. aprillil 2026 Börsile taotluse Äriühingu kõigi Aktsiate, sh Pakkumise Aktsiate, kauplemisele võtmiseks Börsi Balti põhinimekirjas. Äriühing võtab kasutusele vajalikud meetmed, et Äriühingu taotlus oleks kooskõlas kehtivate nõuetega ning see kiidetakse heaks vastavalt Börsi reglemendile. Aktsiate Börsi Balti põhinimekirjas kauplemisele võtmise eeldatav kuupäev on 15. mai 2026 või sellele lähedane kuupäev.

#### **4.12. Vahendite tagastamine**

Kui Pakkumine või osa sellest tühistatakse kooskõlas Prospektis toodud tingimustega, kui investori Märkimiskorraldus lükatakse tagasi või kui jaotamine erineb taotletud Pakkumise Aktsiate arvust, vabastab vastav kontohaldur investori arvelduskontol blokeeritud vahendid või osa neist (summa, mis ületab Pakkumise Aktsiate eest tehtud makset) vastavalt kontohalduri tingimustele, eelduslikult ühe tööpäeva jooksul. Äriühing ei vastuta vastava summa vabastamise eest ja intressi maksmise eest vabastatud summalt aja eest, mil see oli blokeeritud.

#### **4.13. Pakkumise edasilükkamine või tühistamine**

Äriühingul on õigus Pakkumine edasi lükata või osaliselt või täies ulatuses tühistada igal ajal enne Pakkumise Aktsiate jaotuse avalikustamist. Pakkumise edasilükkamise või tühistamise põhjuseks võivad olla muuhulgas järgmised asjaolud:

- ootamatu ja oluline muutus Eesti või maailma majanduslikus või poliitilises olukorras, mis võib mõjutada finantsturge, majandusolukorda või Grupi tegevust ja väljavaateid;
- oluline muutus või areng, mis mõjutab Grupi üldist olukorda, juhtimist, finantsseisundit, omakapitali või majandustulemusi;
- ebapiisav nõudlus Pakkumise Aktsiate suhtes.

Äriühing võib muuhulgas tühistada Pakkumise ebapiisava nõudluse korral, see tähendab olukorras kui Pakkumise baasmahtu 8,7 miljonit eurot ei märgita täis (st kõiki Uusi Aktsiaid ja Olemasolevaid Aktsiaid ilma Ülejaotatavate Aktsiateta ei märgita). Pakkumise tühistamisest antakse teada Börsi infosüsteemi ja Äriühingu veebilehe <https://liven.ee/investor/> vahendusel. Poolte õigused ja kohustused seoses tühistatud Pakkumise osaga loetakse lõppenuks alates teavituse avaldamisest.

Vaatamata tühistamise aluseks oleva asjaolu esinemisele, võib Äriühing otsustada Märkimiskorraldused vastu võtta ning Pakkumise kirjeldatud tingimustel lõpuni viia.

#### **4.14. Huvide konflikt**

Äriühingu Juhtkonnale kuuluvad osalused Äriühingus ja/või on neile väljastatud aktsiaoptsioone ning seega on Aktsiaid ja/või optsioone omavad Juhtkonna liikmed huvitatud Äriühingu edasisest käekäigust ja edust, sh Pakkumise õnnestumisest. Juhatusel teadaolevalt puuduvad Pakkumisega seotud isikutel muud isiklikud huvid, mis võiksid Pakkumist mõjutada. Juhatusel teadaolevalt ei esine muud Pakkumisega seotud huvide konflikti.

#### **4.15. Osaluste lahjenemine**

Prospekti kuupäeva seisuga on Äriühingul 12 000 000 Aktsiat. Pakkumise raames emiteeritavate Uute Aktsiate arv on kuni 2 350 435 (eeldusel, et Äriühing emiteerib Uusi Aktsiaid maksimaalses mahus, sh Ülejaotatavad Aktsiad). Äriühingu Aktsiate arv on seega pärast Uute Aktsiate ulatuses aktsiakapitali suurendamise registreerimist kuni 14 350 435 eeldusel, et Pakkumise Aktsiate arvu ei muudeta kooskõlas peatükis 4.13 „Pakkumise edasilükkamine või tühistamine“ toodud tingimustega. Sellest tulenevalt väheneksid olemasolevad osalused Äriühingus Pakkumise tulemusena 16,38% võrra (eeldusel, et olemasolevad aktsionärid ei märgi Pakkumise käigus oma osalusele võrdelist arvu Pakkumise Aktsiaid).

Grupi vara puhasväärtus aktsia kohta 31.12.2025 seisuga oli 1,97 eurot. Täpsem teave Pakkumise Aktsiate hinna kohta on esitatud peatükis 4.3 „Pakkumishind“.

Järgnevas tabelis on esitatud teave Müüvate Aktsionäride osaluse suuruse kohta Äriühingus käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga ning eeldusliku suuruse kohta pärast Pakkumise läbiviimist (eeldades, et Müüvad

Aktionärid ei märgi Pakkumise käigus täiendavaid aktsiaid ning Uued Aktsiad emiteeritakse maksimaalses mahus, sh Ülejaotatavad Aktsiad).

Pärast Pakkumise läbiviimist eeldades  
Olemasolevate Aktsiate müüki

Prospekti kuupäeva seisuga  
Pakkumisse

<b>Aktionär</b>	<b>Aktsiate arv</b>	<b>Osaluse suurus</b>	<b>Aktsiate arv</b>	<b>Osaluse suurus</b>
Aiaõueäär OÜ	20 000	0,17%	3 000	0,03%
MLV Adventures OÜ	33 349	0,28%	0	0%
Grest Technologies OÜ	21 241	0,18%	0	0%
Herman Advise OÜ	18 616	0,16%	0	0%
OÜ GEOTOP	1 750	0,01%	750	
Moonspacer OÜ	153 650	1,28%	0	0%
Helmes Investments OÜ	117 859	0,98%	0	0%
Sander Treijar	2 556	0,02%	1 556	0,01%
Kadri Tamme	20 709	0,17%	15 409	0,13%

## 5. PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE

Eduka kinnisvaraarenduse tegevuse üheks kõige olulisemaks eelduseks on arendatava maa olemasolu. Grupi arendusportfellis on hulk arendusprojekte Tallinnas, kuid arvestades kinnisvara arendustegevuse pikka äriotsust on äriotsustajate hoidmise ja kasvatamise jaoks oluline soetada jooksvalt juurde uusi kinnistuid tulevikus läbiviidavateks arendusprojektideks. Tulenevalt arendustegevuse pikast ajalisest kestusest ning tegevuse kapitalimahukusest on oluline tagada rahastamine alates kinnistu soetamisest kuni korterite müügi ja üleandmiseni. Grupp kasutab selleks nii omavahendeid kui laenukapitali, sealhulgas võlakirju.

Grupp on analüüsinud erinevaid võimalikke kinnistuid Tallinnas ja Berliinis ning soovib olla valmis ka uute kinnistute turule tulekul nende soetamiseks. Juhtkonna varasema kogemuse põhjal ei ole konkreetse arenduskinnistu sobivatel tingimustel soetamise edukust võimalik suure kindlusega prognoosida ning tehingu sooritamise tingimusi ja edukust silmas pidades ei ole äriotsustajate soovitatavate arenduskinnistute kohta teavet avaldada enne müüjaga eelkõikulepete sõlmimist.

Eelnevat arvesse võttes on Pakkumise tulu kasutamise eesmärk:

- (i) Grupi pikaajalise kasvu toetamine läbi uute arendusprojektide ettevalmistamise ja arendusportfelli täiendamise; ning
- (ii) Grupi kapitalstruktuuri tugevdamine, s.o omakapitali osakaalu suurendamine.

Eeldusel, et Pakkumine on edukas ja et kõik Uued Aktsiad (sh Ülejaotatavad Aktsiad, kokku 2 350 435 Uut Aktsiat) märgitakse ja emiteeritakse Äriühingu poolt, on Pakkumise eeldatav brutotulu kuni 11 miljonit eurot. Pakkumisega otseselt seotud kulud on hinnanguliselt ligikaudu 0,5 miljonit eurot, millest kokku ligi 2/3 moodustavad tasud Pakkumise Korraldajale, õigusnõustajatele ning nende koostööpartneritele. Seetõttu on Pakkumise hinnanguline netotulu kuni 10,5 miljonit eurot. Äriühing ei saa mingit tulu Müüvate Aktsionäride poolt Pakkumisse müüdavate Olemasolevate Aktsiate eest.

Pakkumise hinnangulist netotulu plaanib Äriühing kasutada uute arenduskinnistute (sh Tallinnas ja Berliinis) soetamiseks ning sellega seotud tehingukulude katmiseks. Äriühingul on Prospekti kuupäeva seisuga läbirääkimised 7 kinnistu ostmiseks Tallinnas ja Berliinis, millest 2 osas on läbirääkimised lõpu faasis. Seetõttu peab Juhtkond tõenäoliseks, et Pakkumisest saadavat netotulu kasutatakse nende kinnistute soetamiseks. Samas ei ole Prospekti kuupäeva seisuga Äriühing sõlminud veel siduvaid kokkuleppeid konkreetsete uute kinnistute soetamiseks, mistõttu võib netotulu tegelik kasutus ja jaotus sõltuvalt turuolukorrast ja konkreetsete võimaluste ajastusest erineda. Juhul, kui sobivate kinnistute soetamine ei ole Pakkumisperioodile järgneval mõistlikul ajaperioodil võimalik (sh sobimatute tehingutingimuste või ebaedukate läbirääkimiste tõttu), võib Äriühing kaasatavate vahendite efektiivseks kasutamiseks suunata vastava osa netotulust kuni uute kinnistute soetamiseni all kirjeldatud eesmärkidele (olulisuse järjekorras), lähtudes sellest, mis on sel hetkel Grupi jaoks kõige otstarbekam:

- (i) Olemasolevate ja/või uute arendusprojektide ettevalmistus- ja arenduskulude finantseerimine, sh omakapitalipanuse/omafinantseeringu projektipõhise pangafinantseerimise kaasamiseks ning muud ettevalmistus- ja arenduskulud (sh projekteerimine, load, eeltööd);
- (ii) Kapitalstruktuuri tugevdamine ning rahaliste vahendite efektiivne kasutamine läbi olemasolevate võlakohustuste refinantseerimise ja/või muu laenukapitali asendamise (sh võlakohustuste osaline tagasimaksmine või refinantseerimine).

## 6. DIVIDENDIPOLIITIKA

Järgnevas tabelis on esitatud teave Äriühingu Aktsionäride Üldkoosoleku poolt perioodil 2023-2026 vastu võetud dividendide maksmise otsuste kohta:

<b>Aktsionäride Üldkoosoleku otsuse kuupäev</b>	<b>Aktsiate arv otsuse hetkel</b>	<b>Dividendide kogusumma (eurodes)</b>	<b>Dividend aktsia kohta (eurodes)</b>
12.04.2023	11 807 267	415 888	0,035
19.04.2024	11 854 242	635 661	0,054
14.05.2025	12 000 000	180 000	0,015
09.04.2026	12 000 000	1 362 000	0,114

Pärast Pakkumise Aktsiate registreerimist Äriregistris annavad Pakkumise Aktsiad samasugused õigused nagu olemasolevad Aktsiad, ning Pakkumise Aktsiad annavad õiguse saada dividende, mis makstakse 31. detsembril 2026 lõppenud majandusaasta ning järgnevatel majandusaastatel eest ja mille maksmine otsustatakse esmakordselt 1. jaanuaril 2027 alanud majandusaastal.

Kuivõrd Eesti õiguse kohaselt otsustab dividendide maksmise Aktsionäride Üldkoosolek, ei saa Äriühing tagada, et dividende tulevikus makstakse või kui dividende makstakse, siis millises summas. 12. aprillil 2023 toimunud Aktsionäride Üldkoosolek kinnitas Äriühingu dividendipoliitika järgmises sõnastuses: Jaotada iga aasta 25% eelneva aasta tulumaksueelsest kasumist dividendidena. Dividendide jaotamise ja jaotamise ajastuse eeldusteks on piisavate rahaliste vahendite olemasolu ning eeldus, et dividendide jaotamine ei kahjusta Grupi tegutsemise jätkusuutlikkust ega planeeritud investeeringute tegemist.

Seega sõltuvad tulevased võimalikud dividendimaksud ja nende summa Grupi majandustulemustest, finantsolukorrast, tulevikuväljavaadetest ja muudest aspektidest.

Äriühingu poolt emiteeritud rohevõlakirjade tingimustes on Äriühing võtnud kohustuse mitte deklareerida ega maksta oma Aktsiatelt dividende ega teha oma aktsionäridele muid väljamakseid, välja arvatud kooskõlas Äriühingu aktsionäride poolt kinnitatud dividendipoliitikaga ning tingimusel, et rohevõlakirjadega seoses tasumisele kuuluvad summad on õigeaegselt tasutud.

## 7. ÜLDINE TEAVE ÄRIÜHINGU JA PÕHIKIRJA KOHTA

### 7.1. Üldine teave Äriühingu kohta

Äriühingu ärinimi on Liven AS. Äriühing registreeriti Äriregistris 26. veebruaril 2014 registrikoodiga 12619609. Äriühing asutati Eesti Vabariigi seaduse alusel osaühinguna ning on asutatud tähtajatult. Alates 28. augustist 2019 tegutseb Äriühing aktsiaseltsina. Äriühingu LEI kood on 894500FK54S8LWFWC546.

Äriühingu kontaktandmed on järgmised:

Adress: Telliskivi tn 60/5, 10412, Tallinn, Eesti Vabariik

E-post: [info@liven.ee](mailto:info@liven.ee)

Telefoninumber: +372 5336 5551

Veebileht: <https://www.liven.ee>

Vastavalt Äriühingu viimasele majandusaasta aruandele, s.t. aruandele finantsperioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2025, on Äriühingu põhitegevusalaks „Hoonestusprojektide arendus” (EMTAK 68121).

### 7.2. Äriühingu põhikiri

Äriühingu Põhikirja hetkel kehtiv<sup>5</sup> versioon on kinnitatud Aktsionäride Üldkoosoleku 9. aprilli 2026 otsusega ning selle põhitingimused on järgmised:

- a) Äriühingu aktsiakapitali minimaalne suurus on 1 000 000 eurot ja Äriühingu aktsiakapitali maksimaalne suurus on 4 000 000 eurot.
- b) Nõukogul on õigus suurendada Äriühingu aktsiakapitali kuni poole põhikirja redaktsiooni jõustumise kuupäeval kehtinud aktsiakapitali suuruse võrra 3 aasta jooksul alates põhikirja redaktsiooni jõustumisest. Aktsiakapitali suurendamise otsustamisel on Nõukogul kõik üldkoosoleku õigused. Nõukogul on õigus suurendada aktsiakapitali nii rahaliste kui ka mitterahaliste sissemaksetega.
- c) Iga aktsia nimiväärtus on 0,10 eurot. Äriühingul on ühte liiki aktsiad ja need annavad aktsionäridele samad õigused.
- d) Iga aktsia annab omanikule Aktsionäride Üldkoosolekul ühe hääle.
- e) Aktsia annab aktsionäri õiguse osaleda Aktsionäride Üldkoosolekul ning kasumi ja Äriühingu lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja Põhikirjas ettenähtud õigused.
- f) Aktsionäride Üldkoosoleku otsusega võib Äriühing emiteerida vahetusvõlakirju aktsiakapitali tingimuslikuks suurendamiseks.
- g) Aktsiad on vabalt võõrandatavad.
- h) Aktsionäride Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui üldkoosolekul on esindatud üle poole aktsiatega esindatud häältest.
- i) Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt antakse üle poole Aktsionäride Üldkoosolekul Aktsiatega esindatud häältest (Äriühingule kuuluvaid oma Aktsiaid arvesse võtmata), välja arvatud juhul, kui põhikiri või õigusaktid nõuavad suuremat häälteenamust.
- j) Nõukogu koosneb kolmest kuni kaheksast liikmest, kes valitakse Aktsionäride Üldkoosoleku poolt viieks aastaks.

<sup>5</sup> Äriühing on esitanud 16. aprillil 2026 Äriregistrile kandeavalduse Aktsionäride Üldkoosoleku 9. aprilli 2026 otsusega kinnitatud põhikirja Äriregistrisse kandmiseks. Prospekti kuupäeva seisuga on vastav kandeavaldus veel Äriregistri poolt menetluses, kuid eelduslikult registreeritakse uus põhikiri hiljemalt 23. aprillil 2026. Igal juhul on uue põhikirja tingimused samad, mis 24. aprill 2023 kehtima hakanud Äriühingu põhikirja tingimused ning Aktsionäride Üldkoosoleku 9. aprilli 2026 otsusega kinnitatud uue põhikirjaga pikendati üksnes nõukogu õigust aktsiakapitali suurendamiseks.

- k) Nõukogu pädevusse kuuluvad järgmised küsimused: (i) Äriühingu äriplaani vastuvõtmine ja Äriühingu põhitegevusvaldkonna oluline muutmine, sealhulgas ärivaldkonnas tegutsemisest loobumine või olemasoleva ärivaldkonna laiendamine või uues ärivaldkonnas tegevuse alustamine; (ii) Äriühingu aastaeelarve vastuvõtmine või eelarvesse mistahes muudatuste tegemine, eelarvest kõrvalekaldumise otsustamine või eelarves sätestatud strateegia mistahes ulatuses muutmine; (iii) investeringute tegemine uutesse tegevusvaldkondadesse ja selliste investeringute tegemine, mis ületavad majandusaasta eelarves investeringuteks ettenähtud summad ja iga investeringu puhul, mille maksumus ületab 1 000 000 eurot; (iv) tegevuse alustamine ja lõpetamine teistes riikides, sealhulgas äriühingute, filiaalide või püsivate tegevuskohtade asutamine või omandamine ning nende lõpetamine, sulgemine või võõrandamine; (v) tütarettevõtja, mille osa- või aktsiakapital on üle 250 000 euro, asutamine, võõrandamine, lõpetamine; (vi) osaluste omandamine või 27 võõrandamine põhitegevusega vahetult mitteseotud äriühingutes; (vii) kinnisasja võõrandamine, kui tehingu väärtus on üle 1 000 000 euro; (viii) kolmandatele isikutele laenu andmine või kolmandate isikute kohustuste tagamine, välja arvatud juhul, kui laenusumma on väiksem kui 1 000 000 eurot ja isikuks, kellele antakse laenu või kelle kohustusi tagatakse, on Äriühingu tütar- või sidusettevõtja; (ix) Äriühingu poolt rakendatavate raamatupidamise ja finantsarvestuse põhimõtete, tavade või praktika muutmine v.a juhul ja ulatuses, kus see on nõutav tulenevalt seadusest; (x) prokuristi nimetamine ning Äriühingu nimel tegutsemiseks üldvolituse andmine; (xi) kohtu, vahekohtu või sarnase menetluse algatamine, millega seotud nõuete suurus ületab või võib ületada 250 000 euro suurust summat; (xii) juhatuse liikmete valimine ja tagasikutsumine; (xiii) juhatuse liikmega või temaga seotud isikuga ja/või Äriühingu tütarettevõtja juhatuse liikmega või temaga seotud isikuga mistahes tehingute tegemine, muutmine või lõpetamine, välja arvatud lepingu või tehingud, mille Äriühing on sõlminud tavapärase majandustegevuse raames, ja selliste tehingute tingimuste määramine ning sellise isikuga õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses Äriühingu esindaja määramine; (xiv) juhatuse liikmete tasustamise põhimõtete kinnitamine ja nende järgimise üle järelevalve teostamine, samuti juhatuse liikmete tasustamise põhimõtete kontrollimise protseduuri kehtestamine; (xv) Äriühingu aktsionäri tehingu tegemise otsustamine ja tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluste pidamise otsustamine ning tehingus või õigusvaidluses Äriühingu esindaja määramine; (xvi) mistahes tehingute heaks kiitmine, mis kuulub Äriühingu tütarettevõtja osanike (või üldkoosoleku) pädevusse; (xvii) eespool nimetatud küsimuste otsustamine tütarettevõtjate tasemel.
- l) Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole nõukogu koosolekul osalenud liikmetest.
- m) Juhatus koosneb kahest kuni viiest nõukogu otsusega kolmeks aastaks valitud liikmest.
- n) Äriühingut võib kõigis tehingutes ja muudes õigustoimingutes esindada iga juhatuse liige.
- o) Äriühingu majandusaasta on kalendriaasta.

## 8. AKTSIAKAPITAL, AKTSIAD JA OMANDISTRUKTUUR

### 8.1. Aktsiakapital ja aktsiad

Äriühingu registreeritud aktsiakapital on 1 200 000 eurot, mis on jaotatud 12 000 000 lihtaktsiaks (**Aktsiad**) nimiväärtusega 0,10 eurot. 31. märtsi 2026 seisuga kuulus Äriühingule 34 541 omaaktsiat, mille Äriühing on omandanud optsooniprogrammi läbiviimise eesmärgil (täpsem info optsooniprogrammi kohta on toodud peatükis 8.5 „Töötajate ja võtmepartnerite optsooniprogramm“). Aktsiad on registreeritud ISIN koodiga EE3100003112 registrikande vormis Eesti väärtpaberite registris (**EVR**). EVR-i peab Nasdaq CSD SE Eesti filiaal (registrikood 14306553, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Maakri tn 19/1, 10145). Aktsiate suhtes kohaldatakse Eesti õigust. Aktsiad ei ole noteeritud ega võetud kauplemisele mistahes reguleeritud väärtpaberiturul. Aktsiad on vabalt võõrandatavad.

Finantsaruannetega kaetud perioodil on Äriühingu aktsiakapitali suurendatud 1 151 511,60 eurolt 1 183 129,50 eurole (registreerimise kuupäev 14. september 2023), seejärel 1 183 129,50 eurolt 1 138 860 eurole (registreerimise kuupäev 6. märts 2024), seejärel 1 138 860 eurolt 1 185 424,20 eurole (registreerimise kuupäev 8. aprill 2024) ning seejärel 1 185 424,20 eurolt 1 200 000 eurole (registreerimise kuupäev 22. august 2024).

### 8.2. Äriühingu aktsionärid

Käesoleva Prospekti kinnitamisel kuupäeval kuulub üle 5% kõikidest Aktsiatest järgmistele aktsionäridele:

Aktsionär	Osaluse suurus	Aktsiate arv	Aktsionäri otseselt või kaudselt kontrolliv isik
VERDALE OÜ	23,50%	2 820 000	Andres Aavik
OÜ LAUR & PARTNERS	21,67%	2 600 000	Andero Laur
BKK Holding OÜ	21,67%	2 600 000	Mihkel Simson
PROBUS OÜ	11,61%	1 392 751	Enel Järving, Hando Järving, Krista Tamme
IVARD OÜ	10,00%	1 199 813	Peeter Mänd

Juhatus ei ole käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga teadlik ühestki otseselt või kaudselt Äriühingut kontrollivast isikust ega mis tahes kokkulepetest või asjaoludest, mis võivad hilisemal ajal põhjustada muudatuse Äriühingu kontrollimises. Äriühingu suurematel aktsionäridel ei ole täiendavaid hääleõigusi võrreldes allpool peatükis 8.3 „Aktsionäride õigused“ kirjeldatuga.

### 8.3. Aktsionäride õigused

Sissejuhatav märkus. Käesoleva peatüki „Aktsionäride õigused“ eesmärk on anda üldine ülevaade aktsionäride õigustest, mis on Äriühingu aktsionäridel vastavalt Eesti seadustele.

Õigus osaleda Äriühingu juhtimises. Äriseadustiku kohaselt teostavad aktsionärid oma õigusi aktsiaseltsis aktsionäride üldkoosolekul, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Aktsionäridel on õigus osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning hääletada aktsionäride üldkoosoleku päevakorras olevates küsimustes. Seaduse kohaselt kuuluvad üldkoosoleku pädevusse eelkõige järgmised küsimused: põhikirja muutmine, aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine, vahetusvõlakirjade väljalaskmine, nõukogu liikmete valimine ja tagasikutsumine, audiitori valimine, erikontrolli määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, aktsiaseltsi lõpetamise, ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise otsustamine ja nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses aktsiaseltsi esindaja määramine. Eelnevale lisaks hääletab börsiaktsiaseltsi üldkoosolek vähemalt üks kord iga nelja aasta jooksul tasustamise põhimõtete üle. Sealjuures tuleb

tasustamise põhimõtete olulised muudatused esitada iga kord üldkoosolekule hääletamiseks. Üldkoosoleku otsus tasustamise põhimõtete heakskiitmise kohta on nõukogule soovituslik, kui põhikirjas ei ole sätestatud teisiti.

Aktsionäride üldkoosolek on aktsiaseltsi kõrgeim juhtimisorgan. Korraline üldkoosolek toimub vähemalt üks kord aastas vastavalt seaduses ja põhikirjas sätestatud korrale. Korraline üldkoosolek on üldkoosolek, mille päevakorras on majandusaasta aruande kinnitamine. Kuigi äriseadustiku kohaselt kutsub juhatus korralise üldkoosoleku kokku mitte hiljem kui kuue kuu jooksul majandusaasta lõppemisest, täpsustab väärtpaberituru seadus, et emitent on kohustatud avalikustama oma majandusaasta aruande nelja kuu jooksul majandusaasta lõppemisest arvates.

Äriseadustiku kohaselt vaatab enne üldkoosolekule aruande esitamist majandusaasta aruande läbi nõukogu ja koostab selle kohta kirjaliku aruande, mis esitatakse üldkoosolekule. Aruandes peab nõukogu näitama, kas ta kiidab heaks juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande. Aruandes peab lisaks näitama, kuidas nõukogu on aktsiaseltsi tegevust korraldanud ja juhtinud. Vastav aruanne tehakse aktsionäridele kättesaadavaks enne üldkoosolekut seaduses sätestatud korras. Majandusaasta aruande lisana peab börsiaktsiaselts esitama üldkoosolekule hääletamiseks ka tasustamisaruande. Aktsionäridel on õigus üldkoosolekul nõuda hääletust selle üle, kas juhtide tegelik tasustamine on kooskõlas tasustamise põhimõtetega.

Kõik ülejäänud koosolekud on erakorralised. Juhatus kutsub kokku erakorralise üldkoosoleku põhikirjas ettenähtud juhtudel, samuti siis, kui: (i) aktsiaseltsil on netovara vähem kui pool aktsiakapitalist või vähem kui äriseadustikus nimetatud aktsiakapitali suurus või muu seaduses sätestatud aktsiakapitali minimaalne suurus või (ii) seda nõuavad aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist, või (iii) seda nõuab nõukogu või audiitor; (iv) see on aktsiaseltsi huvides ilmselt vajalik. Äriühingu põhikiri ei sätesta täiendavaid aluseid erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumiseks.

Kui juhatus ei kutsu üldkoosolekut kokku ühe kuu jooksul aktsionäride, nõukogu või audiitori nõude saamisest või juhatus ei kutsu seda kokku nõutava päevakorraga, on aktsionäridel, nõukogul või audiitoril õigus üldkoosolek ise kokku kutsuda. Üldkoosoleku toimumisest peab ette teatama vähemalt kolm nädalat. Üldkoosoleku toimumise teade avaldatakse vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Lisaks avaldatakse teade ka Nasdaq Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu.

Kui üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud seaduse või põhikirja nõudeid, ei ole üldkoosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud siis, kui üldkoosolekul osalevad või on esindatud kõik aktsionärid. Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised, kui aktsionärid, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida.

Üldreeglina määrab üldkoosoleku päevakorra nõukogu. Kui üldkoosoleku kutsuvad kokku aktsionärid või audiitor, määravad nemad üldkoosoleku päevakorra. Juhatus või aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist, võivad nõuda täiendavate küsimuste võtmist korralise üldkoosoleku päevakorda. Küsimuse, mida ei olnud eelnevalt üldkoosoleku päevakorda võetud, võib päevakorda võtta vähemalt 9/10 üldkoosolekul osalevate aktsionäride nõusolekul, kui nende aktsiatega on esindatud vähemalt 2/3 aktsiakapitalist.

Äriühingu Põhikirja kohaselt on üldkoosolek otsustusvõimeline, kui üldkoosolekul on esindatud üle poole aktsiatega esindatud häälest, kui põhikirja või õigusaktidega ei ole sätestatud suurema osaluse nõuet. Kui nimetatud kvooruminõue ei ole täidetud, kutsub Äriühingu juhatus kolme nädala jooksul, kuid mitte varem kui seitsme kalendripäeva pärast, kokku uue üldkoosoleku sama päevakorraga. Tingimusel, et aktsionäre on uuest üldkoosolekust nõuetekohaselt teavitatud, on uus üldkoosolek pädev vastu otsuseid sõltumata üldkoosolekul esindatud häälest.

Üldkoosolekust võivad võtta osa ning hääletada üksnes need aktsionärid, kes on kantud aktsionäride nimekirja seitse kalendripäeva enne üldkoosoleku toimumist. Põhikirjas sätestatu kohaselt on üldkoosoleku otsus vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole aktsionäride üldkoosolekul esindatud häältest (Äriühingule kuuluvaid oma aktsiaid arvesse võtmata), kui seaduse või põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.

Õigus saada informatsiooni. Äriseadustiku kohaselt on aktsionäril õigus üldkoosolekul saada juhatusest teavet aktsiaseltsi tegevuse kohta. Juhatuse võib keelduda teabe andmisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju aktsiaseltsi huvidele. Juhul, kui juhatuse keeldub teabe andmisest, võib aktsionär nõuda, et tema nõudmise õiguspärasuse üle otsustaks aktsionäride üldkoosolek, või esitada üldkoosoleku toimumisest alates kahe nädala jooksul hagita menetluses kohtule avalduse juhatuse kohustamiseks teavet andma.

Märkimise eesõigus. Vastavalt äriseadustikule on aktsiaseltsi aktsionäril aktsiakapitali suurendamisel ja uute aktsiate väljalaskmisel eesõigus märkida uusi aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuse või arvestusliku väärtuse summaga. Aktsionäride eesõiguse võib välistada üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 3/4 üldkoosolekul esindatud häältest.

Dividendiõigus. Kõigil Äriühingu aktsionäridel on õigus osaleda kasumi jaotamisel. Aktsionäri makstakse osa kasumist (dividend) vastavalt tema aktsiate nimiväärtusele või arvestuslikule väärtusele. Dividendide maksmise ja suuruse otsustab üldkoosolek. Dividendi võib maksta kinnitatud majandusaasta aruande alusel, kusjuures nõukoguga kooskõlastatud kasumi jaotamise ettepaneku esitab üldkoosolekule juhatuse kas majandusaasta aruande osana või majandusaasta aruandele lisatud eraldi dokumendina. Dividendide maksmise tähtaeg määratakse üldkoosoleku otsuses; kui tähtaega ei määrata, makstakse dividendid välja mõistliku aja jooksul pärast otsuse tegemist. Aktsionäri dividendinõue aegub üldjuhul kolme (3) aasta jooksul alates dividendide maksetähtpäevast; aegumisel võib Äriühing keelduda nõude täitmisest. Nõukogul on õigus teha muudatusi kasumi jaotamise ettepanekus enne selle esitamist üldkoosolekule. Kasumi jaotamise ettepanek peab sisaldama järgmist: (i) puhaskasum; (ii) eraldised reservkapitali; (iii) kasumi kandmine teistesse seaduses või põhikirjaga ettenähtud reservidesse (Äriühingu Põhikiri ei näe ette muid reserve); (iv) aktsionäridele väljamakstava kasumiosa suurus; (v) kasumi kasutamine muuks otstarbeks. Kasumi jaotamises osalevate aktsionäride nimekirja määratakse Nasdaq CSD SE Eesti filiaali poolt peetava aktsionäride nimekirja alusel üldkoosoleku poolt fikseeritava kuupäeva seisuga, kusjuures Nasdaq Tallinna Börsil kauplemisele võetud emitendi väärtpaberioanike nimekirja fikseerimise tähtpäev ei tohi olla varem kui kümnendal tööpäeval pärast üldkoosoleku toimumist, arvates aktsionäride üldkoosoleku toimumise päevast, kus otsustati väärtpaberitest tulenevate tekkivate, muutuvate või lõppevate õiguste iseloom või ulatus (väärtpaberite omanikele antavad õigused või nende ulatus). Kasumi jaotamisel on Äriühing kohustatud kohtlema kõiki oma aktsionäre võrdselt. Dividendid makstakse aktsionäridele kontohalduri kaudu (esindajakonto korral esindajakonto omaniku kaudu) sõltumata aktsionäri residentsusest.

Aktsiate tagasivõtmine ja konverteerimine. Aktsiad ei ole tagasivõetavad/lunastatavad aktsionäri nõudel ning aktsiatega ei kaasne konverteerimisõigust (st aktsiad ei ole vahetatavad muud liiki väärtpaberiteks).

#### **8.4. Aktsionäride lepingud**

Juhatusel teadaolevalt on 18. septembril 2019 sõlmitud aktsionäride lepingu pooleks Prospekti kuupäeva seisuga kõik Äriühingu aktsionärid. Juhatusel teadaolevalt on aktsionäride lepingu pooleks olevad aktsionärid leppinud aktsionäride lepingus kokku lepingu lõppemises Äriühingu Aktsiate kauplemisele võtmisel Börsil selliselt, et leping lõppeb automaatselt hetkest, kui Äriühingu Aktsiad on Börsil kauplemisele võetud.

Lepingus sätestatud eesmärgi kohaselt sätestavad selle pooleks olevad aktsionärid lepinguga Äriühingu ja Grupi üldise strateegia ja põhimõtted Äriühingu ja Grupi tegevuse juhtimiseks ja finantseerimiseks ning reguleerivad omavahelisi suhteid seoses nende aktsionäriks olemisega Äriühingus ning samuti sätestavad aktsionäride vastastikused õigused, kohutused ja vastutuse lepingu kehtivuse ajal. Muuhulgas sisaldab aktsionäride leping sellistes lepingutes tavapäraselt sisalduvaid aktsiate võõrandamise tingimusi ja piiranguid

nagu eelisostuõigus ja kaasamüügiõigus. Täiendavalt on Äriühingu võtmeaktsionärid (BKK Holding OÜ, Verdale OÜ ja OÜ Laur & Partners) võtnud aktsionäride lepingus kohustuse tagada, et nende füüsilistest isikutest esindajad (vastavalt Mihkel Simson, Andres Aavik ja Andero Laur) jätkavad Äriühingu jaoks ja huvides töötamist ning panustamist vastavalt Juhatuse või Nõukogu liikmetena vähemalt 12 kuu jooksul pärast Aktsiate kauplemisele võtmist Börsil, milline kohustus jääb kehtima ka pärast aktsionäride lepingu automaatset lõppemist seoses Aktsiate kauplemisele võtmisega Börsil.

Lepingu sisu on siinkohal esitatud lühendatult ja kokkuvõtvalt ning selle sõnastus ei kajasta lepingutingimuste terviklikku sisu.

### 8.5. Töötajate ja võtmepartnerite optsiooniprogramm

2019. aastal töötati välja ja kinnitati 2. detsembril 2019 Aktsionäride Üldkoosoleku otsusega Äriühingu aktsia ja optsiooniprogramm, Liven Employee Ownership Programm (**LEOP Optsooniprogramm**), Grupi töötajatele ja võtmepartneritele. LEOP Optsooniprogrammi eesmärk oli anda Grupi töötajatele ja võtmepartneritele võimalus panustada Grupi aktsiakapitali ja koos sellega saada kasu Grupi eduloost. Selleks võimaldati LEOP Optsooniprogrammi raames Grupi töötajatel ja võtmepartneritel omandada (i) Äriühingu Aktsiaid ning (ii) Äriühingu täiendavate Aktsiate omandamist võimaldavaid optsoone. LEOP Optsooniprogrammi toimimise loogika kohaselt eeldab LEOP Optsooniprogrammist osa saamine vastava isiku (või tema kontrolli all oleva ühingu) poolt omaenda vahendite eest Äriühingu Aktsiate omandamist õiglase hinna eest ning sõltuvalt omandatud Aktsiate arvust väljastab Äriühing LEOP Optsooniprogrammis osalejatele optsoonid, mille alusel saab isik tulevikus omandada täiendavaid Äriühingu Aktsiaid (eeldusel, et kõik muud Äriühingu ja LEOP Optsooniprogrammis osaleja vahel sõlmitud optsoonilepingu tingimused on täidetud). Konkreetset LEOP Optsooniprogrammis osalema õigustatud isikud ning sellistele isikutele soetamiseks võimaldatavate Aktsiate arvu, Aktsiatest sõltuvate optsoonide arvu, samuti Aktsiate hinna ja muud olulised tingimused määrab Juhatus.

LEOP Optsooniprogrammi raames väljastati LEOP Optsooniprogrammis osalejatele kahte tüüpi optsoone – A- ja B-tüüpi optsoone. Iga LEOP Optsooniprogrammis osalejale väljastatav optsoonide arv sõltus tema poolt soetatud Aktsiate arvust. A-tüüpi optsoonide realiseerimine sõltus töösuhte olemasolust ning B-tüüpi optsoonide realiseerimine täiendavalt optsooni realiseerimise tähtaja lõpuks Juhatuse poolt seatud finantseesmärkide täitmisest. Optsoonide realiseerimise tähtaeg on kolm aastat alates optsoonilepingu sõlmimise kuupäevast. Optsoonide väärtuse määramisel kasutatakse *Black-Scholes-Merton*<sup>6</sup> valemit. Optsoonide realiseerimishinnaks on Aktsia nimiväärtus, s.o. 0,10 eurot Aktsia kohta. LEOP Optsooniprogrammi läbiviimiseks omandas Äriühing 2019. aasta septembris Äriühingu aktsionäridelt 200 001 Aktsiat nominaalhinnaga 0,10 eurot Aktsia kohta.

2. juunil 2021 toimunud Aktsionäride Üldkoosolek kinnitas eraldi täiendava võtmetöötajate optsiooniprogrammi (**Võtmetöötajate Optsooniprogramm**). Võtmetöötajate Optsooniprogrammist tulenevalt on optsoonide saajal lisaks grupiülestele finantseesmärkidele ka personaliseeritud eesmärgid ning see erineb LEOP Optsooniprogrammist ka muude tingimuste poolest. Optsoonide väljateenimise aeg on minimaalselt kolm aastat alates optsoonilepingu sõlmimise kuupäevast. Optsoonide väärtuse määramisel kasutatakse *Black-Scholes-Merton*<sup>4</sup> valemit. Optsoonidel on erinevad realiseerimishinnad. Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga on Äriühingul Võtmetöötajate Optsooniprogrammi raames sõlmitud optsoonilepingutest tulenevalt juhatus liikmete ja töötajate ees tingimuslike kohustusi kokku kuni 438 500 aktsia mahus optsooni väljastamise osas.

19. aprilli 2024 Aktsionäride Üldkoosolek kinnitas uue, kuni 2027. aasta lõpuni kestva optsiooniprogrammi, Liven Employee Ownership Programm (**2027 LEOP Optsooniprogramm**), Grupi töötajatele ja võtmepartneritele. 2027 LEOP Optsooniprogrammi eesmärk ja toimimise loogika on sama, mis LEOP

<sup>6</sup> *Black-Scholes-Merton* valem on finantsturgudel levinud matemaatiline mudel optsoonilepingu õiglase väärtuse hindamiseks, mis kasutab sisenditena (i) optsooni realiseerimishinda, (ii) optsooni kehtivusaega, (iii) volatiilsust, (iv) riskivaba intressimäära, ning (v) aktsia väärtust. Täpsem info on toodud Finantsaruannete lisas "Aktsiapõhised maksed".

Optsooniprogrammil. Konkreetset 2027 LEOP Optsooniprogrammis osalema õigustatud isikud ning sellistele isikutele soetamiseks võimaldatavate Aktsiate arvu, Aktsiatest sõltuvate optsoonide arvu, samuti Aktsiate hinna ja muud olulised tingimused määrab Juhatus. Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga Äriühing 2027 LEOP Optsooniprogrammi raames optsoone väljastanud ei ole.

Finantsaruannete perioodi lõpu (31. märts 2026) seisuga on Äriühing andnud välja optsoone kokku 206 315 Aktsiale (1,7% kõigist Äriühingu Aktsiatest käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga). Koondinfo välja antud optsoonidega esindatud Aktsiate arvust on esitatud järgnevas tabelis.

Optiooni väljastamise aeg	Väljastatud optsoonide arv:			
	LEOP ja LEOP 2024-2027 Optsooniprogrammid		Võtmetöötajate Optsooniprogramm	Kokku
	A optsoonid	B optsoonid*	Optsoonid*	
<b>Kehtivad seisuga 31.12.2019</b>	<b>16 800</b>	<b>36 075</b>	-	<b>52 875</b>
2020 väljastatud optsoonid	11 030	28 357	-	39 387
<b>Kehtivad seisuga 31.12.2020</b>	<b>27 830</b>	<b>64 432</b>	-	<b>92 262</b>
2021 väljastatud optsoonid	23 582	48 941	120 000	192 523
<b>Kehtivad seisuga 31.12.2021</b>	<b>51 412</b>	<b>113 372</b>	<b>120 000</b>	<b>284 784</b>
2022 väljastatud optsoonid	15 629	28 023	30 000	73 652
2022 kehtetuks muutunud	-	-	20 000	-20 000
<b>Kehtivad seisuga 31.12.2022</b>	<b>67 041</b>	<b>141 395</b>	<b>130 000</b>	<b>338 436</b>
2023 väljastatud optsoonid	-	-	117 500	117 500
2023 kehtetuks muutunud	-3 975	-6 262	-25 650	-35 887
2023 realiseeritud optsoonid	-22 207	-53 196	-	-75 403
<b>Kehtivad seisuga 31.12.2023</b>	<b>40 859</b>	<b>81 937</b>	<b>221 850</b>	<b>344 646</b>
2024 väljastatud optsoonid	2 830	4 245	-	7 075
2024 kehtetuks muutunud	-	-	-30 000	-30 000
2024 realiseeritud optsoonid	-23 306	-49 602	-	-72 908
<b>Kehtivad seisuga 31.12.2024</b>	<b>20 383</b>	<b>36 580</b>	<b>191 850</b>	<b>248 813</b>
2025 väljastatud optsoonid	3 091	4 646	-	7 727
2025 kehtetuks muutunud	-1 735	-2 603	-	-4 338
2025 realiseeritud optsoonid	-15 803	-29 709	-	-45 512
<b>Kehtivad seisuga 31.12.2025</b>	<b>5 936</b>	<b>8 904</b>	<b>191 850</b>	<b>206 690</b>
2026 väljastatud optsoonid	850	1 275	-	2 125
2026 kehtetuks muutunud	-	-	-	-
2026 realiseeritud optsoonid	-1 000	-1 500	-	-2 500
<b>Kehtivad seisuga 31.03.2026</b>	<b>5 786</b>	<b>8 679</b>	<b>191 850</b>	<b>206 315</b>

\* Tabelis on näidatud maksimaalne võimalik väljastatavate optsoonide arv optsoonilepingus ette antud finantseesmärkide saavutamisel.

Finantsaruannete perioodi lõpu järgselt otsustas nõukogu muuta kehtetuks varasemad 191 850 aktsia mahus välja antud Võtmetöötajate Optsooniprogrammi optsoonis ning asendada need kuni 508 500 aktsia mahus uute optsoonidega. Uute optsoonide väljateenimisaeg on vähemalt 3 aastat, eeldavad Äriühingu aktsiate kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsil, välja teenimise eesmärgid jagunevad astmelisel 5 aasta peale ning eesmärgistatud on Äriühingu aktsia kuu keskmine hind, vahemikus 8,95-10,64 eurot.

## 9. JUHTIMINE

### 9.1. Äriühingu juhtimisstruktuur

Äriühingu juhtorganiteks on Juhatus ja Nõukogu ning kõrgeimaks juhtimisorganiks on Aktsionäride Üldkoosolek. Juhatus vastutab ja korraldab Äriühingu igapäevast tegevust ja esindab Äriühingut tehingute ja toimingute tegemisel kooskõlas seaduse ja Põhikirjaga. Nõukogu vastutab Äriühingu tegevuse strateegilise planeerimise ja juhtimise eest ning juhatus tegevuse üle järelevalve teostamise eest. Aktsionäride Üldkoosolek moodustab otsuseid vastuvõtva foorumi, mille kaudu aktsionärid teostavad oma põhilisi aktsionäriõigusi. Aktsionäride Üldkoosoleku pädevuse kohta on täiendav teave esitatud peatükis 8.3 „Aktsionäride õigused“.

Juhatus ja Nõukogu tegevuse asukohaks on Äriühingu registreeritud aadress – Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti Vabariik.

### 9.2. Juhatus

Roll. Juhatus juhib Äriühingu igapäevast tegevust, lähtudes Nõukogu poolt kinnitatud strateegiast ning tegevuse üldistest põhimõtetest ning korraldab Äriühingu raamatupidamist. Juhatus allub Nõukogule ning peab juhinduma selle seaduslikest instruksioonidest. Juhatus rolliks on valmistada ette ka üldkoosolekul arutamisele tulevad küsimused ning koostada otsuste projektid ja tagada Aktsionäride Üldkoosoleku otsuste täitmine.

Ülesanded. Juhatus peab vähemalt kord nelja kuu jooksul esitama Nõukogule ülevaate Äriühingu majandustegevusest ja majanduslikust olukorrast ning on kohustatud viivitamata teatama igast olulisest halvenemisest Äriühingu majanduslikus olukorras või muudest olulistest Äriühingu tegevusega seotud asjaoludest. Kui Äriühingu majandusolukord on halvenenud ja maksejõuetuse tekkimine tulevikus on tõenäoline, peab Juhatus astuma samme majanduslike raskuste ületamiseks, likviidsuse taastamiseks, kasumlikkuse parandamiseks ja jätkusuutliku majandamise tagamiseks, sealhulgas kaaluma saneerimisavalduse esitamist. Kui Äriühing on maksejõuetu ning maksejõuetus ei ole majanduslikust olukorrast tulenevalt ajutine, peab Juhatus esitama viivitamata Äriühingu pankrotiavalduse.

Juhatus võib teha tehinguid, mis jäävad väljapoole Äriühingu tavapärast majandustegevust, ainult Nõukogu nõusolekul. Vastavalt Põhikirjale on Nõukogu nõusolek vajalik järgmiste tehingute tegemiseks (v.a. kui vastav tehing on kajastatud Nõukogu poolt vastu võetud eelarves ning tehing on kooskõlas eelarvega):

- a) Äriühingu äriplaani vastuvõtmine ja Äriühingu põhitegevusvaldkonna oluline muutmine, sealhulgas ärivaldkonnas tegutsemisest loobumine või olemasoleva ärivaldkonna laiendamine või uues ärivaldkonnas tegevuse alustamine;
- b) Äriühingu aastaelarve vastuvõtmine või eelarvesse mistahes muudatuste tegemine, eelarvest kõrvalekaldumise otsustamine või eelarves sätestatud strateegia mistahes ulatuses muutmine;
- c) investeringute tegemine uutesse tegevusvaldkondadesse ja selliste investeringute tegemine, mis ületavad majandusaasta eelarves investeringuteks ettenähtud summad ja iga investeringu puhul, mille maksumus ületab 1 000 000 eurot;
- d) tegevuse alustamine ja lõpetamine teistes riikides, sealhulgas äriühingute, filiaalide või püsivate tegevuskohtade asutamine või omandamine ning nende lõpetamine, sulgemine või võõrandamine;
- e) tütarettevõtja, mille osa- või aktsiakapital on üle 250 000 euro, asutamine, võõrandamine, lõpetamine;
- f) osaluste omandamine või võõrandamine põhitegevusega vahetult mitteseotud äriühingutes;
- g) kinnisasja võõrandamine, kui tehingu väärtus on üle 1 000 000 euro;
- h) kolmandatele isikutele laenude andmine või kolmandate isikute kohustuste tagamine, välja arvatud juhul, kui laenusumma on väiksem kui 1 000 000 eurot ja isikuks, kellele antakse laenu või kelle kohustusi tagatakse, on Äriühingu tütar- või sidusettevõtja;

- i) Äriühingu poolt rakendatavate raamatupidamise ja finantsarvestuse põhimõtete, tavade või praktika muutmine v.a juhul ja ulatuses, kus see on nõutav tulenevalt seadusest;
- j) prokuristi nimetamine ning Äriühingu nimel tegutsemiseks üldvolituse andmine;
- k) kohtu, vahekohtu või sarnase menetluse algatamine, millega seotud nõuete suurus ületab või võib ületada 250 000 euro suurust summat;
- l) juhatuse liikmete valimine ja tagasikutsumine;
- m) juhatuse liikmega või temaga seotud isikuga ja/või Äriühingu tütarettevõtja juhatuse liikmega või temaga seotud isikuga mistahes tehingute tegemine, muutmine või lõpetamine, välja arvatud lepingu või tehingud, mille Äriühing on sõlminud tavapärase majandustegevuse raames, ja selliste tehingute tingimuste määramine ning sellise isikuga õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses Äriühingu esindaja määramine;
- n) Äriühingu aktsionäri tehingu tegemise otsustamine ja tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluste pidamise otsustamine ning tehingus või õigusvaidluses Äriühingu esindaja määramine;
- o) mistahes tehingute heaks kiitmine, mis kuulub Äriühingu tütarettevõtja osanike (või üldkoosoleku) pädevusse;
- p) eespool nimetatud küsimuste otsustamine tütarettevõtjate tasemel.

Juhatus peab tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil, iga juhatuse liige peab oma kohustusi täitma korraliku ettevõtja hoolsusega.

Juhatus liikmed. Vastavalt Põhikirjale koosneb Juhatus kahest kuni viiest liikmest, kes valitakse Nõukogu poolt kolmeks aastaks. Käesoleva Prospekti kuupäeval koosneb Äriühingu Juhatus kolmest liikmest – Andero Laur (alates 4. mai 2015, volitatud kuni 30. august 2027), Alina Kester (alates 15. mai 2020, volitatud kuni 31. august 2027) ja Mihkel Simson (alates 5. juuli 2016, volitatud kuni 30. august 2027).

Andero Laur. Andero Laur on sündinud 1985. aastal. 2012. aastal omandas ta magistrikraadi ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise erialal Tallinna Tehnika Ülikoolis (TalTech) ning 2023. aastal lõpetas hr Laur Harvardi ülikoolis Advanced Management Development Program in Real Estate juhtimisprogrammi. Aastatel 2007 kuni 2014 töötas hr Laur rahvusvahelise ehitus- ja kinnisvara kontserni Skanska Eesti tütarettevõtjas (Skanska AS) – alates 2012. aastast arendusjuhina ning sellele eelnevalt nii objekti inseneri kui objektijuhi ametikohtadel, omandades kogemusi pakkumiste, lepingute, ehitusjuhtimise, disainijuhtimise, ohutuse ja LEED keskkonnasertifikaadi valdkonnas. Hr Laur on üks Grupi asutajatest ning Grupi tegevjuht alates 2015. aastast. Juhatuses esimehena vastutab hr Laur Grupi üldjuhtimise ja Saksamaa turule sisenemise eest.

Alina Kester. Alina Kester on sündinud 1989. aastal. Tal on Tartu Ülikooli Pärnu kolledžist rakenduskõrgharidus ettevõtluse ja projektijuhtimise erialal ning kaks magistrikraadi Tallinna Tehnikaülikoolist (TalTech) – juhtimise ja turunduse ning ettevõtja digimuutuste alal. Enne Äriühingut töötas pr Kester erinevatel projekti- ja turundusjuhtimise ametikohtadel Eestis, sealhulgas ka kinnisvara valdkonnas. Pr Kester liitus Äriühinguga 2016. aastal turundusjuhina ning alates 2019. aastast on pr Kester Grupi loovjuht. Alates 2018. aastast on pr Kester Äriühingu juhatuse liige ning vastutab turunduse, müügi, sisearhitektuuri ja disaini eest.

Mihkel Simson. Mihkel Simson on sündinud 1984. aastal. 2003. aastal alustas ta õpinguid Tallinna Tehnikaülikooli (TalTech) majandusteaduskonnas ehitusmajanduse ja juhtimise erialal ning ajavahemikul 2006 kuni 2014 töötas eelarvestaja, objektijuhi ning kvaliteedijuhi positsioonidel ettevõtjas Skanska AS. Ta on üks Grupi asutajatest ning Grupi juhatuse liige alates 2016. aastast. Hr Simson vastutusvaldkonnad on olnud ehituslepingud, klienditugi ja garantii ning alates 2024. aastast kõik Liveni portfellis olevad äripinnad ning nende arenduse ning müügi ja väljaüürimisega seonduv.

### 9.3. Nõukogu

Roll. Nõukogu rolliks on planeerida Äriühingu tegevust ja korraldada Äriühingu juhtimist ning teostada järelevalvet Juhatuses tegevuse üle. Nõukogu on vastutav Äriühingu aktsionäride ees (kes teostavad oma

õigusi läbi Aktsionäride Üldkoosoleku) ning Nõukogu informeerib Aktsionäride Üldkoosolekut oma järelevalve tulemustest.

Ülesanded. Nõukogu võtab vastu otsuseid Äriühingu tegevuse seisukohast tähtsust omavates küsimustes, mida ei ole antud Aktsionäride Üldkoosoleku pädevusse ning mis väljuvad Äriühingu igapäevase majandustegevuse raamest. Ülal peatükis 9.2 „Juhatus“ punktides a) kuni p) nimetatud küsimused on Nõukogu pädevuses.

Vastavalt Põhikirjale koosneb Nõukogu kolmest kuni kaheksast liikmest, kes valitakse Aktsionäride Üldkoosoleku poolt viieks aastaks.

Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga on Nõukogul kolm liiget – Andres Aavik (nõukogu esimees, alates 28. august 2019 kuni 28. august 2029), Krista Tamme (alates 12. aprill 2023 kuni 12. aprill 2028) ja Peeter Mänd (alates 28. august 2019 kuni 28. august 2029).

Andres Aavik. Andres Aavik on sündinud 1971. aastal ning omandanud 1994. aastal Tallinna Tehnikaülikoolis ehitusökonoomika ja -juhtimise eriala. Hr Aavik on kinnisvaraarenduses tegev aastast 1997. Alates 2001. aastast töötas ta rahvusvahelise ehituskontserni Skanska Eesti tütarettevõtja (Skanska AS) erinevatel ametikohtadel, alates projektijuhist kuni juhatuse esimehena aastatel 2010 kuni 2013. Aastatel 2013 kuni 2020 likvideeriti Skanska AS ning hr Aavik tegutses ka sel ajal ettevõtja juhatuse esimehena ning viimased kaks aastat likvideerijana. Hr Aavik on ka Eesti Kinnisvarafirmade Liidu juhatuse esimees ja AS Airport City nõukogu liige. Ta on üks Grupi asutajatest, kuuludes alates 2014. aastast Äriühingu Juhatusse ning olles alates 2019. aastast Nõukogu esimees.

Krista Tamme. Krista Tamme on sündinud 1976. aastal. 1998. aastal omandas ta Tallinna Tehnikaülikoolis majandusarvestuse eriala ning 2001. aastal MBA kraadi Estonian Business School'is. Viimased 20 aastat on pr Tamme tegutsenud IKT-sektori ettevõtjates finants- ja üldjuhtimise positsioonidel, sh juhatuse ja/või nõukogu liikmena. Alates 2022. aastast on pr Tamme OÜ Probus juhatuse liige.

Peeter Mänd. Peeter Mänd on sündinud 1957. aastal. Ta on üks AS Sylvester metsagrupi asutajatest aastal 1990. ning töötas seal metsandusdirektorina. Aastatel 2002 kuni 2003 oli hr Mänd Stora Enso Timber AS-i juhatuse liige. Hr Mänd on alates 2018. aastast ka üks EfTEN Capital AS-i asutajatest ning nõukogu liige. Hr Mänd on samuti IVARD OÜ ja KERME Investeeringud OÜ juhatuse liige.

#### 9.4. Töötasud ja hüvitised

31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta jooksul arvestati Äriühingu juhatuse liikmetele tasusid ja hüvitisi kokku 327 tuhat eurot (koos kõigi kohaldatavate maksudega). Grupi tütarettevõtjate juhatuse liikmetele positsiooni eest eraldi tasu ei makstud. Nõukogu liikmetele tasusid nõukogu töö eest ei arvestatud. Ametisuhte lõppemisel Juhatuses liikme ennetähtaegsel tagasikutsumisel või lepingu mittepikendamisel kuulub Juhatuses liikmele tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31. detsembri 2025 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustus summas 144 tuhat eurot.

#### 9.5. Juhtide osalused Äriühingus

Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga Äriühingu Juhatuses ja Nõukogu liikmetele kuuluvate Äriühingu osaluste suurused on esitatud järgnevas tabelis.

	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Andero Laur (läbi OÜ LAUR JA PARTNERS)	Juhatuses esimees	2 600 000	21,67%
Alina Kester	Juhatuses liige	45 166	0,38%
Mihkel Simson (läbi BKK Holding OÜ)	Juhatuses liige	2 600 000	21,67%

Andres Aavik (läbi VERDALE OÜ)	Nõukogu esimees	2 820 000	23,50%
Peeter Mänd (läbi IVARD OÜ)	Nõukogu liige	1 199 813	10,00%
Krista Tamme	Nõukogu liige	0	0%

31.12.2025 seisuga on Grupp sõlminud iga Juhatusel liikmega lepingu 53 100 aktsiaoptiooni osas lisaks Juhatusel liikmele 2024 LEOP Optsooniprogrammis väljastatud kuni 2 500 optioonile (2024 LEOP Optsooniprogrammi on kirjeldatud täpsemalt peatükis 8.5 „Töötajate ja võtmepartnerite optsooniprogramm“). Grupil on sõlmitud optsoonilepingutest tulenevalt töötajate ees kohustus kuni 151 090 optiooni väljastamise osas.

### 9.6. Huvide konfliktid ja muud deklaratsioonid

Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga ei esine Juhatusel teadaolevalt ühegi tegeliku või potentsiaalset huvide konflikti Äriühingu või Tütarettevõtjate juhatuse ja nõukogu liikmete kohustuste ja nende erahuvide ja kohustuste vahel. Juhatusel teadaolevalt ei ole ükski Juhatusel või Nõukogu liige eelnenud viie aastal vältel saanud kriminaalkorras karistada. Juhatusel teadaolevalt ei ole ükski Juhatusel või Nõukogu liige olnud eelneva viie aasta vältel pankroti-, saneerimis- või likvideerimismenetluse algatamise hetkel ühegi juriidilise isiku juhtorgani liige, v.a allpool kirjeldatud osas. Juhatusel teadaolevalt ei ole kohus või muu pädev järelevalveorgan keelanud käesolevas lõigus käsitletud isikutel tegutseda ühegi emitendi juhtorgani liikmena või keelanud osaleda ühegi emitendi tegevuse juhtimises. Äriühingul ei ole oma põhiaktsionäride, klientide, tarnijate ega muude isikutega kokkuleppeid või arusaamu, mille alusel punktis 9.2 ja 9.3 nimetatud isikud oleksid valitud haldus-, juht- või järelevalveorgani liikmeks või määratud kõrgema juhtkonna liikmeks.

Pr Krista Tamme oli MTÜ Kopli Lasteaed, mis kustutati Äriregistrist 08.01.2024, likvideerija.

### 9.7. Hea Ühingujuhtimise Tava järgimine

Äriühing järgib Eesti Vabariigis ühingujuhtimisele kehtivaid õigusnorme. Sealjuures järgib Äriühing ka Finantsinspektsiooni poolt vastuvõetud juhises „Hea Ühingujuhtimise Tava“ sätestatud põhimõtteid. Aktsionäride Üldkoosolek võttis 31. märtsil 2023 vastu otsuse rakendada „Hea Ühingujuhtimise Tava“ Äriühingule alates Aktsiate kauplemisele võtmisest Nasdaq Tallinna Börsi Balti põhinimekirjas. Kuigi kontserni aktsiad ei ole veel Börsil kauplemisele võetud, vastab Grupi juhtimine juba 2025. aastal läbiviidud analüüsi põhjal valdavalt HÜT-is kirjeldatud juhistele ja soovituslike põhimõtetele.

### 9.8. Grupi audiitorid

Äriühingu Põhikirja kohaselt on audiitorite valimine ja tasustamine Aktsionäride Üldkoosoleku pädevuses. 12. aprillil 2023 toimunud Aktsionäride Üldkoosolek valis Grupi audiitoriks 2023–2024 majandusaastateks KPMG Baltics OÜ (registrikood 10096082, asukoht Ahtri 4 10151, Tallinn, Eesti). KPMG Baltics OÜ on Eesti Audiitorkogu liige. Käesolevale Prospektile viiteliselt lisatud Auditeeritud Finantsaruanded on auditeeritud KPMG Baltics OÜ poolt. 14. mai 2025 Aktsionäride Üldkoosoleku otsusega valiti Grupi audiitoriks 2025–2026 majandusaastateks taas KPMG Baltics OÜ.

## 10. PEAMISED TEGEVUSALAD JA TURUD

### 10.1. Grupi ajalugu ja kujunemine

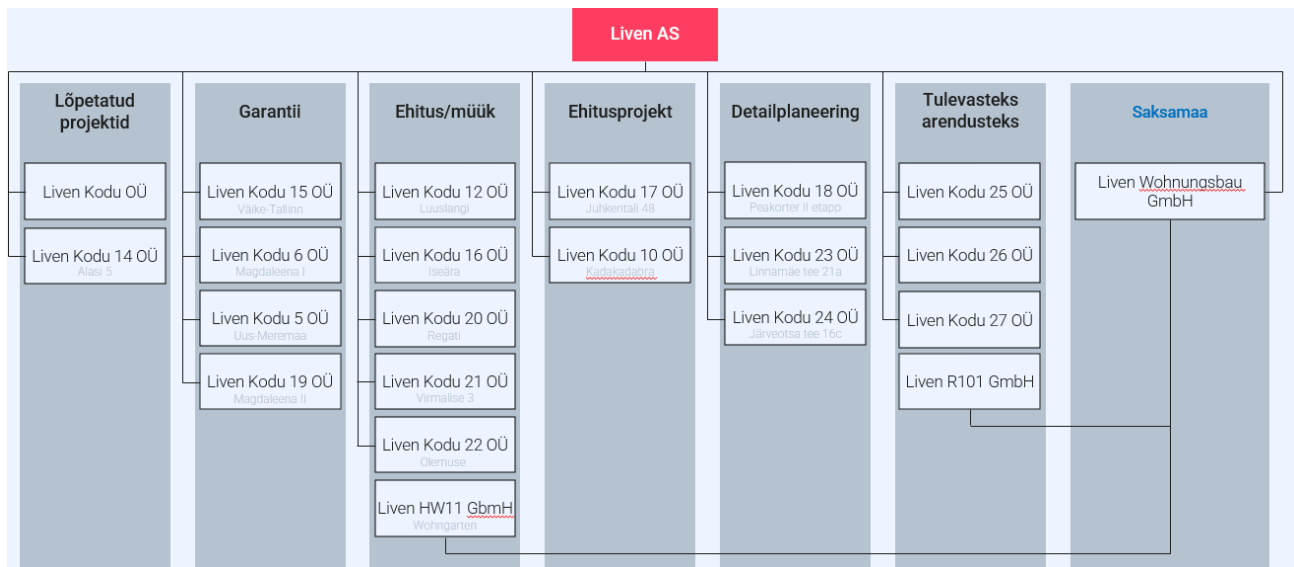
Grupi ajalugu sai alguse 2014. aastal, mil asutati Äriühing (sel ajal nimega Liven Kinnisvara OÜ). Esimesest tegevusaastast alates on tegutsetud elukondliku kinnisvara arendamisega ning 12 aasta jooksul on rajatud üle 900 kodu. Prospekti kuupäeva seisuga on arenduse erinevates staadiumites ettevalmistamisel rohkem kui 1 500 uut kodu.

Grupi ajaloo ja arengu verstapostid on kokkuvõtlikult esitatud järgmises tabelis:

<b>2014</b>	Äriühingu asutamine osaühinguna (Liven Kinnisvara OÜ)
<b>2015</b>	Esimese arendusprojekti valmimine ja üleandmine klientidele
<b>2016</b>	Grupi arendusportfelli maht ületas 100 kodu
<b>2017</b>	Arendatud ja klientidele üle antud üle 100 kodu
<b>2018</b>	Grupi müügitulu ületas 5 miljonit eurot
<b>2019</b>	Äriühingu ümberkujundamine aktsiaseltsiks (Liven AS)
<b>2020</b>	Grupi arendusportfelli maht ületas 1 500 korterit
<b>2021</b>	Grupi omakapital ületas 10 miljonit eurot ja varade maht 50 miljonit eurot
<b>2022</b>	Grupi müügitulu ületas 30 miljonit eurot Nr 1 mainega kinnisvara arendaja positsiooni Eestis (jagatud koht Kantar Emor uuringus)
<b>2023</b>	Esimese arenduskinnistu soetamine Saksamaal Aktionäride poolt kinnitatud dividendipoliitika ja dividendimaksetega alustamine
<b>2024</b>	Grupp sisenes avalikule kapitaliturule rohevõlakirjade noteerimisega Nasdaq Tallinna Börsil. Grupp saavutas suurima müügi mahuga Suur-Tallinnas (Tallinn ja lähiümbrus) Nr 1 mainega kinnisvara arendaja positsiooni Eestis
<b>2025</b>	Grupi müügitulu ületas 40 miljonit eurot, puhaskasum 5 miljonit eurot, omakapital 20 miljonit eurot ning varade maht aasta jooksul 100 miljonit eurot, Grupp säilitas turuliidri positsiooni suurima müügi mahuga (sh Suur-Tallinnas) ja nr 1 mainega arendajana (jagatud koht) Esimese Saksamaal asuva arendusprojekti müük ja ehituse algus Esimene 50/50 ühisprojekt maaomanikuga

### 10.2. Grupi struktuur ja Grupi liikmed

Käesoleva Prospekti kuupäeval on Grupis järgmised liikmed ning Grupi struktuur on järgmine:



Lisaks omab Liven AS 50% osalust äriühingus EK 6 OÜ (ehituses oleva Peakorter arenduse I etapp).

Grupi struktuuris on Grupi liikmeid peamiselt eristatud tulenevalt konkreetse Tütarettevõtjaga seotud arendusprojekti staadiumist:

- **Lõppenud projektid:** kõik korteriomandid on müüdud ja garantiiperiood on lõppenud. Need ettevõtjad on plaanis lähiaastate jooksul struktuuri lihtsustamise eesmärgil ühendada Äriühinguga.
- **Garantii:** garantiiperiood 2 aastat.
- **Ehitus:** toimub ehitustegevus. Üldjuhul on selleks hetkeks vähemalt 50% ehituses olevast mahust müüdud võlaõiguslike lepingute alusel.
- **Detailplaneering:** ehitusõiguse saamiseks on käimas detailplaneeringu või projekteerimistingimuste koostamine.
- **Ehitusprojekt:** ettevalmistav faas enne ehitust. Selles staadiumis toimub ehitusprojekti koostamine, vajalike lubade taotlemine, ehitushange.
- **Uuteks arendusteks (tühjad juriidilised kehad):** arendustegevust ei ole veel alustatud, ettevõtja on asutatud uue võimaliku arendusprojekti läbiviimise ja sellega seotud kinnistu omandamise eesmärgil.

Sõltumata arendusprojekti staadiumist on ülal toodud Grupi struktuuris eristatud Grupi tegevusega Saksamaal seotud valdusettevõtja (Liven Wohnungsbau GmbH).

Kõikide Grupi liikmete põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus. Grupi liikmete tegevused ja rollid on jaotatud järgnevalt:

Liven AS. Liven AS (Äriühing) on Grupi konsolideeriv emaettevõtja, mis korraldab ja juhib kogu Grupi tegevust. 31. detsembri 2025 seisuga oli Äriühingul lisaks juhtorgani liikmetele 28 täistööajaga töötajat. Äriühing aga ise konkreetsete arendusprojektidega seotud vara (kinnistud ja nende jagunemisel tekkinud korteriomandid) ei oma ning kooskõlas vastavas tegevusvaldkonnas tavapärasele ärimudelile viiakse konkreetsed arendusprojektid läbi Tütarettevõtjate tasandil, st kinnistu omandatakse Tütarettevõtja poolt, finantseerimine korraldatakse Tütarettevõtja tasandil ning arendusprojektidega seotud kulusid ja tulusid arvestatakse Tütarettevõtjate tasandil. Arendusprojektide läbiviimiseks sõlmib Äriühing iga Tütarettevõtjaga juhtimisteenuse osutamise lepingu. Juhtimisteenuse osutamise lepingu alusel tagab Äriühing Tütarettevõtjale kõikide kinnisvara arenduse ja müügi jaoks vajalike tegevuste osutamise, teostades need ise või korraldades nende tellimise kolmandatelt isikutelt, sh (i) äriühingu igapäevane juhtimine, (ii) raamatupidamise ja maksuaruandluse korraldamine; (iii) arendusprojekti läbiviimiseks vajaliku finantseerimise korraldamine; (iv) arendusprojekti

läbiviimisega seotud tegevused (sh ehitustegevus); (v) arendusprojekti läbiviimise tulemusel valminud korteriomandite turunduse ja müügi korraldamine, hõlmates muuhulgas võimalikele ostjatele müüdavate korteriomandite tutvustamist ja müügilepingute sõlmimise korraldamist. Juhtimisteenuse osutamise lepingu alusel maksab Tütarettevõtja Äriühingule juhtimistasu ning müügikorralduse tasu ning hüvitab kõik muud Äriühingu poolt arendusprojekti läbiviimise eesmärgil kantud kulud, mis ei ole hõlmatud eelnimetatud tasudega.

Tütarettevõtjad. Reeglina on Tütarettevõtjad spetsiaalselt konkreetse arendusprojekti läbiviimise eesmärgil asutatud äriühingud (SPV), mis on kinnistute (ja/või kinnistu jagamise tulemusena moodustatud korteriomandite) omanikud ning hoiavad kõiki arendusprojekti kaasatud rahalisi vahendeid. Tütarettevõtjad on asutatud osaühingutena ning nende juriidiline nimi koosneb sõnapaarist „Liven Kodu“, millele lisanduv number viitab mitmenda Grupi arendusprojektiga on tegu (nt Liven Kodu 10 OÜ). Reeglina kuulub Tütarettevõtjate osakapitalist 100% Äriühingule ning pärast arendusprojekti lõppu (kui kõik korteriomandid on müüdnud ja garantiiperiood lõppenud) ühendatakse Tütarettevõtja Grupi struktuuri lihtsustamise eesmärgil Liven Kodu OÜ-ga. Tütarettevõtjatel töötajaid ei ole ning arendusprojektide läbiviimist juhib ja teostab Tütarettevõtja ja Äriühingu vahel sõlmitud juhtimislepingu alusel Äriühing. Juhtimisteenuse osutamise lepingu alusel maksab Tütarettevõtja Äriühingule juhtimistasu ning müügikorralduse tasu.

Prospekti kuupäeva seisuga kuuluvad Gruppi järgmised Tütarettevõtjad:

Nimi	Asukoht (projekti nimi)	Asutamisriik	Osalus
Liven Kodu OÜ	Lõppenud projektid	Eesti	100%
Liven Kodu 5 OÜ	Lahepea tn (Uus-Meremaa)	Eesti	100%
Liven Kodu 6 OÜ	Asula põik 4 (Magdaleena I etapp)	Eesti	100%
Liven Kodu 10 OÜ	Kadaka tee 88 (Kadakadabra)	Eesti	100%
Liven Kodu 12 OÜ	Jalami tn (Luuslangi)	Eesti	100%
Liven Kodu 14 OÜ	Alasi 5	Eesti	100%
Liven Kodu 15 OÜ	Türi 4 (Väike-Tallinn)	Eesti	100%
Liven Kodu 16 OÜ	Harkujärve küla (Iseära)	Eesti	100%
Liven Kodu 17 OÜ	Juhkentali 48	Eesti	100%
Liven Kodu 18 OÜ	Erika tn 12 (Peakorter II etapp)	Eesti	100%
Liven Kodu 19 OÜ	Magdaleena 4 (Magdaleena II etapp)	Eesti	100%
Liven Kodu 20 OÜ	Regati pst 3/5	Eesti	100%
Liven Kodu 21 OÜ	Virmalise 3	Eesti	100%
Liven Kodu 22 OÜ	Kalda tn (Olemuse)	Eesti	100%
Liven Kodu 23 OÜ	Linnamäe tee 21a	Eesti	100%
Liven Kodu 24 OÜ	Järveotsa tee 16c	Eesti	100%
Liven Kodu 25 OÜ	Arendustegevust ei ole alustatud	Eesti	100%
Liven Kodu 26 OÜ	Arendustegevust ei ole alustatud	Eesti	100%
Liven Kodu 27 OÜ	Arendustegevust ei ole alustatud	Eesti	100%

EK 6 OÜ	Erika 6a ja 6b (Peakorter I etapp)	Eesti	50% <sup>7</sup>
Liven Wohnungsbau GmbH	Saksamaa valdusettevõtja	Saksamaa	100%
Liven HW11 GmbH	Hüttenroder Weg 11 (Wohngarten)	Saksamaa	100% <sup>8</sup>
Liven R101 GmbH	Arendustegevust ei ole alustatud	Saksamaa	100% <sup>8</sup>

### 10.3. Ärisegmendid

Grupi tegevus on fokusseeritud elukondliku kinnisvara arendamisele ning kogu müügitulu tuleneb lepingutest klientidega. Tegevussegmentid on määratletud Juhatusel poolt jälgitavate aruannete alusel. Juhatus käsitleb äritegevust Grupi seisukohalt ühe tegevussegmentina ning kasutab tegevussegmenti tulemuslikkuse hindamiseks peamiselt müügitulu ja ärikasumit ning nende näitajate kasvu mõõdikut.

### 10.4. Geograafilised turud

Finantsaruannetega kaetud perioodil on Grupp teeninud tulu ainult Eestis.

Saksamaal on käimas esimese arendusprojekti ehitus, mille valmimine ning müügitulu teenimine toimub eelduslikult 2027. aasta alguses.

### 10.5. Strateegia ja konkurentsipositsioon

Eesmärk. Grupi eesmärk on rajada kõige ägedamaid kodusid ja pakkuda kõige personaalsemat teenust. Grupp soovib pakkuda inimestele kodude planeerimisel võimalikult palju valikuid, et kliendid saaksid omanäolise ja täpselt igaühe vajadustele ja soovidele vastava kodu. Selleks on Grupp värvanud oma meeskonda majasisesed sisearhitektid, kes aitavad kliente parimate valikute tegemisel. Arendatavate kodude personaliseerimisvõimaluste laiendamiseks on Grupp arendanud „Kodukujundaja“ tarkvara, mis aitab koduostjatel teha tulevase kodu siseviimistluse valikuid. Programm integreerib erinevad tööprotsessid ja võimaldab klientidel efektiivsemalt kodusid personaliseerida ja parimaid valikuid teha. Parema kliendikogemuse saamiseks avas Grupp 2023. aasta lõpus Telliskivi 60/5 aadressil asuva kontor-salongi.

Strateegia. Grupi strateegia on eristuda konkurentidest läbi detailideni läbimõeldud planeeringute, stiilse sise- ja välisarhitektuuri ning paindlikkusega kodu kujundamisel vastavalt kliendi soovidele. Oma tegevuses lähtub Grupp arusaamast, et korteri ja kodu vahele ei saa tõmmata võrdusmärki ning Grupp tahab luua just kodusid. Olgugi, et iga maja projekteeritakse unikaalsena, on kodu loomine vastavalt elanike soovidele enamjaolt kättesaadatu. Grupi strateegia on pakkuda sellele vastupidist lähenemist – luua hingega kodusid. See tähendab olla ise hingega asja juures ja tagada igale inimesele omanäoline kodu, võimaldades kliendil oma kodu loomisel osaleda ja luua just tema vajadustele vastav kodu. Unikaalse ja isikupärase.

Klientide tagasiside. Grupi toodete ja teeninduse parandamiseks kogub Grupp kõigis arendusprojektides klientidelt tagasisidet. Tagasisidet kogutakse neljas etapis: peale võlaõigusliku lepingu sõlmimist, peale muudatustööde tähtaja saabumist, peale asjaõiguslepingu sõlmimist kodu üleandmisel ostjale ja peale garantiitööde lõppu. Grupp uuendab järjepidevalt klientide tagasiside kogumise süsteemi, et saada võimalikult vahetut ja maksimaalset sisendit Grupi tööle. Kliendirahuolu hindab Grupp 10-palli skaalal. 31. detsembri 2025 seisuga oli klientide viimase 12-kuu hinne Grupile 9,6 (31. detsembri 2024 seisuga 9,2).

<sup>7</sup> Sidusettevõtja, mida ei konsolideerita rida-realt.

<sup>8</sup> Osalus läbi Liven Wohnungsbau GmbH.

Brändi tuntus. KantarEmori 2025. aastal läbi viidud kinnisvarabrändide tuntuse ja maine uuringu põhjal on Grupp koos Merkoga (AS Merko Ehitus Eesti) kõige mainekam koduarendaja Tallinnas ja selle lähiümbruses. 2024. aastal oli Grupp kõige mainekama arendaja ning 2023. aastal oli Grupp samuti ühiselt koos Merkoga kõige mainekam arendaja.

## **10.6. Investeeringud**

Grupi põhifookus on olemasolevate arenduskinnistute arendamisel, et laiendada müüdavate varade baasi. Sellele vaatamata otsib Grupp oma igapäevase majandustegevuse raames pidevalt atraktiivseid võimalusi uute arendusprojektide teostamiseks, mis eeldab investeeringuid arenduskinnistute omandamiseks. Üldjuhul rahastatakse Grupi äriühingute investeeringuid vaba rahavoo ning välisfinantseeringute (pangalaenud, investorlaenud, võlakirjad) arvelt.

Olulised investeeringud. 2023. aastal soetas Grupi äriühing kinnistu Berliinis, Hüttenroder Weg 11 (Wohngarten projekt; 2,6m eur investeering) ning sisenes Saksa turule. 2024. aastal soetas Grupi äriühing kinnistu Tallinnas, Nõmme linnaosas aadressil Kalda 5 (Olemuse projekt; 2,5m eur investeering). 2025. aastal sõlmis Äriühing koostöölepingu Oma Grupp OÜ-ga Põhja-Tallinnas, aadressil Erika 6a ja 6b asuva kinnistu arendusprojekti elluviimiseks ning 50/50 ühissettevõtja EK 6 OÜ asutamiseks (Peakorteri I etapp projekt; 1,5m EUR investeering). Samuti soetasid Grupi äriühingud 2025. aastal Tallinnas kaks kinnistut – Lasnamäe linnaosas aadressil Linnamäe tee 21a (1,1m EUR investeering) ning Haabersti linnaosas Järveotsa tee 16c (1,1m EUR investeering).

## **10.7. Teave suundumuste kohta**

Grupi tegevuskeskkonda mõjutavad eelkõige kinnisvarasektori suundumused Eestis, eelkõige Tallinnas ja Tallinna lähiümbruses ning hetkel veel oluliselt vähemal määral ka kinnisvarasektori suundumused Saksamaal, eelkõige Berliinis.

Eesti kinnisvarasektor. Eesti kinnisvaraturg on läbinud tsükli korrigeerimisfaasi ja sisenenud stabiliseerumise ning taastumise etappi. Kui 2023. aastat defineeris kiire intressitõus ja madal tehinguaktiivsus ning 2024. aastat kohanemine uue reaalsusega, siis 2025. aasta tõi oodatud EURIBORi stabiliseerumise madalamal, 2% lähedasel tasemel. Eelnevatel aastatel turgu enim pärssinud intressimäärade mõju hindab Juhtkond 2026. aastal pigem neutraalseks, vaatamata väiksele tõusule 2026. aasta I kvartali lõpus. Euroopa Keskpanga 2026–2028. aasta inflatsiooni prognoos on 2,6%, 2,0% ja 2,1%, mis viitab samuti pigem rahapoliitika pikaajalisele stabiilsusele.

Nõudluse peamiseks mootoriks 2026. aastal on juhtkonna hinnangul majapidamiste ostujõu ja kindlustunde taastumine. Kuigi 2024. ja 2025. aastal suurendasid maksupoliitilised otsused (käibemaksu ja tulumaksu tõus) tarbijate ebakindlust, siis 2026. aasta toob positiivse pöörde. Ühtse tulumaksuvaba miinimumi kehtestamine koos jätkuva inflatsiooni ületava palgakasvuga parandab märgatavalt majapidamiste rahanduslikku seisut. Eestis ületab ka palgakasv aastatel 2025-2027 eeldatavalt töötuse muutust. See loob tugevama fundamentaalse aluse ostuotsuste tegemiseks kui eelnevatel aastatel.

Nõudlust uute kodude järele toetab pankade aktiivne laenupakkumine ning soodsamad tingimused energiaefektiivsematele varadele. Samas püsib konkurents arendajate vahel tihe. Turu pakkumist iseloomustab 2026. aasta alguses jätkuvalt suur valmis korterite laojääk, millele lisanduvad uued projektid. Selles keskkonnas on keerulisem arendusprojektidel, mis konkurentsist selgelt ei eristu.

Kui järelturg on olnud aktiivne läbi kogu tsükli, siis uusarenduste turu taastumine, mis algas 2024. aasta teises pooles, muutus 2025. aastal laiapõhjalisemaks. Kuigi suur pakkumismaht hoiab turgu veel ostjate poole kaldu, indikeeris 2025. aasta lõpp ja 2026. aasta algus märke ka mõningasest uusarenduste hinnakasvust.

Ostjate struktuuris prognoosib Juhtkond 2026. aastal muutust. Kui kõrgete intressimäärade perioodil domineerisid tehingutes peamiselt koduvahetajad (downsizers), siis intressimäärade alanemine, maksukeskkonna muudatused ja tarbijakindluse kasv toob turule tagasi esmaostjaid. Samuti on märke investeerimishõudluse taastumisest, mis vahepealsetel aastatel oli madal. Intressikulude langus parandab üüriprojektide rahavoogu, muutes kinnisvarainvesteeringud taas atraktiivsemaks.

Laiemalt sõltub turu areng jätkuvalt välisteguritest, eelkõige geopoliitilisest olukorrast ja üldisest majanduslikust kindlustundest. Siiski on viimaste aastate tulemused kinnitanud, et nõudlus Liveni kodude järele säilib tugevana ka väljakutsete rohkes keskkonnas.

Saksamaa kinnisvarasektor. Ka Saksamaa ning eelkõige Berliini kinnisvaraturule avaldavad mõju Euroopa Keskpanga intressimäärad ning sellest tulenev mõju kinnisvara kättesaadavusele ning nõudlusele. Nii 2023. kui 2024. aastal oli Saksamaa majandus languses, kuid 2025. aastal pöördus see taas väikesele kasvule. 2026. ja järgnevatel aastatel prognoositakse majanduse väljumist stagnatsioonist, mida veavad lähemas perspektiivis eelkõige eratarbimise taastumine ja riiklikud investeeringud, pikemas perspektiivis välisnõudluse taastumine ja intressilanguse positiivse mõju täielik kandumine reaalmajandusse. Lisaks toetab tarbijakindlust madal töötuse tase ning jätkuvalt positiivne palgakasv.

Berliini elukondliku uusarenduste turu fundamentaalseks toeks on süvenev elupindade defitsiit. Elanikkonna kasv ületab jätkuvalt uute korterite valmimise mahtu, survestades üürihindu tõusule ja muutes korteriomandi soetamise taas atraktiivsemaks. Defitsiiti süvendab asjaolu, et uute väljastatud ehituslubade arv on Berliinis madal.

Lisaks on Berliini turu eripära väga jäik regulatsioon üürihindade osas kinnisvarale, mis on ehitatud enne 2014. aastat. Üüripakkumine on madalam, kui võiks olla vaba turu tingimustes ning selline olukord suurendab nõudlust uusarenduste järele. Võimalikud muutused Berliini üüriregulatsioonis võivad avaldada ka mõju uusarenduste nõudlusele, kuid üldine üürihindade tõus toetab nõudlust uute korterite järele.

Erinevalt järelturust, kus hinnastamist mõjutavad potentsiaalsed kulukad renoveerimiskohustused, on energiatõhusad uusarendused säilitanud oma väärtuse ja likviidsuse. Energiaefektiivsematel uusarendustel on nõudluses selge konkurentsieelis vanade renoveerimata majade ees.

2025. aasta teises pooles toimus Berliini kinnisvaraturu sentimendis märkimisväärne positiivne pööre ning võrreldes aasta algusega on 2025. aasta lõpus ootus kinnisvara hinnatõusule oluliselt kasvanud. Turueksperdid prognoosivad 2026. aastaks uusarenduste hindade stabiilsust või kasvu, mis viitab kindlustunde taastumisele. Juhtkonna hinnangul 2026. aastal nõudlus uusarenduste järele kasvab võrreldes 2025. aastaga.

Juhtkond ei ole teadlik muudest suundumustest, ebakindlast asjaoludest, nõudmistest, kohustustest või sündmustest, mis tõenäoliselt mõjutaksid oluliselt Äriühingu väljavaateid vähemalt käesoleval majandusaastal.

Alates 31. detsembrist 2025 ei ole Grupi väljavaadetes toimunud olulisi ebasoodsaid muutusi.

## **10.8. Töötajad**

2025. aastal oli Grupi keskmine täistööajale taandatud töötajate arv 36 (2024. aastal 31, 2023. aastal 27). Prospekti kuupäeval tegutsevad Grupi töötajatest 34 Eestis ja 2 Saksamaal.

## **10.9. Olulised lepingud**

Grupi äriühingud ei ole väljaspool oma tavapärasest majandustegevust sõlminud ühtegi olulist lepingut, mille tulemusel võivad Grupi äriühingutel tekkida õigused või kohustused, mis võivad oluliselt mõjutada Grupi äriühingute võimet täita oma kohustusi või avaldada olulist negatiivset mõju Grupi äriühingute finantsseisundile või tegevusele.

## 10.10. Kohtuvaidlused

2023. aasta juulis esitas Tütarettevõtja Liven Kodu 6 OÜ Harju Maakohtule hagiavalduse nõudega Reparo Ehitus OÜ vastu seoses Magdaleena arendusprojektis ehituse peatöövõtja lepinguliste kohustuste mitte täitmise, lepingu alusega ülesütlemise ja hilisema pahatahtliku käitumisega tekitatud kahju hüvitamiseks. Esimene istung toimus 2025. aasta teises pooles. 2025. aasta detsembris esitas Tütarettevõtja Liven Kodu 6 OÜ Harju Maakohtule hagiavalduse nõudega Reparo Ehitus OÜ juhatuse liikme vastu kahju hüvitamise nõudes ja dividendiootsuste tagasivõitmiseks.

## 10.11. Tehingud seotud isikutega

Oma igapäevase majandustegevuse raames teeb Grupp erinevaid tehinguid seotud isikutega. Eelkõige on sellisteks tehinguteks finantseerimistehingud (investorlaenud). Täpsem informatsioon seotud isikutega sõlmitud lepingute mahtude ja tingimuste kohta on kättesaadav Auditeeritud Finantsaruannete lisast 24.

Ülevaade seotud isikutega tehingutest 1. jaanuarist 2026 kuni Prospekti kuupäevani:

	(eurodes)
<b>Makstud intressid</b>	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	4 800
Tegev - ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad	22 812
<b>Kokku</b>	<b>27 612</b>
<b>Ostetud teenused</b>	
Tegev - ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad	10 616
<b>Kokku</b>	<b>10 616</b>
<b>Müügitulu</b>	
Ühisettevõtjad	74 838
<b>Kokku</b>	<b>74 838</b>

Nimetud perioodil tehtud tehingud seotud isikutega sisaldavad börsil kaubeldavate avalike võlakirjade intressimakseid olulise osalusega juriidilistest isikutest omanikele ning Juhtkonna liikmetele ja nende mõju all olevatele ettevõtjatele. Samuti tavapärase äritegevuse käigus Juhtkonna liikmetelt ja nende mõju all olevatelt ettevõtjatelt ostetud teenuseid ning müügitulu ühisettevõtjale osutatud teenuste eest.

## 11. TEGEVUS- JA FINANTSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Järgnevat ülevaadet tuleb lugeda koos Finantsaruannete ja nendes sisalduvate märkustega ning muu Prospektis sisalduva teabega. See osa sisaldab tulevikku suunatud avaldusi, mis hõlmavad endas riske ja ebakindlusi. Tegelikud tulemused võivad mitmetel põhjustel oluliselt erineda sellistes avaldustes esitatud tulemustest, kaasa arvatud peatükis 3 „RISKID“, peatüki 1.3 „Informatsiooni esitamine“ punktis „Alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad“ ja peatükis 1.5 „Tulevikku suunatud informatsioon“ kajastatud tegurite tõttu.

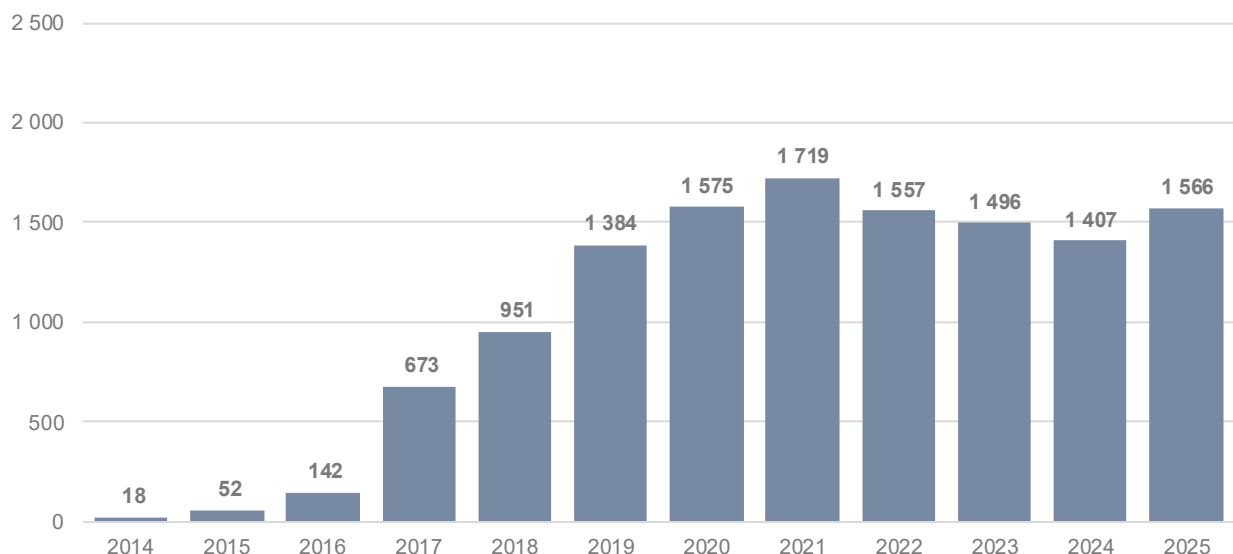
See peatükk sisaldab teatud andmeid, mida Äriühing peab alternatiivseteks tulemuslikkusnäitajateks (APM) ESMA suuniste „Alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad“ tähenduses. APM-e ei ole defineeritud IFRS-is ning neid ei arvutata vastavalt IFRSile. Äriühing usub siiski, et APM-id annavad investoritele kasulikku teavet Äriühingu finantsseisundi ja majandustulemuste ning varade hindamiseks. Äriühingu poolt APM-ide kasutamine ja arvutusmeetodid võivad siiski erineda teiste ühingute poolt APM-ide kasutamisest ja arvutamisest.

### 11.1. Finantsseisund ja tegevustulemused

Üksikasjalikum teave Grupi finantsseisundi ja tegevustulemuste kohta on esitatud Prospektile lisatud Finantsaruannetes.

Grupi arenduskinnistute portfelli on alates ettevõtja asutamisest kuni 2021. aasta lõpuni iga-aastaselt kasvanud. Kõige suurem portfelli kasv jäi perioodi 2017-2021, mil soetati mitmeid väiksema ja suuremahulisi arenduskinnistuid, nagu näiteks Kadakadabra, Uus-Meremaa, Luuslangi, Iseära, Regati Peakorter (II etapp) ning Juhkentali 48 arendused. Perioodil 2022-2024 soetati vähe ning väikesemahulisemaid kinnistuid, mistõttu maaportfellis müüdavate ühikute arv vähenes. 2025. aastal soetasid Grupi äriühingud taas mitu uut kinnistut ning maaportfelli lisandunud müüdavate ühikute arv ületas perioodi jooksul müüdnud ühikute arvu.

#### Liveini arendusportfell (müüdavate elu- ja äripindade arv VÕL alusel)



Ülevaade 2023. aastast. Grupi müügitulu oli kokku 35,8 miljonit eurot (2022. aastal: 32,6 miljonit eurot). Aasta jooksul sõlmiti vaid 69 võlaõiguslikku müügilepingut (2022. aastal: 106). Rahalises mahus mõõdetuna oli VÕL-lepingu alusel müüdnud korterite käive 31,8 miljonit eurot (2022: 31,4 eurot).

Aasta jooksul lõppes ehitus ja anti üle kodusid neljas arendusprojektis. Viimased kaks kodu Uus-Meremaa arendusprojekti I etapis ning 30 kodu arendusprojekti II etapis; kõik 20 kodu Magdaleena arendusprojekti I etapis ning esimesed neli kodu arendusprojekti II etapis; esimesed 38 kodu Luuslangi arendusprojekti I etapis; kõik 48 kodu Iseära arendusprojekti I etapis. Alates 2023. aasta suvest on Türi tn 4 asuv äripind välja üüritud majutustegevuse korraldamiseks.

2023. aastal lõppenud ja valmis olnud arendusprojektide andmed:

Tütarettevõtja	Projekti nimi/asukoht	Asukoht	Suurus ja ühikute arv	31.12.2023	
				Müüdnud korterite osakaal*	AÕL
Liven Kodu 5 OÜ	Uus-Meremaa, I etapp	Tallinn	9 101 m <sup>2</sup> , 126 kodu ja 5 äripinda	100%	100%
Liven Kodu 5 OÜ	Uus-Meremaa, II etapp	Tallinn	5 108 m <sup>2</sup> , 58 kodu ja 2 äripinda	52%	42%
Liven Kodu 6 OÜ	Magdaleena, I etapp	Tallinn	1 576 m <sup>2</sup> , 20 kodu	100%	100%
Liven Kodu 12 OÜ	Luuslangi, I etapp	Tallinn	5 060 m <sup>2</sup> , 80 kodu	53%	44%
Liven Kodu 15 OÜ	Väike-Tallinn/Türi 4	Tallinn	5 453 m <sup>2</sup> , 80 kodu ja 1 äripind	91%	91%
Liven Kodu 16 OÜ	Iseära, I etapp	Harkujärve	5 935 m <sup>2</sup> , 48 kodu	100%	100%
Liven Kodu 19 OÜ	Magdaleena, II etapp	Tallinn	822 m <sup>2</sup> , 11 kodu	39%	33%

\* Müüdnud korterite osakaal on näidatud nii võlaõiguslike (VÕL) kui ka asjaõiguslike (AÕL) lepingute alusel. Müügitulu korterite müügil kajastatakse vara kliendile üle andmisel asjaõiguslepingu sõlmimisel.

Aasta jooksul algas ehitus vaid 30 uue kodu ehitamiseks Iseära arendusprojekti II etappi (Liven Kodu 16 OÜ) viies ridamajas. Aasta jooksul uusi tütaretevõtjaid ei asutatud ning 2023. aasta lõpus alustati protsessi Liven Kodu 11 OÜ ühendamiseks Liven Kodu OÜ-ga, mis käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga on lõpule viidud.

Alustasime Regati pst 3 arendusprojekti avaliku eelmüügiga ning ettevalmistustega ehituse alustamiseks. Aasta teises pooles alustasime I etapi ehituse peatöövõtja hankega, sõlmisime laenulepingu I etapi ehituse rahastamiseks ning aasta lõpus sõlmisime esimesed 17 võlaõiguslepingut. 2023. aasta jooksul algas ehitus vaid 30 uue kodu ehitamiseks Iseära arendusprojekti II etappi viies ridamajas.

Äriühing viis 2023. aasta märtsis lõpule suunatud kinnise aktsiate pakkumise ja aktsiaemissiooni mille käigus kaasati 1 miljon eurot uut kapitali ning väljastati 243 777 uut Aktsiat. Berliinis asuva arenduskinnistu soetamise rahastamiseks.

2023. aasta kevadel alustas Grupp dividendide maksimisega ning Äriühing maksis dividendidena välja 415 888 eurot, mis moodustas 12,5% 2022. aasta tulumaksueelsest kasumist. Esialgselt 2023. teise poolaastasse kavandatud täiendava 12,5% väljamakse 2022. aasta kasumist toimus 2024. aasta kevadel.

Tavapärase äritegevuse osana sõlmiti aasta jooksul hoonete ja infrastruktuuri ehituste finantseerimiseks pankadega uusi laenulepinguid, refinantseeriti varasemalt sõlmitud laenulepinguid ning kodude üleandmiste järgselt tasuti varasemalt võetud laenukohustisi.

2023. aastal soetas Grupp kinnistu Berliinis, aadressil Hüttenroder Weg 11, et rajada olemasoleva hoone asemel 6-korruselise ja 24 korteriga eluhoone. Krundi ostu finantseeritud omakapitali ning 1,7 miljoni euro mahus investorlaenudega.

2023. aasta juulis esitas Grupp Harju Maakohtule hagiavalduse nõudega Reparo Ehitus OÜ vastu seoses Magdaleena arendusprojektis ehituse peatöövõtja lepinguliste kohustuste mittetäitmise, lepingu aluse ülesütlemise ja hilisema pahatahtliku käitumisega tekitatud kahju hüvitamiseks.

2023. aasta keeruline majanduskeskkond, mida iseloomustas üks lähiajaloo kiiremaid inflatsiooniperioode, Euro ajaloo kõige kiirem intresside tõus, majanduslangus ning investeringute ja ekspordi järsk langus, mõjutas väga negatiivselt just uusarenduste turgu, kus toimus suurem müügitehingute arvu langus võrreldes järelturuga. Sellest tulenevalt olid ka Grupi müügitempod (võlaõiguslepingute alusel sõlmitud müügilepingute alusel) ka 2023. aastal oodatust aeglasemad. Rahule võis jääda aasta jooksul saavutatud kodude üleandmistest ja rekordilise käibe mahuga. Sellest hoolimata mõjutasid 2023. tulemusi negatiivselt kõrgemad intressikulud, kõrgemad turunduskulud, inflatsioon ja mitme suurprojekti ettevalmistusega seotud kulud. Kõige suuremat negatiivset mõju omasid 2023. aasta tulemustele Magdaleena projekti kahjum ning sisendhindade tõusu eelselt madalama müügihinna ja kasumlikkusega kodude üleandmine, eelkõige Iseära projektis. 2023. aastal jäid kasumlikkuse ja omakapitali tootluse eesmärgid täitmata.

Ülevaade 2024. aastast. Aasta jooksul sõlmis Grupp kokku 129 VÕL-lepingut (2023: 69). Hinnanguliselt oli 2024. aasta Grupi uute müügitehingute turuosa Suur-Tallinnas (Tallinn ja lähiümbrus) ca 10%, mis on kõrgem, kui varasema kahe aasta 6-7% hinnangud ning samuti kõrgeim tulemus turul. Aasta jooksul sõlmitud võlaõiguslepinguid, mida ei anta sama aasta jooksul asjaõiguslepingu alusel üle, käsitleb Grupp ettemüügina. 31.12.2023 seisuga oli ettemüügi hinnanguline rahaline maht 23,4 miljon eurot, millest 2024. aasta jooksul valmivate ehitustega projektides 11,9 miljon eurot. Aasta jooksul sõlmis Grupp uusi lepinguid varem valminud ning aasta jooksul valminud projektides kokku 39,1 miljoni euro müügitulu mahus ning ettemüük moodustus aasta jooksul tehtud uutest müükidest 24,1 miljon eurot. Koos varasema ettemüügiga läheb Grupp 2025. aastale vastu 86 VÕL lepinguga aasta jooksul valmivates ehitustes, müügitulu mahus 35,6 miljon eurot.

2024. aasta jooksul andis Grupp üle 92 uut kodu (2023: 148), teenis 27,3 miljon eurot müügitulu (2023: 35,8 miljon eurot) ning 558 tuhat eurot puhaskasumit (2023: 775 tuhat eurot). Aasta jooksul anti üle 27 kodu Iseära arendusprojekti II etapi esimeses viies ridamajas. Täiendavalt anti üle kodusid kolmes varem valminud arendusprojektis - 27 kodu Uus-Meremaa arendusprojektis, 5 kodu Magdaleena arendusprojekti II etapis ning 33 kodu Luuslangi arendusprojekti I etapis.

Väike-Tallinna projektis olev äripind oli välja üüritud majutustegevuse korraldamiseks ning Grupp kajastab seda alates 2024. aastast kinnisvarainvesteeringuna.

2024. aastal lõppenud ja valmis olnud arendusprojektide andmed:

Tütarettevõtja	Projekti nimi/asukoht	Asukoht	Suurus ja ühikute arv	31.12.2024	
				Müüdud korterite osakaal*	AÕL
Livein Kodu 5 OÜ	Uus-Meremaa, II etapp	Tallinn	5 108 m <sup>2</sup> , 58 kodu ja 2 äripinda	92%	92%
Livein Kodu 12 OÜ	Luuslangi, I etapp	Tallinn	5 060 m <sup>2</sup> , 80 kodu	87%	87%
Livein Kodu 16 OÜ	Iseära, II-A etapp	Harkujärve	3 539 m <sup>2</sup> , 30 kodu	89%	89%
Livein Kodu 19 OÜ	Magdaleena, II etapp	Tallinn	822 m <sup>2</sup> , 11 kodu	76%	76%

*\* Müüdnud korterite osakaal on näidatud nii võlaõiguslike (VÕL) kui ka asjaõiguslike (AÕL) lepingute alusel suhtena kogu projekti (või projekti etapi) mahust. Müügitulu korterite müügil kajastatakse vara kliendile üle andmisel asjaõiguslepingu sõlmimisel.*

2024. aasta jooksul algas Regati arendusprojekti I etapis 4 eluhoone (118 elu- ja äripinda) ehitus ning Iseära arendusprojekti II etapis 3 kortermaja (36 kodu) ning 5 ridamaja (29 kodu) ehitus. Aasta lõpus alustas Grupp Luuslangi arendusprojekti II etapi eelmüügiga. Tavapärase äritegevuse osana sõlmiti aasta jooksul hoonete ja infrastruktuuri ehituste finantseerimiseks pankadega uusi laenulepinguid, refinantseeriti varasemalt sõlmitud laenulepinguid ning kodude üleandmise järgselt tasuti varasemalt võetud laenukohustisi.

Täiendavalt finantseeris Grupp 2024. aasta jooksul 1,0 miljoni euro suuruse pangalaenuga kinnisvarainvesteeringu ning emiteeris avaliku pakkumise käigus 6,2 miljoni euro mahus rohevõlakirju uute kinnistute soetamiseks ning olemasolevate projektide finantseerimiseks. Kokku suurenesid laenukohustised 2024. aasta jooksul 8,8 miljoni euro ulatuses seal hulgas ehituselaenuid kokku 1,1 miljoni euro ulatuses ning kõik ülejäänud laenukohustised kokku 7,8 miljoni euro ulatuses.

2024. aastal jaotati aktsionäridele Grupi 2023. kasumi ja aktsionäride poolt kinnitatud dividendipoliitika alusel dividende 635 tuhat eurot (2023: 416 tuhat eurot). 2024. aastal tehtud makse moodustas 72,2% 2023. aasta tulumaksueelsest kasumist sisaldades ka varasemalt välja maksmata 12,5% 2022. aasta tulumaksueelsest kasumist.

2024. aasta jooksul jätkus kohtuvaidlus varasemal aastal Grupi Harju Maakohtule esitatud hagiavalduse nõudega Reparõ Ehitus OÜ vastu. Aasta jooksul kohtuvaidluses olulisi arenguid ei toimunud.

2024. aasta augustis soetas Tütarettevõtja Liven Kodu 22 OÜ Tallinnas, Nõmme linnaosas aadressil Kalda 5 asuva olemasoleva detailplaneeringuga varasemalt väljastatud ehitusloaga kinnistu 12-ne kolmekorruselise eluhoone ja 72 uue kodu ehitamiseks.

Aasta jooksul avas Grupp klientidele salongi nii Tallinnas, Telliskivi loomelinnakus, kui väikesemas mahus kliendisalongi ka Berliinis.

2024. aasta möödus ootuspäraselt ilma kinnisvara sektorit mõjutavate väliskeskkonna tegurite hüppeliste positiivsete arenguteta. Siiski, aasta jooksul intressimäärad langesid järkjärguliselt, inflatsioonitempo aeglustus ning reaalpalgad kasvasid, mille toel toimus ka kinnisvaraturul aasta teisel poolaastal teatav elavnemine. Tarbijate kindlustunne püsis läbi aasta jätkuvalt väga madal ning konkurents kõrge.

2024. aasta majandustulemustele avaldas mõju korterite müük varasematel aastatel lõppenud projektides (projektid, mille kasumlikkust mõjutas kiire ehitushindade kasv) ning täiendav eelarvestatud kasumlikkuse vähenemine nendes projektides, suurenenud tulevikku suunatud kulud (seal hulgas turustuskulud ning Berliini laienemisega seotud kulud) ning aasta lõpus ka madalam kapitaliseeritavate kulude osakaal ning üldine kuluinflatsioon. Lisaks eelnevale jäi ka 27,3 miljoni euro suurune müügitulu liialt madalaks, et teenida rahuldaval tasemel kasumit. Aasta jooksul teenitud 0,6 miljoni suurune puhaskasum oli kaugelt ebapiisav omakapitali puhasrentaabluse eesmärgi (20%) saavutamiseks (3,1% 2024. aastal). 2024. aastal oli Grupil valminud ja ehituses olnud arenduste portfelli põhjal võimalik üle anda kokku maksimaalselt kuni 110 elu- ja äripinda, millest saavutati 84%.

Ülevaade 2025. aastast. Aasta jooksul sõlmis Grupp kokku 176 VÕL müügilepingut, mis ületas eelmise aasta tulemust 36% võrra (2024: 129), sisaldades ka esimest nelja müügilepingut Berliinis ning kujutas endast Grupi senist kõrgeimat aastast tulemust. Hinnanguliselt oli 2025. aastal Grupi uute müügitehingute turuosa Suur-Tallinnas (Tallinn ning ümbritsevad omavalitsused) ca 7-8%, mis oli küll madalam eelneva aasta ca 10%-lisest turuosa hinnangust, kuid jätkuvalt kõrgeim tulemus turul.

2025. aasta alguses oli ettemüügi portfelli hinnanguline maht 35,0 miljonit eurot. Grupi aasta jooksul teenitud 49,3 miljoni euro suurune müügitulu moodustus varasema ettemüügi realiseerimisest 27,6 miljoni euro

ulatuses ning aasta jooksul sõlmitud uutest müügilepingutest (nii varem valminud kui ka aruandeperioodil lõpetatud projektides) summas 21,2 miljonit eurot. Lisaks teeniti 0,5 miljonit eurot perioodilist üüritulu ja muud põhitegevusega seotud müügitulu. Aasta jooksul sõlmitud uutest netomüükidest, mis realiseeruvad tulevastel perioodidel, lisandus ettemüügiportfelli 26,4 miljonit eurot. 2026. aasta alguse seisuga on Grupi ettemüügiportfelli maht 33,7 miljonit eurot, hõlmates 101 kodu kuues erinevas projektis.

2025. aasta jooksul andis Grupp üle 139 uut kodu (2024: 92), teenis 49,3 miljon eurot müügitulu (2024: 27,3 miljon eurot) ning 5 414 tuhat eurot puhaskasumit (2024: 558 tuhat eurot). Aasta jooksul saavutatud müügitulu ja puhaskasum on Grupi seni kõrgeimad tulemused. Aasta jooksul valmis ja anti üle 64 kodu Regati projektis ning 60 kodu Iseära projektis. Varasemalt valminud projektides anti üle 7 kodu Luuslangi projektis, 3 kodu Iseära projektis ning Uus-Meremaa ja Magdaleena projektides vastavalt 3 ja 2 projekti kõige viimast kodu.

<b>31.12.2025</b>					
<b>Müüdnud korterite osakaal*</b>					
<b>Tütarettevõtja</b>	<b>Projekti nimi/asukoht</b>	<b>Asukoht</b>	<b>Suurus ja ühikute arv</b>	<b>VÕL</b>	<b>AÕL</b>
Livein Kodu 5 OÜ	Uus-Meremaa, II etapp	Tallinn	5 108 m <sup>2</sup> , 58 kodu ja 2 äripinda	100%	100%
Livein Kodu 12 OÜ	Luuslangi, I etapp	Tallinn	5 060 m <sup>2</sup> , 80 kodu	97%	97%
Livein Kodu 16 OÜ	Iseära, II-A etapp	Harkujärve	3 539 m <sup>2</sup> , 30 kodu	100%	100%
Livein Kodu 16 OÜ	Iseära, II-B etapp	Harkujärve	3 411 m <sup>2</sup> , 29 kodu	86%	86%
Livein Kodu 16 OÜ	Iseära, II-K etapp	Harkujärve	2 559 m <sup>2</sup> , 36 kodu	98%	98%
Livein Kodu 19 OÜ	Magdaleena, II etapp	Tallinn	822 m <sup>2</sup> , 11 kodu	100%	100%
Livein Kodu 20 OÜ	Regati pst 3/5, I etapp	Tallinn	10 449 m <sup>2</sup> , 111 kodu ja 7 äripinda	62%	51%

\* Müüdnud korterite osakaal on näidatud nii võlaõiguslike (VÕL) kui ka asjaõiguslike (AÕL) lepingute alusel suhtena kogu projekti (või projekti etapi) mahust. Müügitulu korterite müügil kajastatakse vara kliendile üle andmisel asjaõiguslepingu sõlmimisel.

2025. aasta jooksul alustas Grupp kokku 297 uue elu- ja äripinna ehitust. 39 Luuslangi II etapp, 30 ridamaja kodu ja 36 kortermaja kodu ehitus Iseära projekti järgmiss etapis, 72 kodu Olemuse projektis, 28 kodu Virmalise projektis, 24 kodu ehitus esimeses Berliinis arendatavas Wohngarteni projektis ning 68 kodu 50/50 ühissettevõtja poolt arendatavas Peakorter I etapi projektis. Viimase projekti majandustulemusi Grupp rida-realt ei konsolideeri. Aasta lõpus alustas Grupp Luuslangi arendusprojekti II etapi järgmise 39 kodu ning Iseära projekti järgmise 22 ridamaja kodu eelmüügiga.

Tavapärase äritegevuse osana sõlmiti aasta jooksul hoonete ja infrastruktuuri ehituste finantseerimiseks pankadega uusi laenulepinguid, refinantseeriti varasemalt sõlmitud laenulepinguid ning kodude üleandmistele järgselt tasuti varasemalt võetud laenukohustisi.

Täiendavalt emiteeris Grupp 2025. aasta jooksul avaliku pakkumise käigus 6,2 miljoni euro mahus rohevõlakirju uute kinnistute soetamiseks ning olemasolevate projektide finantseerimiseks ning refinantseeris pangalaenuga varasema rahastuse osaliseks 1,6 miljoni euro mahus. Ehituselaenu vähenesid 2025. aasta jooksul kokku 7,4 miljoni euro ulatuses, kõik ülejäänud laenukohustised suurenesid kokku 6,9 miljoni euro ulatuses ning kokku vähenesid Grupi laenukohustised 2025. aasta jooksul 0,5 miljoni euro ulatuses.

2025. aastal jaotati aktsionäridele Grupi 2024. kasumi ja aktsionäride poolt kinnitatud dividendipoliitika alusel dividende 180 tuhat eurot (2024: 635 tuhat eurot), mis moodustas 25% 2024. aasta tulumaksueelsest kasumist.

2025. aasta jooksul jätkus kohtuvaidlus 2023. aastal Grupi Harju Maakohtule esitatud hagiavalduse nõudega Reparo Ehitus OÜ vastu. Vaidlus jätkub ka 2026. aastal.

2025. aasta septembris ja oktoobris soetasid Tütarettevõtjad Liven Kodu 23 OÜ ning Liven Kodu 24 OÜ vastavalt Tallinnas, Lasnamäe linnaosas aadressil Linnamäe tee 21a asuva kinnistu ning Tallinnas, Haabersti linnaosas aadressil Järveotsa tee 16c asuva kinnistu. Kuigi mõlema kinnistu puhul selgub täpne ehitusmaht detailplaneeringu menetluse käigus, on Grupi hinnang võimalikule müüdavale mahule kokku 275 elu- ja äripinda. Aasta jooksul lisandus portfelli 68 uut kodu EK 6 OÜ poolt 50/50 ühissetevõtja vormis arendatavas Peakorter I etapi projektis, mis on Grupi esimene koostööprojekt maaomanikuga.

Kui eelneval kolmel aastal oli uute soetatud projektide maht madalam kui perioodi jooksul müüdnud kodude arv, siis 2025. aastal lisandunud uute projektide tulemusena pöördus arendusportfellis olevate müüdavate pindade arv taas kasvule.

2025. aasta kujunes ootuspäraselt keskkonna järkjärgulise paranemise, kinnisvarasektori stabiliseerumise ja nõudluse taastumise aastaks. Majandustulemusi kujundasid eelkõige aasta jooksul valminud kodude müük Regati ja Iseära projektides. Grupp realiseeris 49,3 miljonit eurot müügitulu (ligi 66% teoreetilisest 75 miljoni euro suurusest maksimumist), mis vastas sүgisel täpsustatud prognoosile (45–50 miljonit eurot). Ehituse valmimise ja kodude üleandmise ajastuse tõttu jäi tulemus veidi alla aasta alguse ambitsioonikamale ootusele (55 miljonit eurot), mistõttu lүkkus osa planeeritud müügitulust järgmisesse aastasse.

Saavutatud müügiimaht tagas üldkulude katmise ning võimaldas täita ja ületada 20%-lise omakapitali puhaskasum eesmärgi. Aasta jooksul teenitud 5,4 miljoni eurone puhaskasum on Grupi ajaloo senine rekordtulemus, tähistades jõudmist tagasi strateegilise kasumlikkuse tasemeni. Kui 2025. aasta finantstulemused põhinesid paljuski 2024. aastal alustatud ehitustel, siis paranenud turukeskkonnas 2025. aastal laiapõhjalisemalt käivitatud arendusprojektid loovad eelduse saavutatud tulemuslikkuse hoidmiseks ja kasvatamiseks ka järgnevatel aastatel.

2026. aastale läheb Grupp vastu kasvanud mahtudega. Valminud ja aasta jooksul valmivates hoonetes on teoreetilist potentsiaali üle anda maksimaalselt kuni 268 kodu ja äripinda hinnangulises müügitulu mahus 86 miljonit eurot. Valmivate hoonete ehituse finantseerimiseks sõlmitud laenulepingute, mis katavad sisuliselt kõik ehituskulud, alusel oli 2026. aasta alguse seisuga veel välja võtmata 31,2 miljonit eurot laenukohustisi, mis ei sisaldu bilansipäeva seisuga kajastatud 46,7 miljonis euros. Prognoosime eelnevale aastale sarnast, suurusjärgus 2/3 võimaliku müügitulu mahu realiseerimise dünaamikat, ehk ligi 20% müügitulu kasvu võrreldes 2025. aastaga. Aasta alguses on Grupil 101 kodu ning 33,7 miljoni euro suurune ettemüügiportfell kuues erinevas projektis. Lisaks turunõudlusele sõltub aasta jooksul saavutatav müügitulu ka ehituste aegsast valmimisest ja üleandmistest enne aasta lõppu. Koos müügitulu kasvuga ootame ka 2026. aastal puhaskasumi kasvu ning 20% omakapitali puhaskasum eesmärgi ületamist.

#### Olulisemad suhtarvud ja näitajad

	2025	2024	2023
Müügitulu, tuhat eurot	49 287	27 266	35 765
Ärikasum, tuhat eurot	5 483	1 287	867
<b>Ärikasumi marginaal, %</b>	<b>11,1%</b>	<b>4,7%</b>	<b>2,4%</b>
Puhaskasum, tuhat eurot	5 414	558	775
<i>Ettevõtte omanike osa, tuhat eurot</i>	5 414	558	775
<b>Puhaskasumi marginaal, %</b>	<b>11,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,2%</b>

Varad perioodi lõpus, tuhat eurot	86 457	78 298	68 559
Omakapital perioodi lõpus, tuhat eurot	23 590	18 237	18 122
<i>Emaettevõttele kuuluv omakapital, tuhat eurot</i>	23 590	18 237	18 122
<b>Omakapitali tootlus, %</b>	<b>28,1%</b>	<b>3,1%</b>	<b>4,6%</b>
<b>Omakapitali määr (ilma ehituslaenu deta), %</b>	<b>29,2%</b>	<b>27,9%</b>	<b>26,4%</b>
<b>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja, korda</b>	<b>3,16</b>	<b>4,25</b>	<b>2,36</b>
<b>Keskmine töötajate arv, inimest</b>	<b>37</b>	<b>31</b>	<b>27</b>

Kasutatud APM'ide valemid:

*Ärikasumi marginaal (%) = ärikasum / müügitulu*

*Puhaskasumi marginaal (%) = puhaskasum / müügitulu*

*Omakapitali tootlus (%) = puhaskasum (emaettevõtte omanike osa) / aktsionäridele kuuluv omakapital (aasta keskmine)*

*Omakapitali määr (%) = aktsionäridele kuuluv omakapital / (varad kokku miinus ehituslaenu deta)*

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused*

Juhtkond on seadnud Grupi pikaajalised finantseesmärgid järgmiselt:

- Omakapitali tootlus > 20%
- Omakapitali osakaal varade mahust ca 40%, ilma ehituslaenu deta

Oluliste muudatuste puudumine. Grupi finantsseisundis ei ole pärast 31. detsembrit 2025 toimunud olulisi muudatusi.

## 11.2. Tegevustulemusi mõjutavad asjaolud

Grupi tegevust ja finantsseisundit mõjutavad mitmed erinevad tegurid, kuid Juhtkond peab eriti olulisteks allpool kirjeldatud tegureid. Nende ja teiste tegurite mõju võib tulevikus oluliselt erineda.

Tegevusvaldkonna tsüklilisus. Grupi tegevustulemusi mõjutab olulisel määral tegevusvaldkonna tsüklilisus. Projektide arendusükkel kestab tavapäraselt 1,5 kuni 4 aastat ning müügitulu kajastatakse alles perioodi lõpus kodude üleandmisel klientidele. Seetõttu võib lõppevate projektide maht jaotuda aastate lõikes ebaühtlaselt ning põhjustada olulisi kõikumisi perioodi puhaskasumis, hoolimata arendusportfelli kuuluvate projektide kasumlikkusest.

Finantseerimise kättesaadavus ja tingimused. Euroopa Keskpang alustas 2022. aastal inflatsiooni ohjamiseks rahapoliitika karmistamisega vähendades varaostuprogrammi ning tõstes korduvalt intressimäärasid. 2023. aasta oktoobris ulatus kuue kuu EURIBOR 4,143%-ni. Kõrgemad intressimäärad mõjutavad negatiivselt eluasemelaenu deta kättesaadavust ja kinnisvara nõudlust ning suurendavad ka arendusprojektide finantseerimiskulusid. Alates 2024. aastast pööras EURIBOR langustrendi stabiliseerudes 2025. aasta keskpaigas ja teises pooles 2,1% lähedastel tasemetel. Prospekti kuupäeva seisuga on energiahindade tõusust tingitud inflatsiooniriskide ning geopoliitilise ebakindluse tõttu kuue kuu EURIBOR tõusnud 2,475% juurde.

Makromajanduslik keskkond. Maailmamajandust iseloomustab Prospekti kuupäeval mõõdukas ja ebaühtlane majanduskasv koos jätkuvalt kõrgeenenud ebakindlusega, mida põhjustavad geopoliitilised pinged, kaubanduspoliitilised riskid ning rahvusvahelise majanduskeskkonna killustumine. Kuigi inflatsioon on mitmes majandusruumis hakanud aeglustuma, püsib see mitmel turul endiselt keskpankade sihttasemest kõrgemal ning rahapoliitika jääb suhteliselt rangeks. Samal ajal on globaalne majanduskeskkond haavatav ootamatute šokkide suhtes, sealhulgas energiahindade kõikumise, tarneahelate häirete ning finantsturgude suurenenud volatiilsuse tõttu. Rahvusvaheliste pingete, sh Lähis-Idas esinevate konfliktide ja ebastabiilsuse süvenemine, võib mõjutada ka Äriühingu tegevuskeskkonda kaudsete majanduslike mõjude kaudu. Sellised sündmused

võivad põhjustada kõikumisi energiakandjate hindades, suurendada ehitusmaterjalide sisseveoga seotud kulusid ja tarnehäireid ning tugevdada inflatsioonisurvet. Need omakorda võivad mõjutada Äriühingu projektide maksumust, ehitusaegade prognoositavust ning lõppkliendi ostujõudu kinnisvaraturul. Kuigi Äriühing tegutseb peamiselt Eesti turul ning ei ole otseselt seotud Lähis-Ida piirkonna majandustegevusega, võib globaalne geopoliitiline ebakindlus laiemalt mõjutada finantsturgude volatiilsust ja kapitali kättesaadavust, mis omakorda võib avaldada mõju Äriühingu finantseerimistingimustele ja riskiprofiilile.

Regulatiivne keskkond. Kinnisvaraarenduse sektor on avatud regulatiivse keskkonna muutustele, mis võivad tihtipeale olla ettearvamatud. Grupi tegevus sõltub muu hulgas seaduste ja muude õigusaktide tõlgendamisest ning valitsuse ja kohalike omavalitsuste haldusotsustest. Planeeringuid käsitlevad otsused, ehitus- ja kasutusload on head näited sellistest haldusotsustest, mis põhinevad küll kohaldatavatel õigusaktidel, kuid mille vastuvõtmisel kasutatakse siiski suurt kaalutusõigust. Sellise kaalutusõiguse kasutamine on üldjuhul Grupi äriühingute kontrolli alt väljas ja sõltub muu hulgas poliitilistest otsustest. Eeltoodust tulenevalt võivad ka Grupi tegevuse läbiviimiseks vajalikud haldusmenetlused olla aeganõudvad ja põhjustada viivitusi kavandatavates ajakavades. See võib omakorda avaldada olulist negatiivset mõju seotud kinnisvaraprojektide kasumlikkusele. Eespool öeldu on eriti oluline seoses kontserni tegevusega Saksamaa turul. Saksamaa turg on Grupi jaoks alles uus turg, mis tähendab, et turuosalistel, kellel on turul pikem ajalugu ja rohkem kogemusi, võib olla Grupi ees konkurentsieelis. Näiteks võivad muutused Berliini linna planeeringus mõjutada Grupi poolt kavandatavate projektide elluviimist Saksamaal. Samuti on Grupil Saksamaal piiratud ressursid haldusotsuste vaidlustamiseks ja ümberlukkamiseks.

### **11.3. Muutused tegevustulemustes**

Valdavat osa 2023. aastast iseloomustab tarbijate madal kindlustunne, langev aga jätkuvalt kõrge inflatsioon ning Euroopa Keskpannga baasintressimäärade ja EURIBORI määra kiire tõus. Viimane saavutas tipu ja hakkas taas langema aasta viimases kvartalis. Alates 2023. aasta kevadest toetasid turu aktiveerumist kohalike kommertsbankade poolt tehtud konkurentsivõimelised kodulaenude pakkumised, mis keskendusid energiaefektiivsetele elamispiindadele. Inflatsiooni toel püsisid ka ehitushinnad kõrged, mistõttu ei toimunud hoolimata varasemast madalamast nõudlusest turul üldiselt ka uusarenduste pakkumishindades olulist langust. Küll aga tehti tehinguid soodustusega ning kasvas valmis ehitatud aga müümata korterite arv. Madalate müügitempode tõttu pikenesid ka mitmete projektide ajakavad. Samuti pikenesid planeeringu faasis olevate projektide ajakavad, kuna ka 2023. aasta jooksul oli väga problemaatiline Tallinna linna ning selle allasutuste poolne planeeringute menetlemise tempo. 2023. aasta jooksul sõlmis Grupp vaid 69 võlaõiguslikku müügilepingut (2022: 106), mis peegeldab jätkuvalt keerulist olukorda turul. Grupi turuosa Tallinnas ning selle lähiümbruses oli hinnanguliselt 6-7%.

2023. aasta jooksul valmisid kodud neljas arendusprojektis ning klientidele anti üle 148 pinda mille tulemusena kujunes Grupi müügikäibeks 35,8 miljon eurot. Viimane on ka kõige kõrgem tulemus läbi Grupi ajaloo. Tulenevalt asjaolust, et paljud kodud olid müüdnud enne ehitus- ja muude sisendhindade kiiret kasvu kujunes valminud korteritel kasumlikkus madalamaks võrreldes eelnevate aastatega. 2023. aasta jooksul müüdnud Magdaleena projekti I etapp kujunes Liveni ajaloo ainsaks kahjumiga lõppenud arendusprojektiks (ehitaja poolne lepingu täitmatajätmine 2022. aastal), mis oli kõige suurema negatiivse mõjuriga tegur 2023. aasta puhaskasumi kujunemisel vaid 0,8 miljoni euro suuruseks.

2024. aasta vältel püsis tarbijate kindlustunne jätkuvalt väga madal. Kuid taanduva inflatsiooni, reaalpalkade kasvu, suhteliselt stabiilse tööhõive määra, langevate intressimäärade ning jätkuvalt hea pankade poolse kodulaenude pakkumise toel paranes aasta jooksul, eriti aasta teises pooles, kinnisvara kättesaadavus. Teisel poolaastal oli tajuda mõningast nõudluse taastumist. Pakkumise, eriti suhteliselt kõrge valmis korterite pakkumise, tõttu püsis konkurents kõrge ning surve müügihindadel. Ehitushinnad püsisid võrreldes varasema aastaga mõnevõrra madalamal, kuid aasta lõpus oli signaale ehitushindade kasvust. Uusarenduste turul oli tehingute tegemiseks vajalik teha soodustusi ning valmis ehitatud aga müümata korterite arv kasvas.

Jätkuvalt optimaalsest aeglasemate müügitempode tõttu pikenes mitmete projektide ajakava ning niisamuti ka planeeringu faasis olevate projektide ajakava. Siiski oli aasta jooksul ka positiivseid arengud ja edasiliikumist mitme pikaleveninud projekti menetlemise osas. 2024. aasta jooksul sõlmis Grupp 129 võlaõiguslikku müügilepingut (2023: 69), mis on kõrgeim tase Grupi ajaloos. Grupi turuosa Tallinnas ning selle lähiümbruses kasvas hinnanguliselt ca 10%-le, mis oli turu kõrgeim määr. Kliendi teekonna erinevates etappides kogutav kliendirahulolu tagasiside viimase 12-kuu hinnang tõusis 2024. aasta lõpuks 9,2 punkti 10-st (2023: 8,0). Tagasiside hinnangu paranemine peegeldab aasta jooksul klienditagasiside hinnangute arvu ja tulemuse suurendamisele keskendumist. KantarEmori läbiviidud uuringu kohaselt oli Liven 2024. aastal kõige mainekam kinnisvara arendaja (varasematel aastatel mainekuselt teine või jagatud esikohaga arendaja).

2024. aasta jooksul valmis vaid Iseära arendusprojekti II etapi esimese viie ridamaja uute kodude ehitus. Täiendavalt andsime üle varasemalt valminud kodusid kolmes arenduses. Kokku anti aasta jooksul klientidele üle 92 pinda, mille tulemusena kujunes Grupi müügituluks 27,3 miljon eurot. 2024. aasta puhaskasumiks kujunes vaid 0,6 miljon eurot ning kasumlikkusele avaldas mõju peamiselt varasemate, kiirest ehitushindade kasvust mõjutatud projektide müük, üldine kuluinflatsioon ning strateegilised investeeringud tulevasse kasvu, sealhulgas turunduskulud ja Saksamaa turule laienemine.

2025. aastal esimesel poolel Euribori määr langes ning jäi aasta teisel poolel pidama 2,1% tasemel. Võrreldes eelnevate aastatega oli Euribori määr aasta jooksul madalamal tasemel, mis toetas nõudluse kasvu võrreldes varasemate aastatega. Koos reaalpalkade tõusuga kinnisvara kättesaadavus Tallinnas ning Tallinna lähiümbruses aasta jooksul paranes. Tarbijakindlus püsis jätkuvalt madal, kuid Tallinna ja lähiümbruse uusarenduste turul toimus tehingute arvus mõõdetav arvestatav taastumine võrreldes varasema aastaga.

Koos üldise turu taastumise kasvas ka Grupi poolt jooksul sõlmitud võlaõiguslike lepingute arv. 2025. aastal sõlmisid Grupi äriühingud kokku 176 uut võlaõiguslikku müügilepingut (2024: 129), seal hulgas neli esimest müügilepingut Berliinis, mis on kõrgeim tulemus läbi Grupi ajaloo (sisaldab ka 20 lepingut 50/50 ühissettevõtjas EK 6 OÜ). Grupi turuosa Tallinnas ning lähiümbruses oli hinnanguliselt 7-9% (mõõdetuna lepingute arvu või hinnangulise rahalise väärtuse järgi), mis oli jätkuvalt turu kõrgeim tulemus. Samuti püsisid kõrgel tasemel nii kliendirahulolu tagasiside viimase 12-kuu hinnang – 9,6 punkti 10-st (2024: 9,2) ning maine koduostjate silmis – jagatud esikoht KantarEmori 2025. aasta maineuuringus.

Kõige suuremat mõju 2025. aasta tulemustele avaldas Regati projekti I etapi ehituse valmimine aasta viimastel kuudel ning 64 kodu üle andmine. Aasta jooksul andsime üle ka värskest valminud kodusid Iseära projektis rida- ja kortermajades ning varasematel aastatel valminud kodusid. Kokku andsime aasta jooksul üle 139 kodu (2024: 92), Grupi müügituluks kujunes 49,3 miljon eurot ning puhaskasumiks 5,4 miljon eurot. Mõlemad finantsnäitajad on seni kõrgeimad tulemused Grupi ajaloos.

#### 11.4. Kapitalisatsioon ja võlad

Kapitalisatsioon ja võlad. Järgmistes tabelites on esitatud Grupi konsolideeritud kogukapitalisatsioon ja võlakohustused 31. märts 2026 seisuga. Teave on võetud, tegemata olulisi kohandusi Grupi auditeerimata raamatupidamisdokumentidest ja juhtkonnalt saadud informatsioonist seisuga 31. märts 2026. Tabelit tuleks lugeda koos Finantsaruannetega. Pakkumine ja sellest saadava tulu kasutamine mõjutab oluliselt Grupi konsolideeritud kapitaliseeritust (vt selles osas täpsemalt peatükis 5 "PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE").

##### Kapitalisatsiooniaruanne (auditeerimata)

EUR tuhat	31.03.2026
<b>Kokku lühiajalised laenukohustised</b>	<b>15 369</b>
Garanteeritud	0
Tagatud	13 627
Garanteerimata/tagamata	1 742

<b>Kokku pikaajalised laenukohustised</b>	<b>36 428</b>
Garanteeritud	0
Tagatud	20 309
Garanteerimata/tagamata	16 119
<b>Aktsionäride omakapital</b>	<b>24 026</b>
Aktsiakapital	1 200
Ülekurss	9 593
Kohustuslik reservkapital	120
Opsioonireserv	259
Omaaktsiad	-3
Jaotamata kasum	12 857
<b>Kokku</b>	<b>75 823</b>

Võlakohustuste aruanne (auditeerimata)

EUR tuhat		31.03.2026
A	Raha	7 969
B	Raha ekvivalendid	85
C	Muud lühiajalised finantsvarad	15
<b>D</b>	<b>Likviidsus (A + B + C)</b>	<b>8 069</b>
E	Lühiajalised laenukohustised	14 739
F	Pikaajaliste laenukohustiste lühiajaline osa	630
<b>G</b>	<b>Lühiajalised võlakohustised (E + F)</b>	<b>15 369</b>
<b>H</b>	<b>Neto lühiajalised võlakohustised (G – D)</b>	<b>7 300</b>
I	Pikaajalised laenukohustised	23 555
J	Võlainstrumendid	12 873
K	Pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	2 200
<b>L</b>	<b>Pikaajalised võlakohustised kokku (I + J + K)</b>	<b>38 628</b>
<b>M</b>	<b>Võlakohustised kokku (H + L)</b>	<b>45 928</b>

Grupi tagatised. Seisuga 31. märts 2026 on Äriühing andnud Tütarettevõtjate laenulepingutest tulenevate kohustuste tasumise tagamiseks finantstagatise kokku 3 381 tuhande euro ulatuses.

Kaudsed ja tingimuslikud kohustised. Juhatuse liikmete ennetähtaegsel tagasikutsumisel või lepingu mittepikendamisel kuulub tingimusliku kohustisena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31. märts 2026 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustis summas 144 tuhat eurot.

Käibekapitali aruanne. Juhatuse hinnangul on Grupi käibekapital piisav, et katta Grupi ettenähtud kohustused vähemalt 12 kuu jooksul pärast käesoleva Prospekti kinnitamise kuupäeva. Juhatuse hinnang põhineb muu hulgas sektoris tavapärasele olukorrale, kus lühiajalisel võlakohustised ületavad likviidsust (lühiajaliste võlakohustistega on rahastatud likviidsuse koosseisu mitte arvestatud varusid), oodatavale müügitulule ning piisavale varade mahule, et vajadusel lühiajalised laenukohustised refinantseerida. Äriühingu käibekapitali aruanne ei sõltu Pakkumise edukusest.

## 12. MAKSUD

Sissejuhatus. Käesoleva peatüki eesmärk on anda ülevaade sellistest maksustamise põhimõtetest, mida kohaldatakse Äriühingule ning selle aktsionäridele. Alltoodud ülevaade ei ole ammendav ega ole mõeldud ühelegi isikule professionaalse nõuandena. Iga investor peaks temale konkreetselt Pakkumise või Aktsiate omandamise maksumõjude hindamise küsimustes pöörduma professionaalsete maksunõustajate poole. Investori liikmesriigi õigus ja Äriühingu asutamisriigi õigus võib mõjutada väärtpaberilt teenitavat tulu.

Äriühingu tulumaks. Hetkel Eestis kehtiv äriühingu tulu maksustamise süsteem erineb traditsioonilisest äriühingu tulu maksustamisest selle poolest, et maksustamine on lükatud tulu teenimise ajalt kasumi jaotamise hetkele. Seetõttu tekib Eestis äriühingul tulumaksu maksmise kohustus alles kasumi jaotamisel, kusjuures reinvesteeritud kasum jääb maksustamata kuni selle väljamaksmiseni. Äriühingu tulumaksu maksmise kohustus tekib kasumi jaotamisel, näiteks dividendide maksmisel, aktsiakapitali vähendamisel ning oma osade tagasiostmisel (kui see toimub jaotamata kasumi arvel), samuti kaudsel kasumi jaotamisel, sh erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt ning ettevõtlusega mitteseotud kuludelt ja maksetelt. Äriühingu tulu maksustatakse kasumi jaotamisel määraga 22/78 (~28%) väljamakse netosummast, st 22% brutosummast. Nimetatud äriühingu tulumaks kuulub tasumisele ainult kasumit jaotava äriühingu tasemel, s.t kohustus maksude arvestuse, deklareerimise ning maksmise osas lasub äriühingul endal. Äriühingu poolt kasumi jaotamisel tasumisele kuuluv tulumaks ei ole kinnipeetav maks ning seetõttu ei kohaldu sellele rahvusvaheliste maksulepingute dividendide maksustamist puudutavad sätted. Aktsiakapitali vähendamisel ning oma aktsiate tagasiostmisel tehtavad väljamaksed maksustatakse äriühingu tasemel ainult juhul, kui selliste väljamaksete summa ületab aktsionäride poolt äriühingusse tehtud varasemate rahaliste ja mitterahaliste sissemaksete summat.

Dividendide maksustamine. Tulumaksuseaduse kohaselt dividendide saajal reeglina ei lasu Eesti äriühingult saadud dividendidelt Eestis tulumaksu tasumise kohustus, sõltumata saaja juriidilisest staatusest või sellest, kas saaja on Eesti või mõne muu riigi resident (puudub klassikaline dividendimaks). Seetõttu dividendisaajale tehtavatelt dividendimaksetelt üldjuhul tulumaksu kinni ei peeta ning dividende maksustatakse üksnes kasumit jaotanud Eesti äriühingu tasemel. Siiski võib mitteresidentidest dividendide saajatel tekkida tulumaksu deklareerimise ja tasumise kohustus nende residentriigis. Iga investor peaks mitteresidentist isiku residentriigi maksumõjude küsimuses pöörduma professionaalse maksunõustaja poole.

Kapitalitulu Aktsiate müügil või vahetusel. Kasum, mida Eesti residentist isik saab väärtpaberite (sealhulgas Aktsiate) müügist või vahetamisest, maksustatakse 22% tulumaksu määraga. Maksed, mida Eesti residentist isik saab aktsiakapitali vähendamisel või aktsiate tagasiostmisel, maksustatakse samuti kapitalituluna, kui saadud maksete summa ületab vastava osaluse soetusmaksumust, välja arvatud ulatuses, milles see makse on juba äriühingu tasandil maksustatud. Eesti juriidilisest isikust investori puhul ei maksustata kapitalitulu selle saamise hetkel, vaid väljamaksmisel, tulenevalt asjaolust, et kogu juriidilise isiku poolt teenitud kasum, s.h kapitalitulu, maksustatakse ainult selle jaotamisel. Üldiselt ei maksustata Eestis mitteresidentide väärtpaberite müügist või vahetusest saadud kapitalitulu (välja arvatud teatud Eesti kinnisvaraga seotud väärtpaberite puhul). Aktsiate müügist või vahetusest kapitalitulu teeninud mitteresidentidel võib olla kohustus deklareerida ja tasuda tulumaksu oma residentriigis. Kapitalitulu maksustamise eesmärgil loetakse väärtpaberite (sealhulgas Aktsiate) müügist saadud tuluks nende väärtpaberite soetusmaksumuse ja müügihinna vahet. Kasum, mis saadakse väärtpaberite vahetusest, on vahetatavate aktsiate soetusmaksumuse ning vahetusest saadud vara turuväärtuse vahe. Kulud, mis on otseselt seotud väärtpaberite müügi või vahetusega, on lubatud aktsionäri kasumist maha arvata.

Investeerimiskonto. Eesti residentist isikud võivad vastavalt tulumaksuseaduse regulatsioonile tulumaksukohustuse edasi lükata, kasutades teatud finantsinstrumentidega (sealhulgas Aktsiatega) tehingute tegemiseks spetsiaalset investeerimiskontot. Investeerimiskonto on Euroopa Majanduspiirkonna või Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD) liikmesriigi krediidiasutuses, Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigi makseasutuses või e-raha asutuses või investeerimisühingu juures avatud rahakonto, mille kaudu saab teatud finantsinstrumentidega kauplemisest tekkivat tulumaksukohustust (nt

kapitalitulult jms) edasi lükata. Investeerimiskontol hoitavale finantsinstrumendile kohalduv tulumaksukohustus on edasi lükatud, kuni investeerimiskontolt väljamaksete tegemiseni (s.o. kuni kontolt väljamakstud summa ületab kontole sissemakstud summat). Seega võib investeerimiskontol hoitavat vara reinvesteerida maksuvabalt, kuni see kontolt välja makstakse.

Pensioni investeerimiskonto. Pensioni investeerimiskonto kaudu saavad Aktsiaid omandada ka füüsilised isikud, kes on otsustanud kasvatada oma Eesti kohustuslikku kogumispensioni (nn II samm) pensioni investeerimiskonto kaudu. Pensioni investeerimiskonto on Eesti krediidasutuses avatud eraldi pangakonto, mis ühelt poolt on osa kohustusliku kogumispensioni süsteemist (sh kohalduvad vastavad soodustused, näiteks täiendavad sissemaksed riigilt), kuid teiselt poolt võimaldab isikul teha iseseisvalt investeerimisotsuseid. Sarnaselt tavalisele investeerimiskontole võimaldab pensioni investeerimiskonto teha tehinguid finantsvaradega, samas kui sellistest varadest saadava tulu maksustamine lükatakse edasi kuni pensioni investeerimiskontolt tulu väljavõtmiseni. Pensioni investeerimiskontolt väljavõetud rahalisi vahendeid maksustatakse üldjuhul 22% tulumaksumääraga, välja arvatud juhul, kui need võetakse välja pärast pensioniikka jõudmist, millisel juhul kohaldatakse 10%-list või 0%-list tulumaksumäära (sõltuvalt väljamaksmise viisist).

### 13. MÕISTED

Mõiste	Definitsioon
<b>Aksia</b>	on Äriühingu lihtaktsia, nimiväärtusega 0,1 eurot, mis on registreeritud EVR-is ISIN koodiga EE3100003112.
<b>Aksionäride Üldkoosolek</b>	on Äriühingu aktsionäride üldkoosolek, Äriühingu kõrgeim juhtorgan.
<b>Auditeerimata Vahearuanne</b>	on Grupi auditeerimata konsolideeritud lühendatud vahearuanne 3-kuulise perioodi kohta, mis lõppes 31. märts 2026.
<b>Auditeeritud Finantsaruanded</b>	on Grupi auditeeritud konsolideeritud majandusaasta aruanded kolme majandusaasta kohta, mis lõppesid 31. detsember 2023, 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2025.
<b>Börs</b>	on Nasdaq Tallinn Aktsiaseltsi (registrikood 10359206, aadress Maakri 19/1, Tallinn 10145, Eesti) poolt korraldatav reguleeritud turg Eestis.
<b>Euro</b>	on euroala riikide, sealhulgas Eesti, ühtne valuuta euro.
<b>Euroala</b>	on Euroopa Liidu liikmesriikide majandus- ja rahaliit, mis on oma ühise valutana kasutusele võtnud euro.
<b>EVR</b>	on Eesti väärtpaberite register, mida peab Nasdaq CSD.
<b>ESMA</b>	Euroopa Väärtpaberiturujärelevalve Asutus (inglise keeles <i>European Securities Market Authority</i> )
<b>FI</b>	on Eesti Finantsinspeksioon, finantsjärelevalve asutus, millel on autonoomne pädevus ja eraldiseisev eelarve, mis teeb järelevalvet Finantsinspeksioonilt tegevusloa saanud krediidasutuste, kindlustusseltside, kindlustusvahendajate, investeerimisühingute, fondivalitsejate, investeerimis- ja pensionifondide, makseasutuste, e-raha asutuste, krediidiandjate ja -vahendajate ning väärtpaberituru üle ning on oma tegevustes ja otsustes sõltumatu.
<b>Finantsaruanded</b>	on Auditeerimata Vahearuanne ja Auditeeritud Finantsaruanded.
<b>Grupp</b>	on Äriühing ja Tütarettevõtjad.
<b>IFRS</b>	on rahvusvaheline finantsaruandluse standard nagu on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.
<b>Juhtkond</b>	on Äriühingu Juhatus ja Nõukogu.
<b>Juhatus</b>	on Äriühingu juhatus.
<b>Kokkuvõte</b>	on Prospekti kokkuvõte.
<b>Märkimiskorraldus</b>	on investori esitatud korraldus Pakkumise Aktsiate ostmiseks kooskõlas Pakkumise tingimustega.
<b>Müüvad Aktsionärid</b>	on Prospekti Lisa 1 – Müüvad Aktsionärid toodud Äriühingu väikeaktsionärid, kes pakuvad Pakkumise käigus Olemasolevaid Aktsiaid.
<b>Nasdaq CSD</b>	on Nasdaq CSD SE Eesti filiaal (registrikood 14306553, aadress Maakri 19/1, 10145 Tallinn, Eesti).
<b>Nõukogu</b>	on Äriühingu nõukogu.
<b>Olemasolevad Aktsiad</b>	on kuni 369 015 Müüvatele Aktsionäridele kuuluvat Aktsiat, mida Müüvad Aktsionärid pakuvad Pakkumise käigus.

<b>Pakkumishind</b>	on iga Pakkumise Aktsia eest tasutav hind 4,68 eurot.
<b>Pakkumine</b>	on Pakkumise Aktsiate avalik pakkumine jae- ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus.
<b>Pakkumise Aktsiad</b>	on kuni 2 719 450 Aktsiat, mis koosneb kuni 2 350 435 Uuest Aktsiast (sh Ülejaotatavad Aktsiad) ja kuni 369 015 Olemasolevast Aktsiast, mida pakutakse investoritele Pakkumise käigus.
<b>Pakkumisperiood</b>	on ajavahemik, mille jooksul investoritel on võimalik esitada Märkimiskorraldusi Pakkumises ning mis algab 23. aprillil 2026 kell 10:00 ja lõpeb 7. mail 2026 kell 15:30.
<b>Prospekt</b>	on käesolev dokument, mis on kinnitatud Finantsinspektsiooni juhatuse 22. aprilli 2026 otsusega registreerimisnumbri 4.3-4.9/561 all.
<b>Prospektimäärus</b>	on Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 14. juuni 2017 määrusega 2017/1129/EL, mis käsitleb väärtpaperite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistati kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ.
<b>Põhikiri</b>	on Äriühingu põhikiri, mis on kehtiv Prospekti kuupäeva seisuga.
<b>Rakendusmäärus</b>	on Euroopa Parlamendi ja Komisjoni 14. märtsi 2019 määrus nr 2019/980, millega täiendatakse Prospektimäärust seoses väärtpaperite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004.
<b>Tütarettevõtjad</b>	on <b>Liven Kodu OÜ</b> (registrikood 12629424, aadress Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti), <b>Liven Kodu 5 OÜ</b> (registrikood 12948135, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti), <b>Liven Kodu 6 OÜ</b> (registrikood 14031180, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti), <b>Liven Kodu 10 OÜ</b> (registrikood 14350927, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti), <b>Liven Kodu 12 OÜ</b> (registrikood 14483031, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti), <b>Liven Kodu 14 OÜ</b> (registrikood 14609532, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti), <b>Liven Kodu 15 OÜ</b> (registrikood 14707140, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti), <b>Liven Kodu 16 OÜ</b> (registrikood 14858620, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti), <b>Liven Kodu 17 OÜ</b> (registrikood 14858850, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti), <b>Liven Kodu 18 OÜ</b> (registrikood 14889017, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti), <b>Liven Kodu 19 OÜ</b> (registrikood 16139409, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti),

	<p><b>Liven Kodu 20 OÜ</b> (registrikood 16163046, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti),</p> <p><b>Liven Kodu 21 OÜ</b> (registrikood 16460850, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti),</p> <p><b>Liven Kodu 22 OÜ</b> (registrikood 16461754, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti),</p> <p><b>Liven Kodu 23 OÜ</b> (registrikood 16462955, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti),</p> <p><b>Liven Kodu 24 OÜ</b> (registrikood 16461714, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti),</p> <p><b>Liven Kodu 25 OÜ</b> (registrikood 17463916, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti),</p> <p><b>Liven Kodu 26 OÜ</b> (registrikood 17464117, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti),</p> <p><b>Liven Kodu 27 OÜ</b> (registrikood 17464100, Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti),</p> <p><b>Liven Wohnungsbau GmbH</b> (registrikood HRB 235013, aadress Augsburgsberger Straße 37, 10789 Berliin, Saksamaa),</p> <p><b>Liven HW11 GmbH</b> (registrikood HRB 244444, aadress Augsburgsberger Straße 37, 10789 Berliin, Saksamaa) ja</p> <p><b>Liven R101 GmbH</b> (registrikood HRB 277914, aadress Augsburgsberger Straße 37, 10789 Berliin, Saksamaa).</p>
<b>Uued Aktsiad</b>	on kuni 1 495 730 Äriühingu lihtaktsiat nimiväärtusega 0,10 eurot, mida Äriühing pakub Pakkumise käigus, ning mida Ülejaotatavate Aktsiate võrra on Äriühingul õigus suurendada kuni 2 350 435 Äriühingu lihtaktsiani nimiväärtusega 0,10 eurot.
<b>Äriregister</b>	on Eesti Vabariigi äriregister
<b>Äriühing</b>	on Liven AS (registrikood 12619609, aadress Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti).

## 14. LISAD

Lisa 1 – Müüvad Aktsionärid

**ÄRIÜHING**

Liven AS

(Telliskivi tn 60/5, Tallinn 10412, Eesti)



**ÄRIÜHINGU ÕIGUSNÕUSTAJA**

Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ

(Ahtri 4, Tallinn 10151, Eesti)



**AUDIITORID**

KPMG Baltics OÜ

(Ahtri 4, Tallinn 10151, Eesti)



**PAKKUMISE KORRALDAJA**

AS LHV Pank

(Tartu mnt 2, Tallinn 10145, Eesti)



**PAKKUMISE TURUSTAJA LÄTIS**

Signet Bank AS

(Antonijas 3, Rīga LV-1010, Läti)



**Lisa 1 – Müüvad Aktsionärid**

<b>Nimi</b>	<b>Äritegevuse asukoht</b>	<b>Müüdavate Olemasolevate Aktsiate arv</b>	<b>Suhe Äriühinguga</b>
Aiaõueäär OÜ	Tedre tn 71, Tallinn 10620, Eesti	17 000	-
MLV Adventures OÜ	Vana-Lõuna tn 15, Tallinn 10134, Eesti	33 349	-
Grest Technologies OÜ	Kesk tn 7, Saku vald 75501, Eesti	21 241	-
Herman Advise OÜ	Kindlusepealse tee 9, Rae vald 75304, Eesti	18 616	-
OÜ GEOTOP	Sireeni tn 1, Rapla Vald 79529, Eesti	1 000	Grupi töötajaga seotud ühing
Moonspacer OÜ	Kopli tn 16-1, Tallinn 10412, Eesti	153 650	-
Helmes Investments OÜ	Lõõtsa tn 6, Tallinn 11415, Eesti	117 859	-
Sander Treijar	-	1 000	Grupi töötaja
Kadri Tamme	-	5 300	-