

Liven loob kodusid

Ettevõtte presentatsioon
Aprill-mai 2026

LHV

Ellex[®] Raidla

KPMG

Lahtiütlus

Järgnev teave kohaldub käesolevale dokumendile (Esitlus), Esitluse suulisele esitusele ja mistahes küsimustele ja vastustele, mis võivad järgneda suulisele esitusele. Käesolevas Esitluses sisalduvale teabele ligipääsedes, nõustute järgnevate tingimuste kohaldumisega.

Käesolev Esitlus on koostatud üksnes informatiivsel eesmärgil. Antud dokumenti ei tohiks käsitleda ega tõlgendada pakkumisena, või selle osana, või üleskutsena müüa või osta väärtpabereid, samuti ei tohi antud dokumenti ega selle osa võtta aluseks või tugineda sellele, seoses ühegi lepinguga, kohustusega või investeerimisotsuse tegemisega. Käesolev Esitlus ei kujuta endast nõu ega soovitust seoses mistahes väärtpaberiga. Liven AS (Äriühing) soovitab tungivalt igal isikul, kes on käesoleva Esitlusega tutvunud, otsida iseseisvalt nõu seoses Esitluses käsitletud mistahes investeerimis-, finants-, õigus-, maksu-, raamatupidamis- või regulatiivküsimumstega. Otsus tehingu sõlmimise kohta tuleb asjaomasel isikul teha iseseisvalt. Käesolevat Esitlust ning selle sisu ei tohi reprodutseerida, levitada, avaldada või edastada otseselt või kaudselt mistahes teisele isikule või avaldada tervikuna või osaliselt mistahes eesmärgil. Nimetatud piirangute rikkumine võib kujutada endast kohalduvate väärtpaberituruseaduste rikkumist.

Käesolevas Esitluses esitatud teave ei ole ega tohiks käsitleda täieliku teabena. Kuigi kogu dokumentides esitatud teave on koostatud heas usus, siis Äriühing, selle tütaretevõtjad, või juhtivtöötajad, töötajad, esindajad, nõustajad (Esindajad) ega ükski teine isik, ei anna ühtegi kinnitust, lubadust ning ei võta endale ühtegi kohustust (otsest ega kaudset) ega vastutust praegu ning tulevikus seoses käesolevas dokumendis või sellega seoses esitatud teabe objektiivsuse, piisavuse, täpsuse, täielikkuse või asjakohasusega. Kohustuste või vastutuse tekkimine seoses käesoleva Esitluse kasutamise, sealt väljajäetuga, või seal sisalduvale informatsioonile tuginedes või seoses Esitlusega avaldatud arvamustega või muul alusel sellest tulenevalt, mis Äriühingul või selle Esindajatel või mistahes muul isikul võib tekkida lepinguväliselt, lepingust või muul viisil, on käesolevaga välistatud.

Käesolevas Esitluses avaldatud teave on valitud ja esitatud Äriühingu äranägemisel ning see ei ole amمندav ega täielik. Kuigi tehakse kõik võimalik, et tagada käesolevas Esitluses sisalduv teave on korrektne ja ei oleks eksitav, siis Äriühing ei võta omaks mistahes vastutust seoses käesolevas dokumendis sisalduva teabe õigsuse, põhjalikkuse või täielikkusega. Käesolevat Esitlust võidakse uuendada, täpsustada ja muuta. Esitluses sisalduv teave, arvamused ning mistahes muu materjal on esitletud Esitluse kuupäeva seisuga ning seda võidakse muuta ilma sellest teavitamata. Äriühingul ei ole kohustust uuendada või hoida praegust informatsiooni ning isikud ei tohiks tugineda Esitluses sisalduvale teabele.

Kättesaadavas ulatuses on käesolevas Esitluses sisalduvad sektori ja turu andmed pärit kolmandate isikute allikatest. Kolmandate isikute sektori väljaanded, uuringud ja küsitlused märgivad üldjuhul, et neis sisalduvad andmed on usaldusväärsed, kuid nende andmete täpsust ega täielikkust ei ole võimalik tagada. Lisaks tuleneb teatav osa käesoleva Esitluse sektori ja turu andmetest Äriühingu enda sisemistest analüüsidadest ja hinnangutest, mis põhinevad Äriühingu juhtorganite teadmistele ja kogemustele turgudest, kus Äriühing tegutseb. Kuigi Äriühing usub, et vastavad analüüsid ja hinnangud on asjakohased ja usaldusväärsed, ei ole nende täpsust, täielikkust ega nendeks kasutatavat metoodikat ja eelduseid, kontrollinud ükski sõltumatu allikas ning need võivad muutuda eelneva teavituseta. Seega ei tohiks ükski isik põhjendamatul tugineda käesolevas Esitluses sisalduvatele sektori- või turuandmetele.

Käesolevas Esitluses kasutatud Äriühingu ja selle konsolideeritud tütaretevõtjate (Grupp) finantsnäitajad on koostatud vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele (IFRS). 31. märtsil 2026 lõppenud kolmekuulise perioodi finantsteave on auditeerimata ning Äriühingu audiitorid ei ole seda üle vaadanud ega auditeerinud. Vastavad vahearuanded läbivad tavapäraselt aastalõpus auditi ja korrigeerimise protsessi ning võivad seetõttu muutuda või erineda auditeeritud finantsteabest, mis sisaldub Grupi aastaaruandes. Teatud käesolevas Esitluses esitatud arvud on ümardatud lähima täisarvuni või lähima kümnendkohani. Seetõttu ei pruugi tabelis esitatud veeru numbrite summa vastata täpselt selle veeru kogusummale. Lisaks kajastavad teatavad Esitluses esitatud protsendid arvutusi, mis põhinevad ümardamiseelsetel alusandmetel, ning seetõttu ei pruugi need täpselt vastata protsentidele, mis saadaks, kui asjaomased arvutused põhineksid ümardatud numbritel.

Käesolev Esitlus on reklaam ning ei kujuta endast prospekti määruuse (EL) 2017/1129, koos selle muudatustega (Prospektimäärus), tähenduses ning Finantsinspeksioon (FI) ega mistahes muu järelevalveasutus ei ole seda kinnitanud ega kinnitamata jätnud ning FI ega mistahes muu järelevalveasutus ei ole andnud hinnangut käesoleva Esitluse täpsuse või piisavuse kohta. Potentsiaalsed investorid ei tohiks märkida ühtegi väärtpaberit, millele on Esitluses viidatud, muul alusel kui FI poolt kinnitatud prospektis (Prospekt) ja selle kokkuvõttes (koos Dokumendid) esitatud teabe põhjal, mis on tehtud avalikkusele kättesaadavaks vastavalt Prospektimäärusele. Kuigi Äriühing on teinud jõupingutusi tagamaks, et käesolevas Esitluses sisalduv teave on kooskõlas Prospektis sisalduva teabega, peaksid potentsiaalsed investorid Dokumentide alusel ise läbi viima uurimise ja analüüsi, et hinnata olemasolevaid eelseid ja riske. Siinsed materjalid ei tekita Äriühingule mistahes kohustust kaaluda Esitluse adressaatide tehtud pakkumisi. FI poolt Prospekti kinnitamist ei saa käsitleda väärtpaberite soovitamisena. Prospekt on kättesaadav FI veebilehel (https://www.fi.ee) ning Äriühingu veebilehel (https://liven.ee/investor/).

Käesolev Esitlus on suunatud üksnes isikutele Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriikides (Liikmesriigid), kes on Prospektimääruse artikli 2 punktis e defineeritud kvalifitseeritud investorid (Professionaalsed Investorid) ning jaeinvestoritele Eestis, Lätis ja Leedus (Jaeinvestorid). Käesolevat dokumenti ei tohi EL liikmesriikides (v.a Eesti, Läti ja Leedu) kasutada ega sellele tugineda isikud, kes ei ole Professionaalsed Investorid. Kui olete saanud käesoleva Esitluse ning ei ole Professionaalne Investor ega Jaeinvestor, peate Esitluse viivitamata Äriühingule tagastama. Käesolevat Esitlust ning mistahes selle koopiat ei tohi edastada Ameerika Ühendriikidesse või levitada otseselt või kaudselt Ameerika Ühendriikides, nagu see mõiste on määratletud Ameerika Ühendriikide 1933. aasta väärtpaberiseaduses, muudetud redaktsioonis (USA väärtpaberituruseadus), ja käesolevale Esitlusele juurdepääsuga kinnitate, et asute väljaspool Ameerika Ühendriike. Äriühing ei kavatse registreerida ühtegi väärtpaberit, mida ta võiks pakkuda USA väärtpaberituruseaduse alusel, ning selliseid väärtpabereid ei tohi Ameerika Ühendriikides pakkuda ega müüa, kui need ei ole registreeritud USA väärtpaberituruseaduse alusel või kui neile ei kohaldu erandit. Ameerika Ühendriikides ei toimu avalikku pakkumist. Käesolevat Esitlust ega selle ühtegi osa või koopiat ei tohi viia ega edastada Ameerika Ühendriikidesse, Austraaliasse, Kanadasse ega Jaapanisse ega levitada otseselt ega kaudselt Ameerika Ühendriikides, Austraalias, Kanadas või Jaapanis ega muudes riikides, kus selline levitamine võib kaasa tuua seaduse või regulatiivse nõude rikkumise. Käesoleva piirangu rikkumine võib tähendada Ameerika Ühendriikide, Austraalia, Kanada või Jaapani väärtpaberiseaduste rikkumist. Isikud, kelle valdusse käesolev Esitlus satub, peavad järgima kõiki asjakohaseid piiranguid.

Käesolev Esitlus võib sisaldada tulevikku suunatud väiteid, mis väljendavad Äriühingu plaane, uskumusi või praeguseid ootuseid. Tulevikku suunatud avaldused hõlmavad kõiki asjaolusid, mis ei ole ajaloolised, kasutades sõnu „võib“, „teeb“, „peaks“, „ootab“, „kavatseb“, „hinnanguliselt“, „eeldab“, „eesmärk“, „usub“ ja sarnaseid väljendeid või nende eitusi. Sellised avaldused põhinevad eeldustel ja ootustel, mida Äriühing praegu peab mõistlikuks, kuid need eeldused ja ootused võivad osutada valeks. Puudub kindlus, et (i) Äriühing on õigesti mõõtnud või kindlaks teinud kõik oma äritegevust mõjutavad tegurid või nende tõenäolise mõju ulatuse, (ii) Äriühingu analüüsi aluseks olev avalikult kättesaadav teave nende tegurite kohta on täielik ja täpne, (iii) Äriühingu analüüs on õige või (iv) Äriühingu strateegia, mis osaliselt põhineb sellel analüüsil, on edukas. Tulevikku suunatud avaldused hõlmavad mitmeid riske ja ebakindlusi, mis võivad põhjustada tegelike tulemuste olulist ja soovimatut erinevust oodatavatest tulemustest. Äriühing ei ole teinud ühtegi katset tulevikku suunatud avalduste või muu finantsteabe auditeerimiseks või kontrollimiseks. Ei ole antud mingit kinnitust, et need avaldused, prognoosid või ennustused täituvad või et ennustatud tulemused saavutatakse. Kõik Äriühingu poolt või nimel tehtud tulevikku suunatud avaldused kehtivad ainult käesoleva Esitluse kuupäeva seisuga. Välja arvatud juhul, kui kohaldatavad seadused või määrused seda nõuavad, ei võta Äriühing endale kohustust avaldada avalikkusele käesolevas dokumendis esitatud tulevikku suunatud avalduste muudatuste tulemusi, mis võivad tuleneda Äriühingu ootuste muutmisest või kajastada sündmusi või asjaolusid pärast käesoleva dokumendi kuupäeva. Seetõttu ei tohiks tulevikku suunatud teabele liigselt tugineda.

Käesolevale Esitlusele ligipääsedes või selle esitlemisel osalemisega nõustute eespool nimetatud piirangute ja tingimustega ning eelkõige kinnitate, et olete lugenud ja nõustute järgima käesoleva teate sisu, sealhulgas, kuid mitte ainult kohustust mitte reprodutseerida ega muul viisil jagada käesolevat Esitlust ja selle sisu ühelegi isikule.

Liven

Sisukord

- 1 Liveni tutvustus
- 2 Äritegevuse ja portfelli ülevaade
- 3 Turuülevaade
- 4 Finantsinfo
- 5 Lisad



Liven

Liven AS kontsern

- Liven AS on asutatud 2014. aastal
- **Tallinnas ja Berliinis** tegutsev elukondliku kinnisvara arendaja
- **Koduomanikega koos kujundatud kodud**, läbimõeldud kontseptsioon ja planeeringud, sisustusalternatiivide pakkumine
- **10 arendusprojekti Tallinnas** ning **esimene arendusprojekt Berliinis**
- Kantar Emor 2025 kinnisvarabrändide tuntuse ja maine uuringu järgi **üks kahest kõige mainekamast** arendajast Eestis



Liven

2025. aasta peamised näitajad ja sündmused

€49.3 miljonit

2025. aasta müügitulu

9.6 / 10

Klienditagasiside hinne

€ 5.4 miljonit

2025. aasta puhaskasum

123 000m²

Arendusprojektide maht

176

Võlaõiguslikku müügilepingut 2025. aastal

139 kodu

Üle antud 2025. aastal



Tasakaalustatud dividendipoliitika

25% eelneva aasta tulumaksueelsest kasumist¹⁾

- **184 kodu ja äripinna ehituse valmimine**
Regati ja Iseära arendustes
- **Alustasime 297 uue kodu*** ehitust seitsmes projektis, sealhulgas meie esimeses arenduses Berliinis
- **Portfelli lisandus 343 elu- ja äripinda*** kolmes uues arendusprojektis
- **Juhkentali 48 detailplaneeringu kehtestamine**
- **Edukas rohevõlakirjade II seeria emissioon (6,2 miljonit eurot)**, mis täiendavalt tugevdas meie finantseerimisstruktuuri

*68 kodu, 50/50 ühisettevõtte arendus

Liven

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

Ulatuslik kogemus äri laiendamisel ja väärtuse loomisel

"Start-up" 2014-2016

- Ärimudeli ja kontseptsiooni arendamine – selge kliendiväärtuse pakkumise määratlemine
- Projektide ja rahastuse tagamine
- Arendusportfell >100 ühikut

Restruktureerimine 2017-2018

- Selged rollid ja tõhus organisatsioonistruktuur
- Strateegia ja ärimudeli täpsustamine
- Pakkumise laiendamine (sisekujundus ja mööbel)
- Arendusportfell > 500

Brändi- ja tootearendus 2019-2025

- Brändi ja toode arendamine: disainikesksed kodud, mida toetavad personaalsed teenused
- Kõige mainekam elamuarendaja
- Optsiooniprogrammi loomine
- Pilootprojekt Berliinis
- Rohevõlakirjade emiteerimine
- Arendusportfell > 1500

Tegevuse ja turu laiendamine 2026 ja edasi

- Arendusportfelli kasvatamine nii Tallinnas kui Berliinis
- Kasvu ja laienemise kombineerimine kapitalistruktuuri ja finantsilise painedlikkuse suurendamisega



Liven

Kogenud meeskond, keda toetab tugev omanikering

Nõukogu



Asutaja

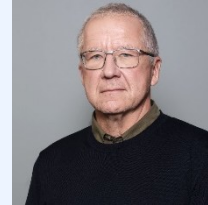
Andres Aavik

- ca.30 aastat kogemust kinnisvarasektoris
- Eelnev kogemus Skanskast
- Nõukogu liige alates 2019. aastast
- Igapäevategevusse aktiivselt kaasatud ning vastutab uute kruntide omandamise eest



Krista Tamme

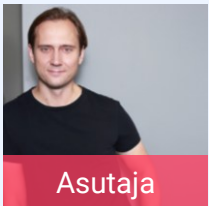
- Üle 20 aasta kogemust finants- ja juhtivatel ametikohtadel IKT-sektoris
- Nõukogu liige alates 2023. aastast



Peeter Mänd

- Eften Capital AS ja AS Sylvester kaasasutaja
- Nõukogu liige alates 2019. aastast

Juhatus ja võtmetöötajad



Asutaja

Andero Laur

Tegevjuht, juhatusse liige

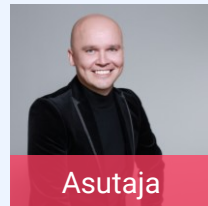
- 19 aastat kogemust kinnisvarasektoris
- Varasem kogemus Skanskast
- Peamine vastutusala: igapäevase äritegevus juhtimine



Alina Kester

Loovjuht, juhatusse liige

- 13 aastat kogemust turunduses
- Peamine vastutusala: Turundus, müük, sisearhitektuur, disain



Asutaja

Mihkel Simson

Arendusjuht, juhatusse liige

- 20 aastat kogemust kinnisvarasektoris, sh Skanskast
- Peamine vastutusala: äripinnad ning nende arenduse ning müügi ja väljaüürimisega seonduv



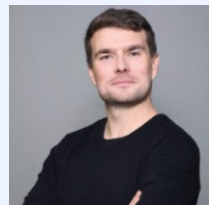
Joonas Joost
Finantsjuht



Pärle Raud
Müügijuht



Madis Gilden
Arenduse valdkonnajuht

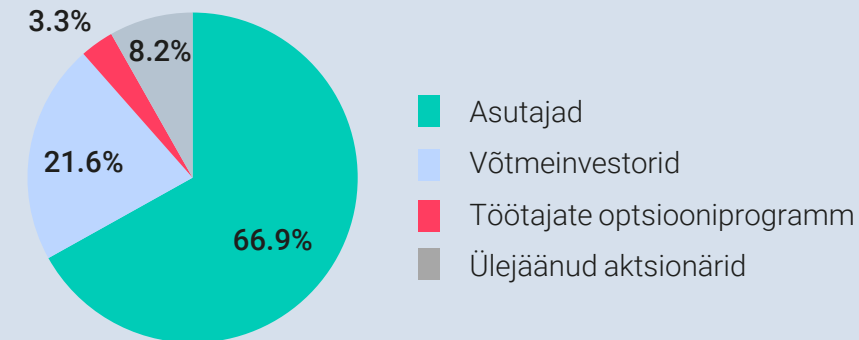


Taavi Konga
Ehitusvaldkonna juht



Oliver Orula
Äriarenduse juht

Aktsionäride struktuur



Liven



ÄRITEGEVUSE JA PORTFELLI ÜLEVAADE

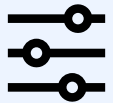
Liven

Ambitsioon luua turu kõige inspireerivamad kodud



Kontseptsioonipõhine tootearendus:

Iga projekt põhineb ainulaadsel kontseptsioonil – asukoha eeliste kujundamine silmapaistvaks arhitektuuriks ja sisekujunduseks, mis toetab nõudlust ja hinnastamisvõimet



Kliendikeskne ja skaleeritav kohandamine:

Oleme loonud tugevad protsessid ja digitaalsed tööriistad – sh Kodukujundaja, meie kodu konfigureerimise tarkvara –, et tõhusalt juhtida kliendivalikuid ja parandada ostukogemust



Kõige mainekam elamuarendaja:

Brändi tuntus kasvab jätkuvalt ning 2025. 2024. ja 2022. aastatel oli Liven kõige mainekam kinnisvaraarendaja Eestis (esimene või Merkoga jagatud esimene koht)



Liven

Ainulaadne arendusmudel, mis loob kestva konkurentsieelise



Hindamine

Detailne riskianalüüs on iga kinnistu omandamise eeltingimus, aidates tuvastada ja kindlustada konkurentsieeliseid



Kontseptsioon

Iga arendus põhineb selgel kontseptsioonil, ühendades asukohapõhised tugevused arhitektuuri ja sisekujundusega ühtseks tervikuks



Eelarve

Hinnastame projekte juba projekteerimisfaasis, tagades sihitud ehituskulu ja toetades õigeaegseid otsuseid

Riskide maandamine



Alustame reeglina ehitusega, kui eelmüügid on jõudnud 50% (sõltuvalt olukorrast 35–50%), hoides investeerimisriski madalana

Kohandamine

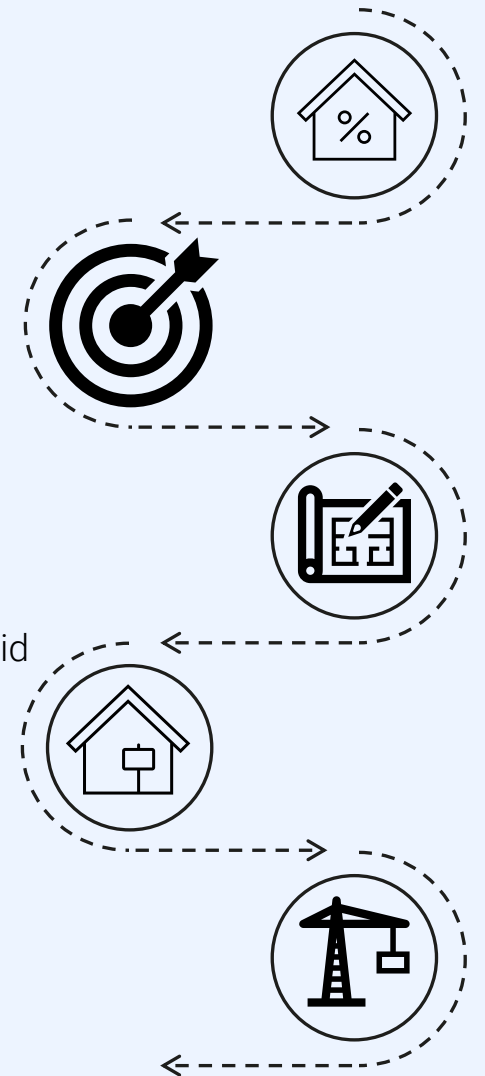


Oleme välja töötanud paindliku süsteemi kliendimuudatuste ja -valikute haldamiseks, mida toetavad spetsiaalsed tarkvaralahendused

Partnerlus



Hoiame selget ja läbipaistvat struktuuri piiratud arvu partneritega – peamiselt mudelites, kus säilitame kontrollosaluse



Liven

Ulatuslik teostatud projektide kogemus

2015	Mõtuse 22 - 7 ridaelamud
2016	Ristiku põik 5 - 6 kodu
2017	Virbi 8/10 - 135 kodu + äripind
2018	Vääna 11 - 24 kodu Katla Maja - 64 kodu + äripind
2019	Toom-Kuninga 21 - 52 kodu + äripind
2020	Suur- Patarei 6 - 24 kodu
2021	Alasi 5 - 44 kodu
2022	Väike-Tallinn - 80 kodu + äripind Uus-Meremaa I - 130 kodu + äripind
2023	Iseära I etapp - 48 kodu Magdaleena I ja II etapp - 20 & 11 kodu Uus-Meremaa II etapp - 59 kodu + äripind Luuslangi I etapp - 80 kodu
2024	Iseära II etapp - 5 ridaelamut, 30 kodu
2025	Iseära II etapp - 5 ridaelamut, 29 kodu + 36 korterit Regati I etapp - 112 kodu + äripind



Regati

- 7 kortermaja 220 korteriga, kahes etapis
- I etapi ja 112 kodu ehitus lõppes 2025. aastal

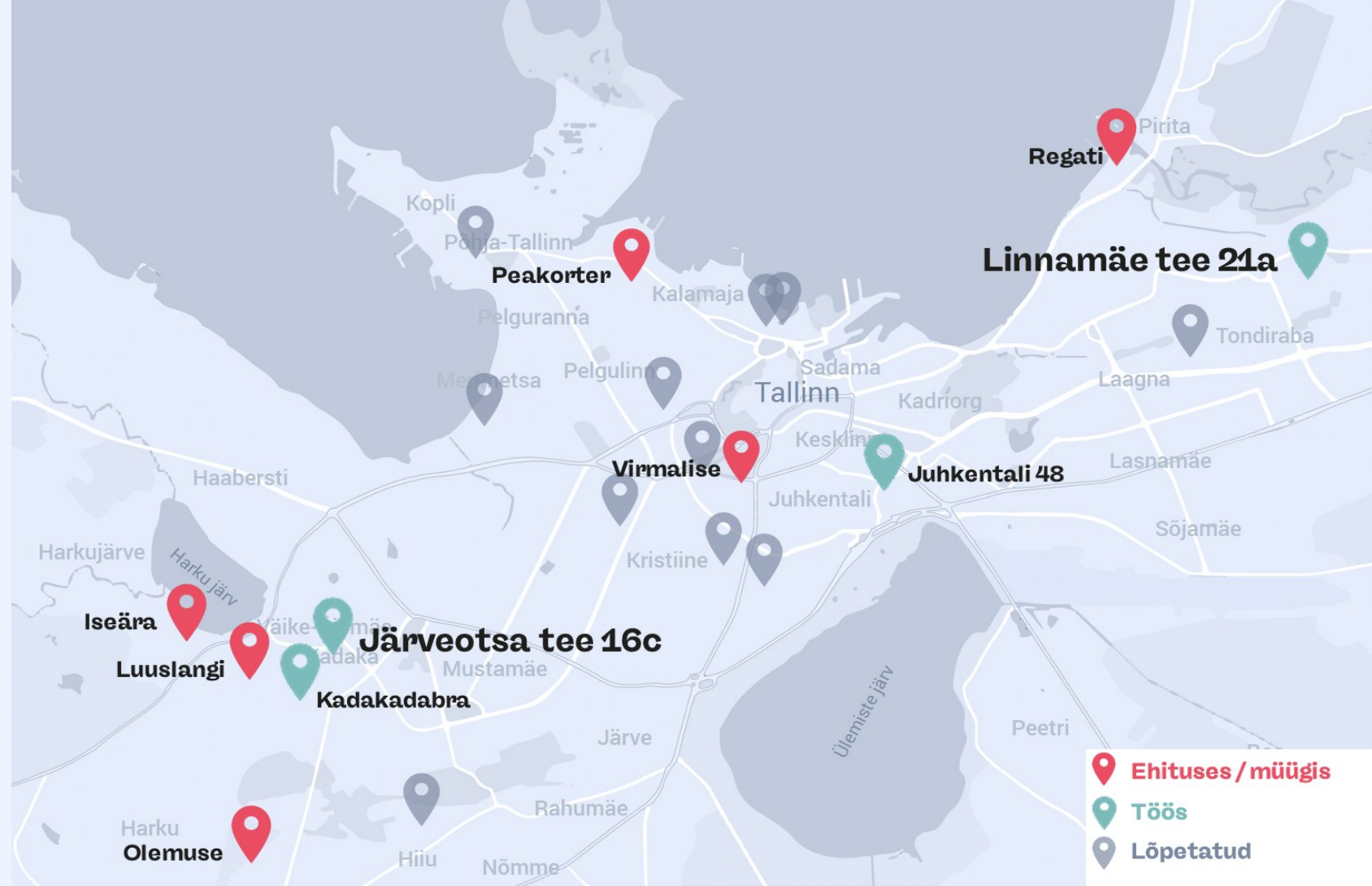


Liven

Eesti arendusprojektid

5 projekti ehitusfaasis

- **Peakorter¹⁾**
68 korterit
- **Iseära**
30 ridaelamut, 36 korterit
- **Virmalise**
28 korterit
- **Luuslangi**
39 korterit, 2026. aastal lisandub ehitusse 39 korterit
- **Olemuse**
72 korterit



Tugev ja hajutatud arendusportfell Tallinnas ja selle lähiümbruses

Liven

1) Peakorter | etapp on 50/50 ühisettevõtte

Tegevuse laiendamine Berliinis

Maa soetatud 2023	Korterite koguarv 24
Müüdüd ja broneeritud 35%	Ehitus algas 2025

- **Pilootprojekt Berliinis:** väikesemahuline arendus väiksemate korteritega ja ligipääsetavama hinnatasemega, et valideerida nõudlust ja toote-turu sobivust
- **Siseviimistlus ja disainilahendused** on kooskõlas Liveni brändi ja väärtuspakkumisega, võimaldades kliendil oma kodu kujundamises aktiivselt osaleda
- **Projekti arendust juhib Liven** – arendust viib ellu Liven HW11 GmbH, Liven AS-i 100% tütarettevõtte
- **Elluviimine toimub koostöös kohalike partneritega**, tuginedes põhjalikule eeltööle, sh turu- ja regulatiivse keskkonna analüüsile
- **Liven sisenes Berliini turule turu madalseisu faasis** ning on nüüd positsioneeritud kasu saama turu taastumisest, mida toetavad piiratud pakkumine ja struktuurne eluasemepuudus



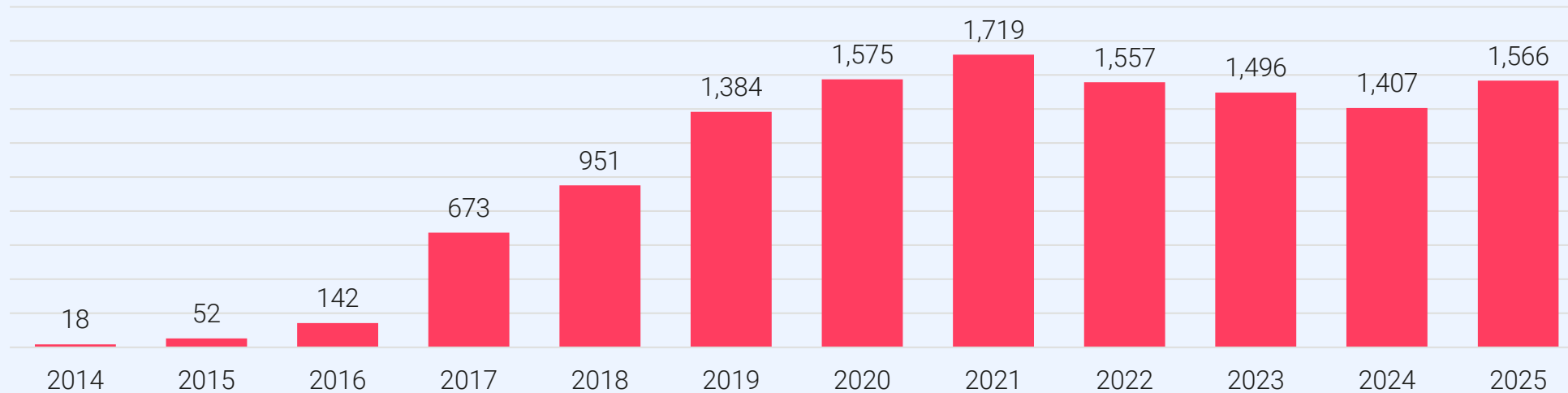
Arendusportfelli ajalooline dünaamika

Arendusportfellis
aasta lõpu seisuga
ühikuid **1 566**

Kasv jätkub pärast
3-aastast langust

Arendusportfell **+9%**
aastases võrdluses
2025. aastal

Liveni arendusportfell eelmüükide (VÕL) alusel, korterite ja äripindade arv



Liven

Platvormi laiendamine mitmekesise portfelli tagamiseks

Tulu kasutatakse peamiselt uute kinnistuste soetamiseks ning mitmekesise portfelli säilitamiseks

Mahtude kasvatamine ja arendusportfelli laiendamine

Valikulised maaostud, et tagada 4–5 aasta kasvu väljavaated

Tegevusmahu suurendamine ning toote/brändi eelise viimine Berliini

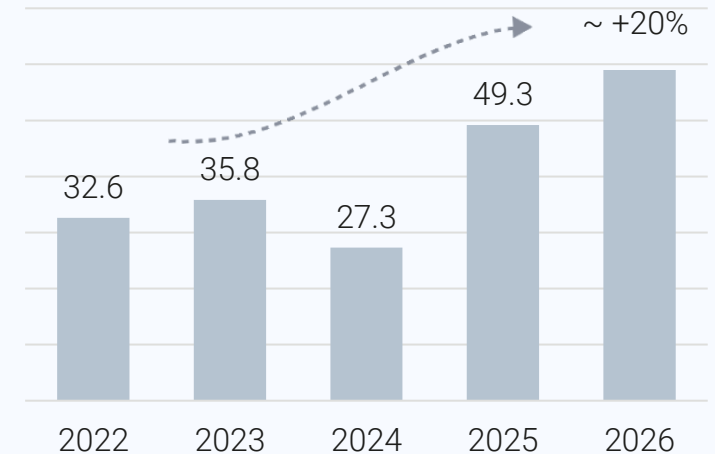
Portfelli tasakaalus hoidmine erinevate etappide lõikes, et tagada stabiilne arenduste maht

Kapitalstruktuuri tugevdamine

Paindlikkuse säilitamine atraktiivsete maa- ja krundiostude tegemiseks ning projektide käivitamise kiirendamiseks vastavalt turutingimustele

Bilansi edasine tugevdamine, et toetada kasvu

Müügitulu dünaamika



2026 eesmärk toetub tugevale eelmüügile - **EUR 35.0m** Q1 2026 lõpu seisuga



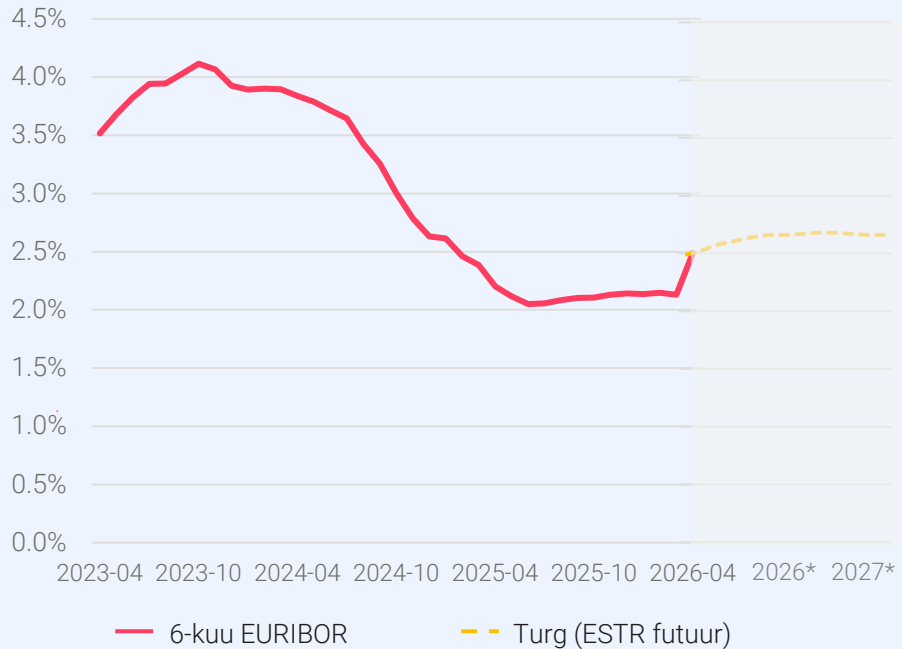


TURUÜLEVAADE

Liven

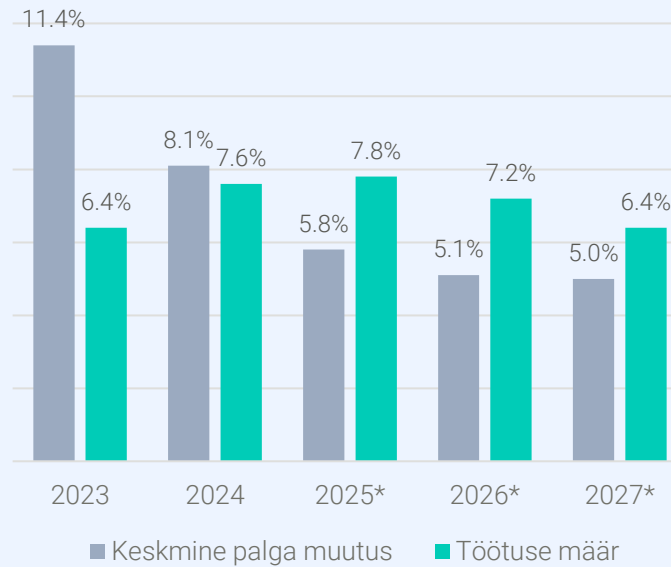
Makromajandus: intressid stabiliseerumas ning tööjõuturg tugev

EURIBORi oodatakse stabiliseeruvat tasemel ~2,5–3,0%, sealjuures futuurikõverad viitavad, et ootused EURIBORi edasiseks tõusuks on vähenenud

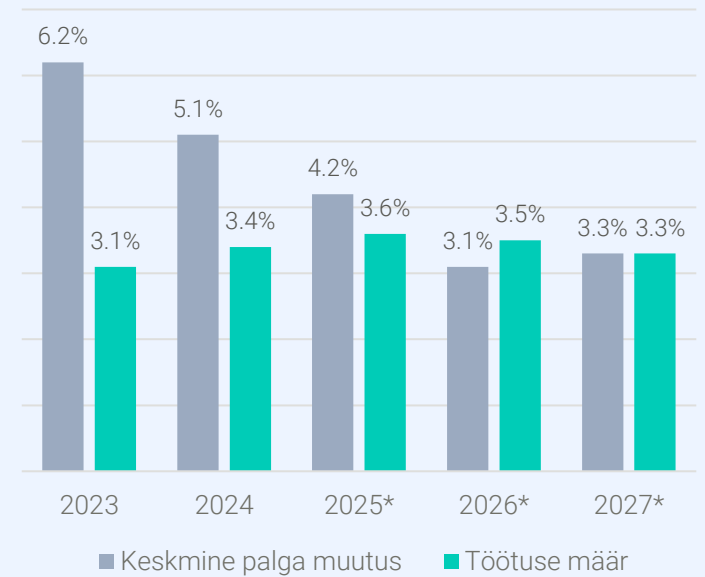


*Proгноos

Eestis ületab palgakasv jätkuvalt töötuse määra, toetades eluaseme kättesaadavuse paranemist aastatel 2025 - 2027



Saksamaal püsib töötus madal ja stabiilne ning palgakasv on jätkuvalt positiivne, mis toetab tarbijakindlust edaspidi

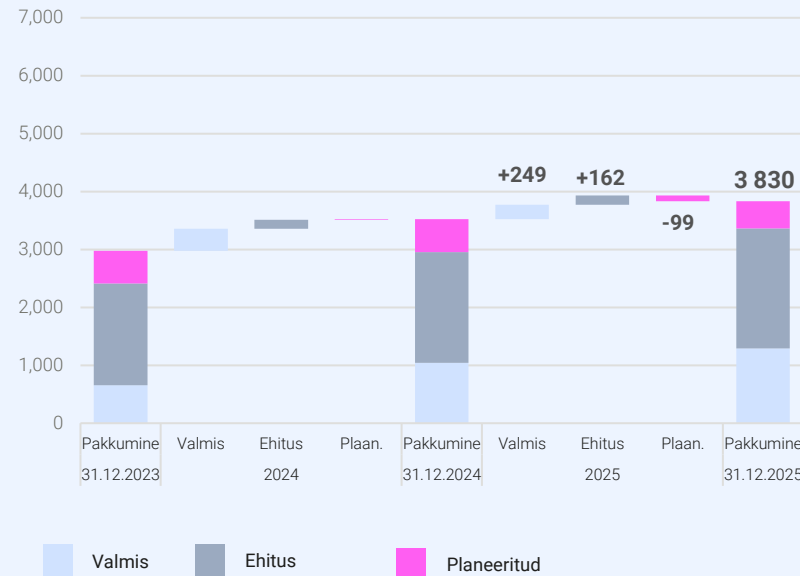
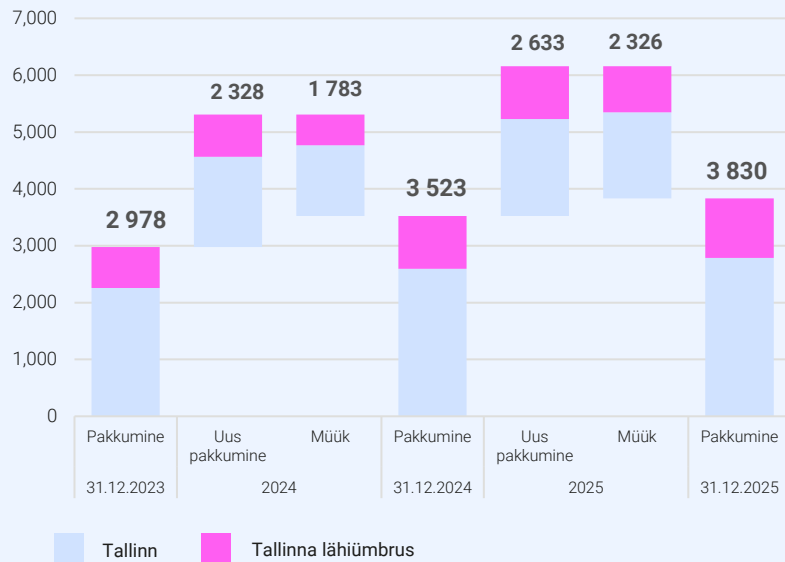


Liven

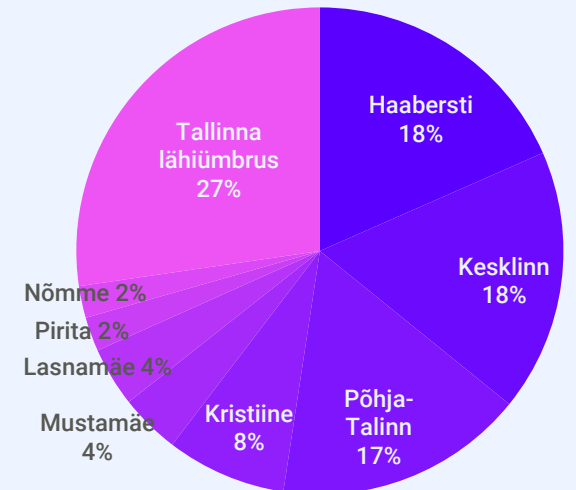
Suur-Tallina uusarenduste pakkumine

Uusarenduste portfelli taas kasvutrendis, keskendudes peamistele piirkondadele

Pakkumine – lisandumised ja müük



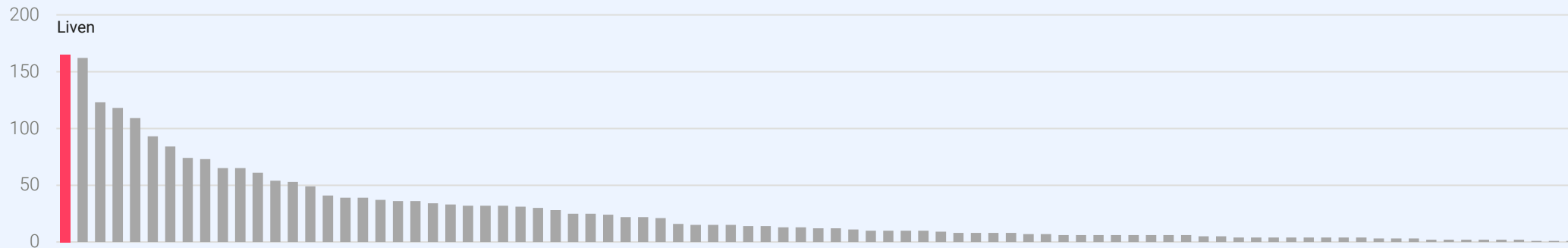
Pakkumiste jaotus 31.12.2025



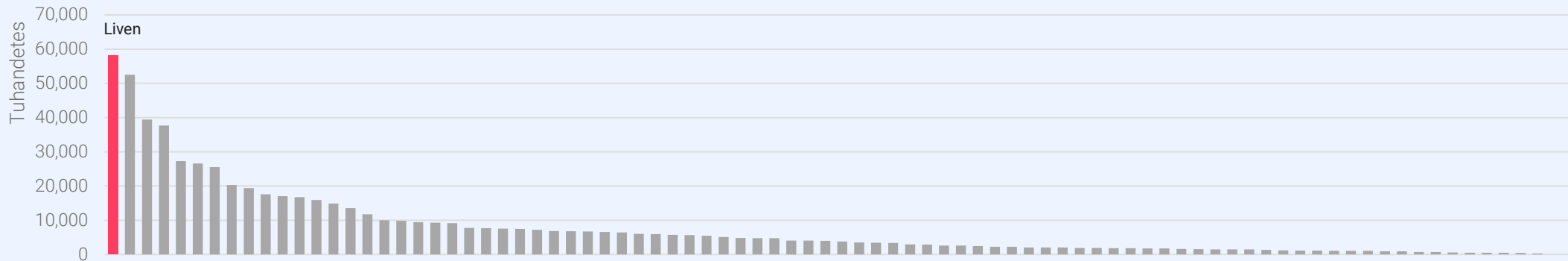
Suur-Tallinna uusarenduste turg

Liven oli 2025. aastal Suur-Tallinna piirkonnas juhtiv arendaja – müüs kõige rohkem kodusid ja saavutas suurima käibe

Müüdud kodude arv arendajate kaupa, 2025



Hinnanguline müügitulu arendajate kaupa, 2025



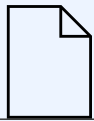
Berliini eluasemeturu ülevaade

Berliin on pöördepunktis – turuvõimaluse tugevnemine - uusarenduste pakkumine väheneb ja turuosaliste kindlustunne taastumas



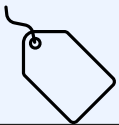
Süvenev eluasemepuudus

Rahvastiku kasv ületab jätkuvalt valmivate elamute mahtu. Üüripindade vakantsus on 0,3% ning vabaturu üürid kasvasid 2025. aastal 8,3%, suunates üha rohkem elanikke omandi poole



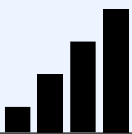
Uusarenduste maht mitme aasta madalaimal tasemel

Ehituslubade väljastamine on väga madal, uusi arendusi käivitatakse vähe ning väiksemad arendajad on turult lahkunud. Aktiivsed arendajad on nõudluse taastudes heas positsioonis



Uusarendused hoiavad väärtust, vanem kinnisvara mitte

Energiatõhusad uusarendused säilitavad likviidsuse ja hinnajõu. Renoveerimiskohustused avaldavad järjest suuremat survet vanema korterifondi väärtusele



2026. aasta väljavaade: stabiilsed kuni kasvavad hinnad

Turu sentiment paranes 2025. aasta teises pooles. Turg ootab, et uusarenduste hinnad püsivad 2026. aastal stabiilsed või tõusevad, kusjuures väiksemad ja keskmise suurusega korterid on kõige likviidsem segment.

Livein

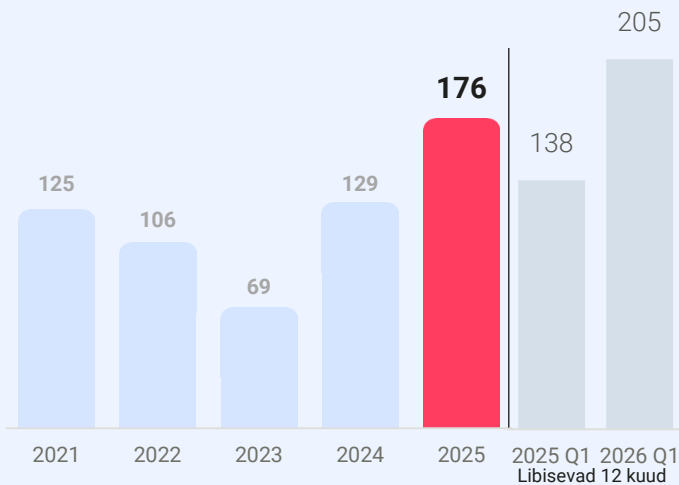


FINANTSINFO

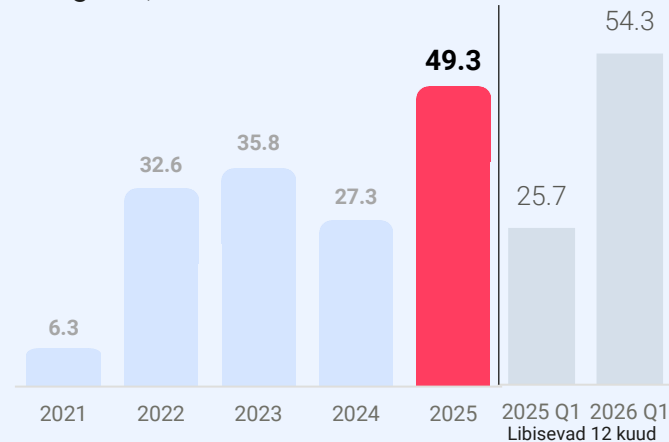
Liven

Jätkuv kasvutempo: paranevad tulemused ja järjepidev väärtuse loomine

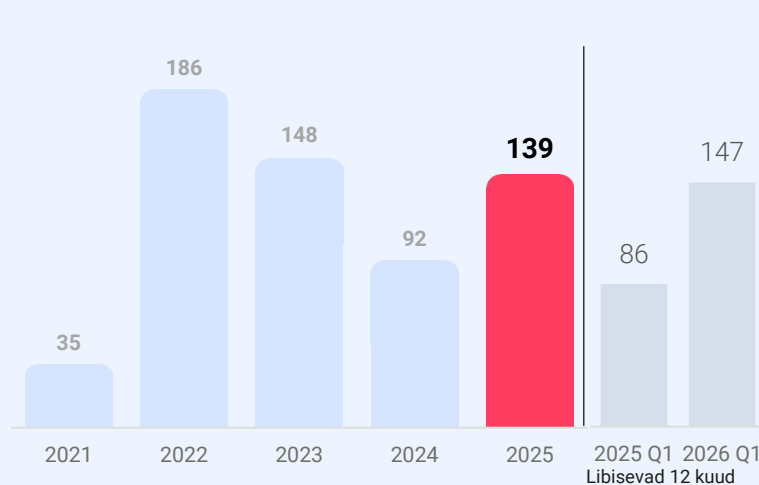
Võlaõiguslikud lepingud



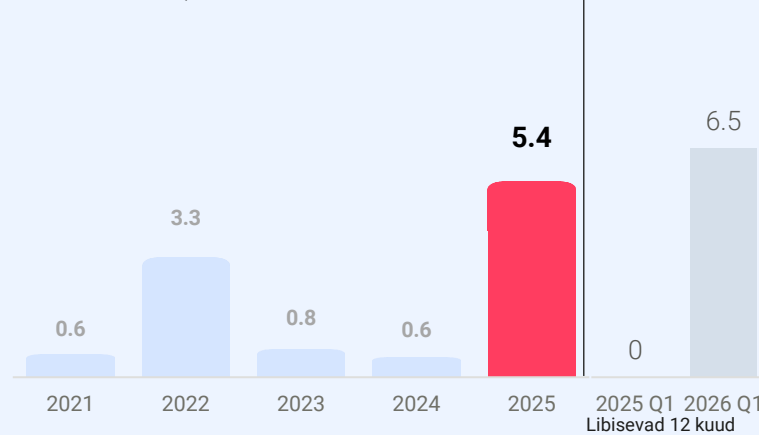
Müügitulu, EURm



Asjaõiguslikud lepingud (üleandmised)



Puhaskasum, EURm



Ülevaade

- **2025 oli märkimisväärne aasta:** 176 uut müüki, €49,3m müügitulu ja €5,4m puhaskasumit, samal ajal ületasime omakapitali puhasrentaabluse eesmärgi
- **Võlaõiguslikud lepingud** peegeldavad turuolukorda koheselt, viidates **taastumisele aastatel 2024–2025**
- **Asjaõiguslikud lepingud (üleandmised)** on tavaliselt ~12–15 kuulise viitega, mistõttu osa 2025. aasta eelmüügist **kajastub käibes ja puhaskasumis 2026. aastal**

Pikaajalised finantseesmärgid:

- Omakapitali puhasrentaablus (ROE) **>20%** (2025: 28.1%)
- Omakapitali osakaal **40%** ilma ehituslaenudeta (2025: 29.2%)
- Dividendipoliitika: 25% eelmise aasta maksueelsest kasumist¹⁾

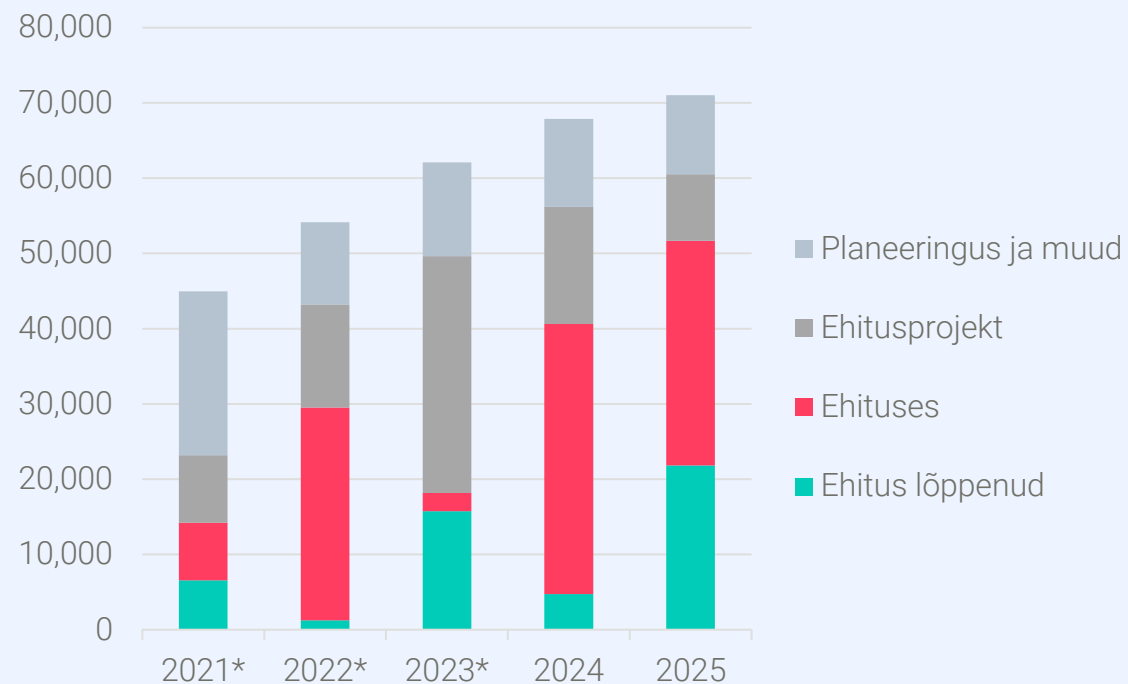
¹⁾ Dividendide jaotamise ja jaotamise ajastuse eeldusteks on piisavate rahaliste vahendite olemasolu ning eeldus, et dividendide jaotamine ei kahjusta kontserni tegutsemise jätkusuutlikkust ega planeeritud investeeringute tegemist.

Liven

Kapitalistruktuur

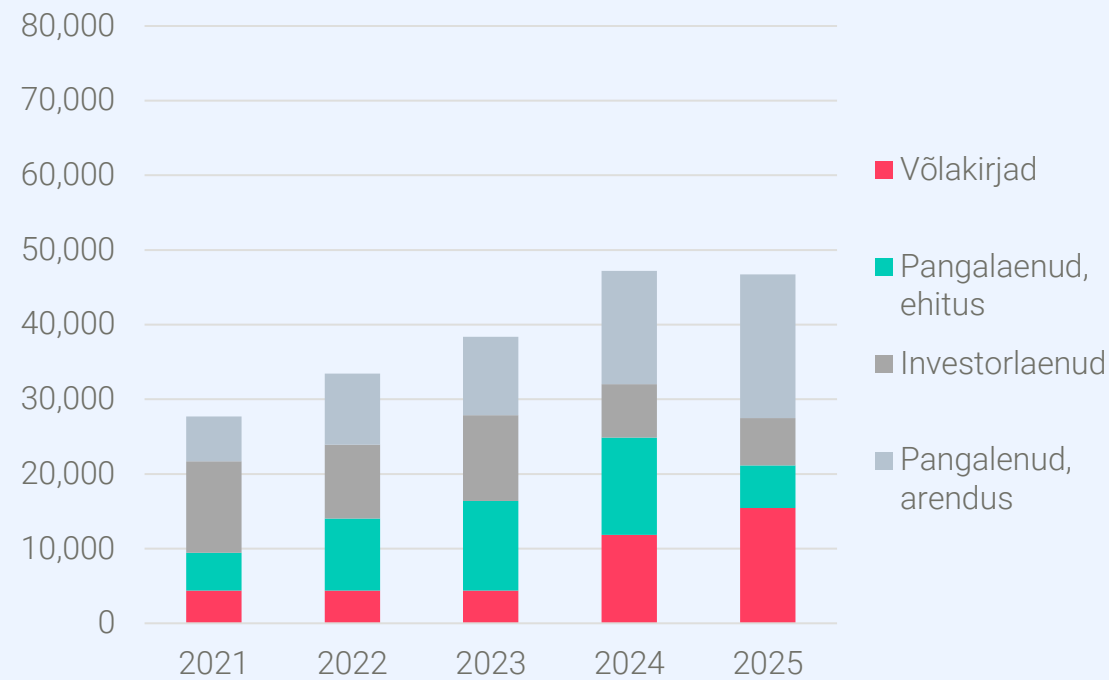
Varud

Varud koosnevad arendusportfelli soetusmaksumusest (mida ei ole hiljem korrigeeritud õiglasele turuväärtusele), tekkinud arendus- ja ehituskuludest ning laenukuludest.



Laenukohustised

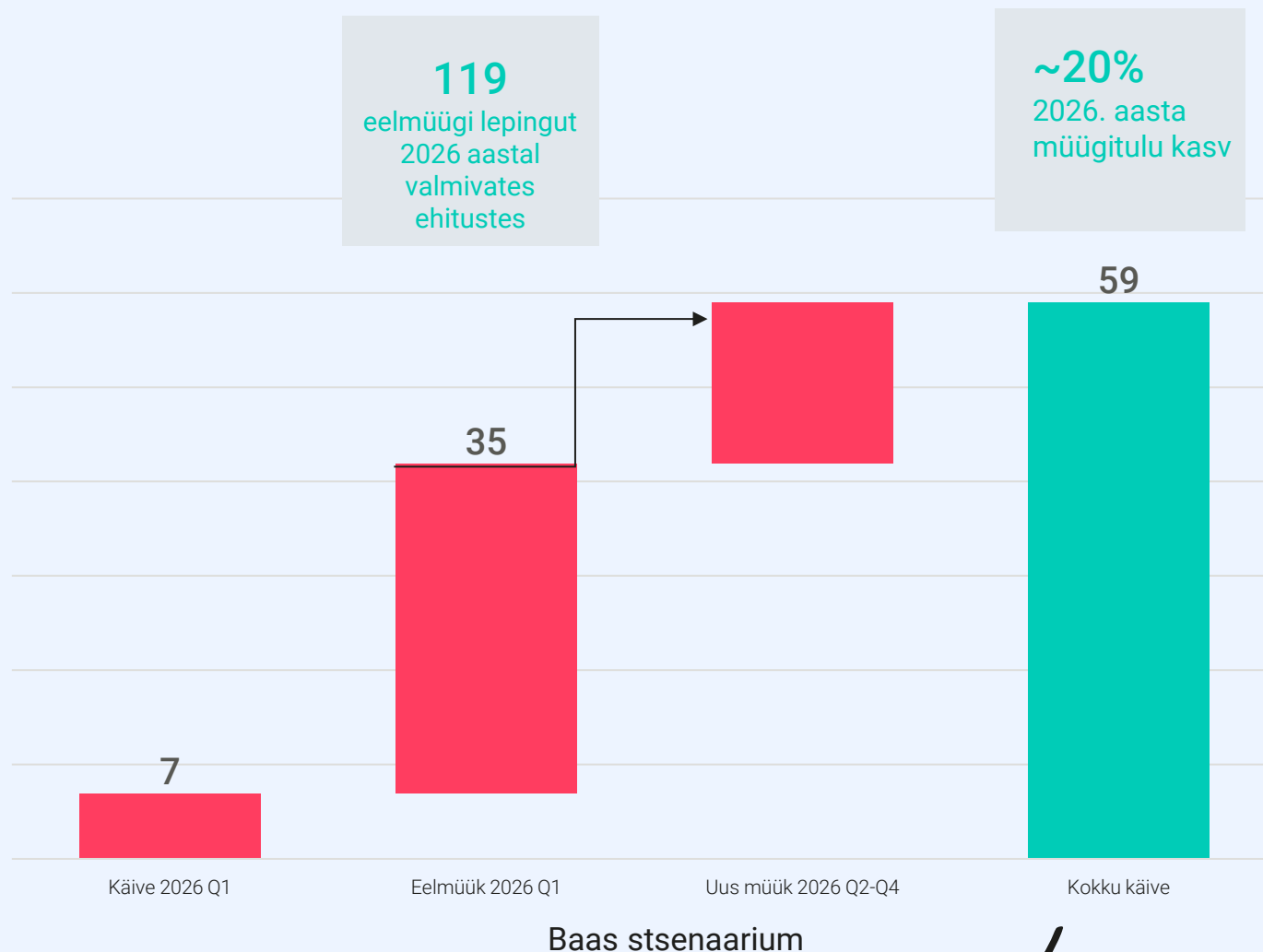
Prioriteediks kuluefektiivsed, tagatisega laenu SPV tasandil (tavaliselt 50–70% LTC), ülejäänud rahastatakse tagamata võlakirjade või omakapitali kaudu. Kontserni tasemel on eesmärk hoida omakapitali osakaal 40% enne ehituslaene. Ehituslaenude jääk kasvab paralleelselt ehituse edenemisega, saavutades tippu valmimise hetkel ning väheneb seejärel kiiresti eelmüüdud korterite üleandmisest laekuvate tulude arvelt.



Liven

2025 tulemused loovad tugeva baasi edasiseks kasvuks

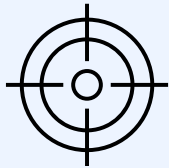
- Müük ja ehitus käivad seitsmes projektis ning turule tuuakse uusi projekte ja arendusetappe
- Prognoosime, et realiseerime ligi 2/3 2026. aasta maksimaalsest võimalikust üleandmismahust (st 268 kodu ja äripinda kokku kuni €86 miljonit müügitulu mahus)
- Eelmüügiportfellis on 139 lepingut müügitulu mahus €39,7 miljonit kuues erinevas projektis - 2026. aastal valmivates projektides vastavalt 119 lepingut ja €35,0 miljoni mahus (üleandmine sõltub ajastusest)
- 2026. aasta prognoositav müügitulu aastane kasv ligikaudu 20%
- Koos müügitulu kasvuga ootame ka puhaskasumi suurenemist ning 20% ületavat omakapitali puhasrentaablust (ROE).



Liven

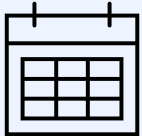
IPO kokkuvõte

Aktsia hind: EUR 4.68



Börs

Nasdaq Tallinna börsi Balti põhimekiri



Märkimisperiod

23. aprill– 7.mai (15:30)



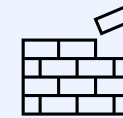
Pakkumisega seotud kokkulepped

12- kuuline lukustusperiood asutajatele ning võtmeaktsionäridele



Tehingust

- Kuni 1 495 730 Uut Aktsiat, summas **EUR 7m**
- **Kuni 369 015 Olemasolevat Aktsiat**, summas **EUR 1.7m**
- Ülemärkimise korral kuni 854 705 Uut Aktsiat (**Ülejaotuse Aktsiad**), summas **EUR 4m**
- Avalik pakkumine **Eestis, Lätis, Leedus**



Pakkumise tulu kasutamine

- ✓ Uute arendusprojektide ostu finantseerimine
- ✓ Kapitalstruktuuri tugevdamine ning pайдlikkuse suurendamine
- ✓ Olemasolevate projektide finantseerimine

Liven

Selge kasvuperspektiiviga laiendatav arendusportfell

Live on juhtiv elukondliku kinnisvaraarendaja Eestis, kes laiendab oma jalajälge ka Eestist väljas

- Asutatud 2014 ning ulatusliku kogemusega: üle 900 müüdü ja üle antud kodu 15 projektis
- Lai katvus Tallinna erinevates linnaosades; esimene samm välisriikidele: Wohngarten (Berliinis) on portfellis ning hetkel ehituses
- Paranev nõudluskeskkond – maksupoliitika muudatused toetavad majapidamiste ostujõudu, tarbijakindlus kasvab ning reaalpalgad tõusevad

Turuliider selge tootepõhise konkurentsieelisega

- Brändi eristumine põhineb tootearendusel: kodud on kujundatud kui “hingega kodud” – hästi läbimõeldud planeeringud, kvaliteetne arhitektuur ja tugev kliendikeskne kohandatavus (mass individualiseerimine) loovad unikaalsed kodud
- Mitmel järjestikusel aastal hinnatud Eesti kõige mainekaimaks elamuarendajaks

Mahukas arendusportfell, mida toetab tugev ja tõestatud arendusvõimekus

- Mahukas arendusportfell: ligikaudu 123 000 m², arendada ja üle anda rohkem kui 1 600 kodu ning rohkem kui €400m suurune müügitulu potentsiaal
- Portfell hõlmab eri arenguetappides projekte, tagades ühtlase arenduste käivitamise ja valmimise voo
- Jätkuv aktiivne uute kinnistute omandamine ja portfelli laiendamine

Efektive platvorm toetab tugevat tootlust ja stabiilse dividendimakse potentsiaali

- Live saavutas 2025. aastal tugeva ROE taseme 28,1%, tõestades atraktiivset kasumlikkust
- Kontserni struktuur on efektive: ~36 töötajat 2025. aastal, 11,1% puhaskasumimarginaal, mida toetab mitmekesine rahastamine pankade ja noteeritud rohevõlakirjade kaudu
- Lihtne ja selge kontserni struktuur ning piiratud arv vastaspooli
- Selge dividendipoliitika: vähemalt 25% eelmise aasta tulumaksueelsest kasumist¹⁾

Selge kasvuperspektiiv 2026 aastaks

- 2025 oli rekordiline: 176 võlaõiguslikku müügilepingut, €49,3m müügitulu ja €5,4m puhaskasumit, samal ajal valmis 139 kodu
- 2026 aasta kasvupotentsiaal: eesmärk 20% aastane müügikasv ~€59m-ni ehk realiseerida 2/3 kogu võimalikust ~€86m müügitulu mahust
- 2026 I kvartalis viimase 12 kuu müügitulu €54,3m ja puhaskasum €6,5m
- 2026 II kvartali alguse seisuga on ettemüügi portfellis 139 kodu, kokku €39,7m müügitulu mahus



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



LISAD

Liven

Kasumiaruanne

EUR'000	2023	2024	2025	2025 Q1	2026 Q1
Asjaõiguslepingud, tk	148	92	139	86	147
Müügitulu	35 765	27 266	49 287	1 931	6 937
Brutokasum	3 084	3 837	8 747	233	1 369
<i>marginaal %</i>	8,6%	14,1%	17,8%	12,1%	19,7%
Turustuskulud	-1 022	-1 418	-1 881	-454	-455
Üldhalduskulud	-1 200	-1 419	-1 613	-461	-393
Müüd äritulud/kulud	6	286	230	-5	-3
Ärikasum	867	1 287	5 483	-687	518
<i>marginaal %</i>	2,4%	4,7%	11,1%	-	7,5%
Finantstulud/kulud	12	-568	-36	-19	-98
Tulumaksukulu	-104	-162	-34	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)	775	558	5 414	-705	420
<i>marginaal %</i>	2,2%	2,0%	11,0%	-	6,1%

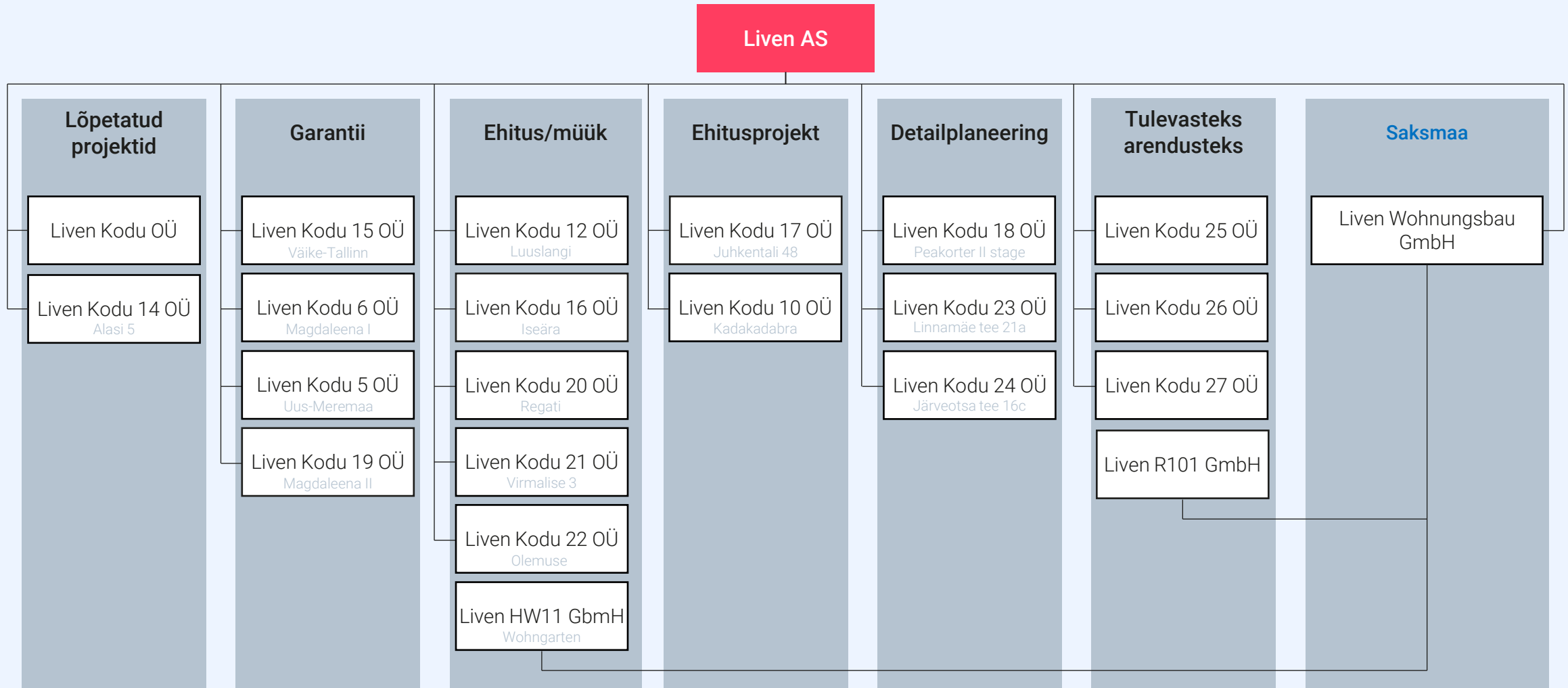
Liven

Bilanss

EUR'000	2023	2024	2025	2026 Q1
Raha ja raha ekvivalendid	3 721	5 905	8 553	8 054
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 326	1 270	1 456	985
Ettemaksed	321	385	531	915
Varud	62 112	67 901	71 009	72 377
Käibevarad kokku	67 480	75 462	81 549	82 331
Ettemaksed	-	44	44	44
Nõuded ostjate vastu ja muud	-	0	1 535	1 585
Kinnisvarainvesteeringud	-	1 350	1 960	6 395
Materiaalsed põhivarad	388	423	296	265
Immateriaalsed põhivarad	296	401	467	460
Kasutusõiguse varad	395	618	606	600
Põhivarad kokku	1 079	2 836	4 908	9 349
VARAD KOKKU	68 559	78 298	86 457	91 681

EUR'000	2023	2024	2025	2026 Q1
Laenukohustised	17 106	6 405	11 882	15 369
Võlad tarnijatele ja muud võlad	9 121	11 234	13 822	13 419
Eraldised	2 384	99	97	95
Lühiajalised kohustised kokku	28 611	17 739	25 801	28 884
Laenukohustised	21 328	40 851	34 850	36 428
Võlad tarnijatele ja muud võlad	469	1 398	2 065	2 200
Eraldised	29	72	151	144
Pikaajalised kohustised kokku	21 826	42 322	37 066	38 771
KOHUSTISED KOKKU	50 438	60 061	62 866	67 655
Aktiivkapital	1 183	1 200	1 200	1 200
Ülekurss	9 339	9 562	9 586	9 593
Opsioonireserv	363	317	262	259
Omaaktsiad	-9	-9	-4	-3
Kohustuslik reservkapital	115	118	120	120
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	6 347	6 491	7 012	12 437
Aruandeaasta kasum	775	558	5 414	420
Omakapital kokku	18 122	18 237	23 590	24 026
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	68 559	78 298	86 457	91 681

Organisatsiooni struktuur 31.03.2026



Liven AS omab 100%-list kontrolli kõigi tütarettevõtete üle. Liven AS omab lisaks 50%-list osalust ühissetevõttes EK 6 OÜ

Liven

Aktsionäride struktuur 31.03.2026

Aktsionär	Aktsionäride arv	Eraisik	Ettevõte	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
Verdale OÜ	1	0	1	2 820 000	23.5%
BKK Holding OÜ	1	0	1	2 600 000	21.7%
OÜ LAUR & PARTNERS	1	0	1	2 600 000	21.7%
Probus OÜ	1	0	1	1 392 751	11.6%
Ivard OÜ	1	0	1	1 199 813	10.0%
LEOP programmiga liitunud aktsionärid	38	30	8	406 668	3.3%
Liven AS oma aktsiad	1	0	1	33 541	0.3%
Teised aktsionärid	48	10	38	946 327	7.9%
Kokku	92	40	52	12 000 000	100%

