

2026 II kvartali ja 6 kuu auditeerimata majandustulemuste tutvustus

30. juuli 2026



Liven



Andero Laur
Juhatuse esimees



Joonas Joost
Finantsjuht

Liven

Liven AS kontsern

- **Liven AS** on **asutatud 2014. aastal**
- **Tallinnas ja Berliinis** tegutsev elukondliku **kinnisvara arendaja**
- Kantar Emor 2025 kinnisvarabrändide tuntuse ja maine uuringu järgi üks kahest **kõige mainekamast** arendajast Eestis
- **Koduomanikega koos kujundatud kodud**, läbimõeldud kontseptsioon ja planeeringud, sisustusalternatiivide pakkumine
- **11** arendusprojekti **Tallinnas** ning **3** arendusprojekti **Berliinis**



Liven

Kokkuvõttvalt 2026. aasta II kvartalist

- Liveni aktsiate IPO ning Nasdaq Tallinna põhinimekirjas kauplemine
- Uue kinnistute ostud (üle 200 uue kodu) ehk kaasatud kapital töös
- 57 uut müügilepingut (+5% vs 2026. I kvartal, +84% vs 2025. II kvartal)
- 2026. müügitulu eesmärk on jätkuvalt 59 miljon eurot
Eesmärgist ligi 90% on juba müügitulu või ettemüükidega kaetud
- Dividendipoliitika kohane väljamakse 1,4 miljon eurot
- Uusi ehituste valmimisi ei olnud
vaid 12 varem valminud kodu üleandmised ning 4,5 miljon eurot müügitulu
- Puhaskahjum -0,6 miljon eurot
IPO-ga seotud turustuskulud (0,1 miljon eurot)
dividendidega seotud tulumaksukulu (0,4 miljon eurot)



Liven

Olulised sündmused 2026. aasta II kvartalis ja juulis

KORPORATIIVSÜNDMUSED

- Aktsionäride üldkoosolek – dividendimakse 1 362 tuhat eurot
- Optsiooniprogramm kuni 508 500 aktsiale, hinnasihid 8,95–10,64 eurot
- Aktsia esmaemissioon, üle 2 400 investori märkis aktsiaid hinnaga 4,68 eurot, kogumahus 4 932 tuhat eurot

UUTE KINNISTUTE OMANDAMINE

- Berliini portfelli laiendamine
Plantagenstraße 19 ja **Reichstraße 101**, kokku ligi 40 kodu
- **Pärnu mnt 35/37/41**
Arenduskinnistu ost juulis, üle 160 kodu ja 400 m² äripindu

EELMÜÜGIGA ALUSTAMINE MITMES PROJEKTIS

- **Regati** II etapp, **Iseära** uus etapp, **Kadakadabra** I etapp

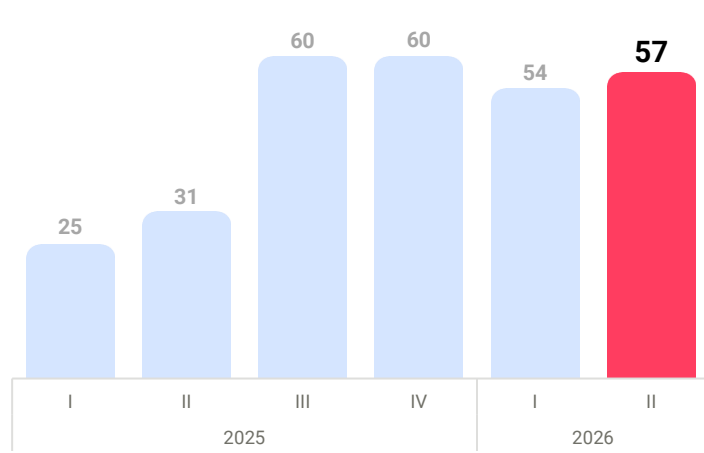


Regati I etapp. Arhitekt: Salto arhitektid

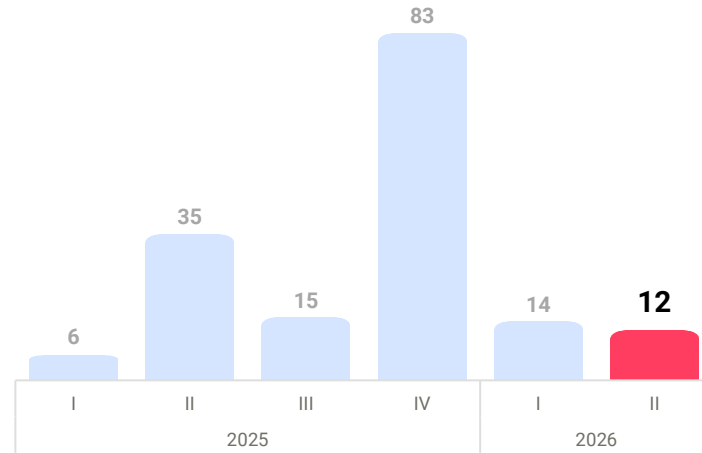
Liven

Võtmenäitajad

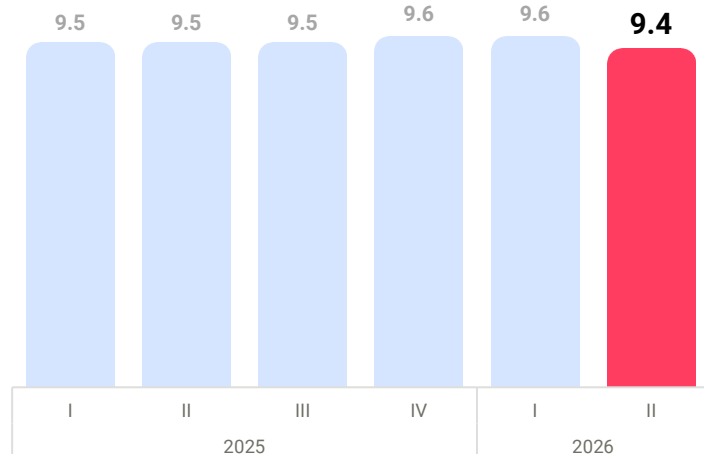
Uued müügid, VÕL lepingute arv



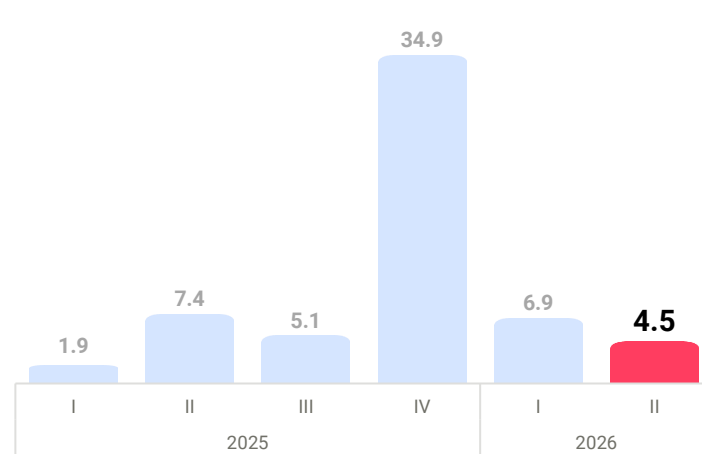
Üleandmised, AÕL lepingute arv



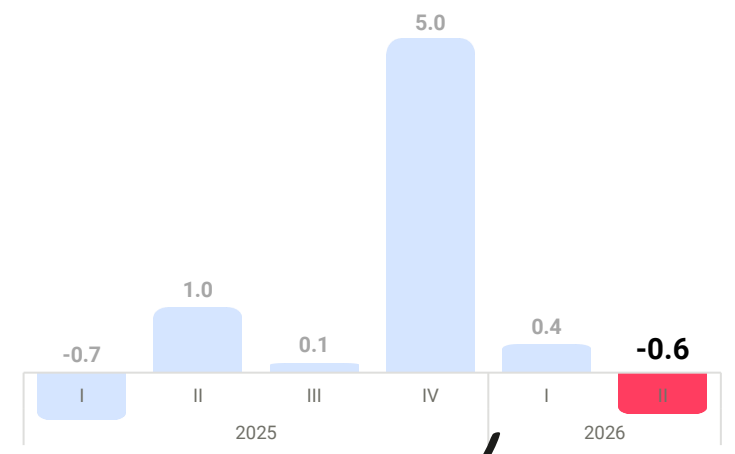
12 kuu klienditagasiside hinne



Müügitulu, EURm



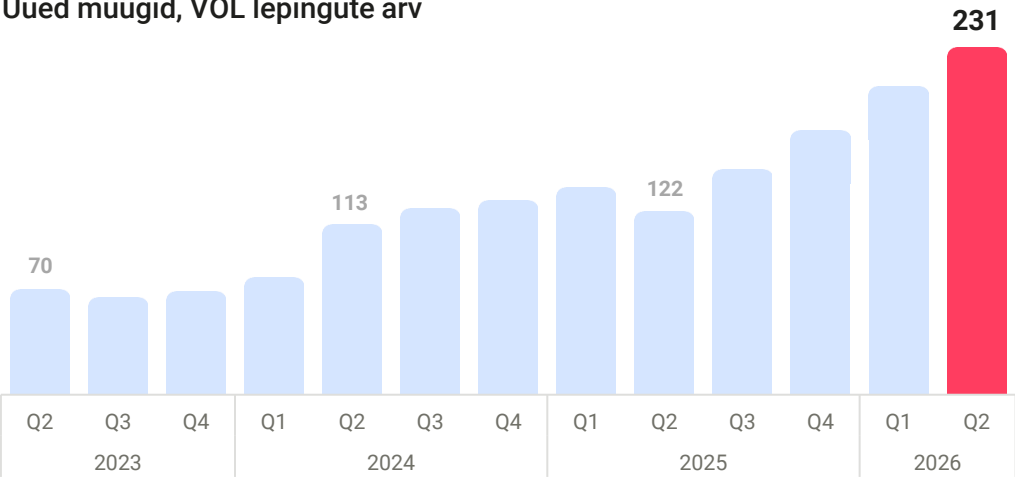
Puhaskasum, EURm



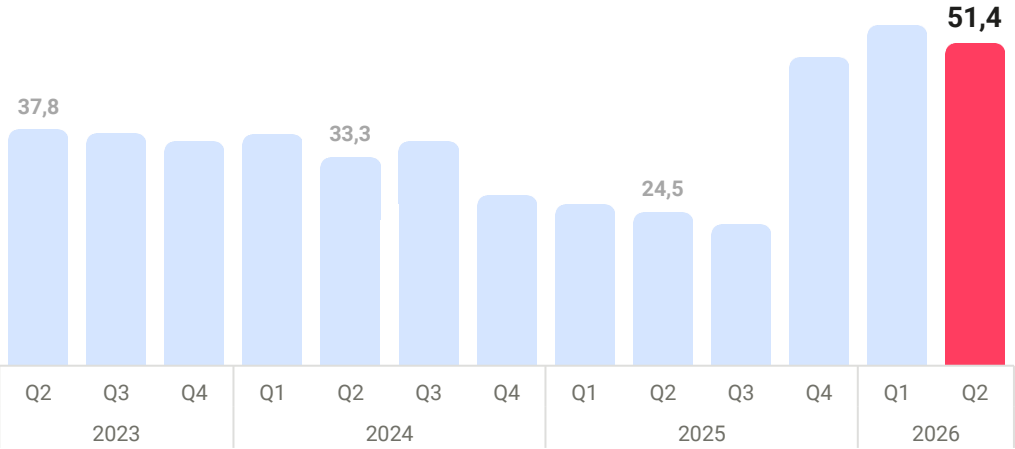
Liven

Libiseva 12 kuu näitajad

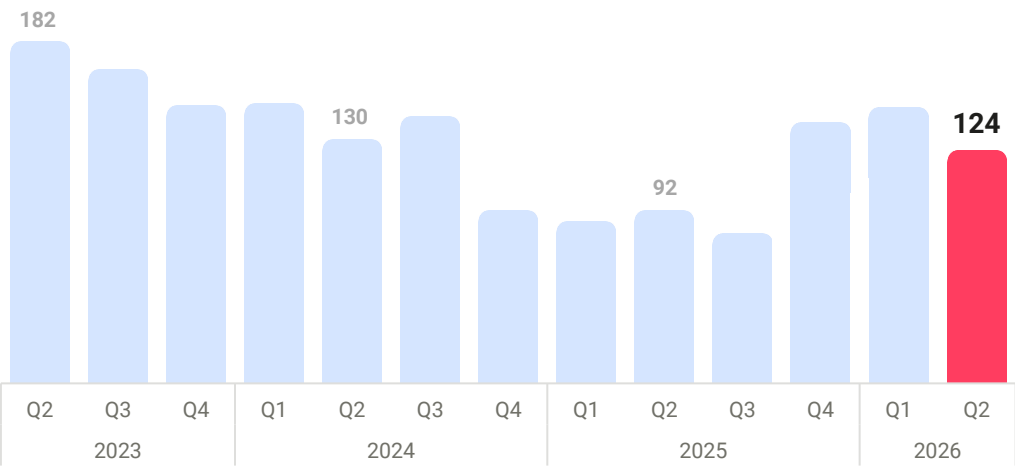
Uued müügid, VÕL lepingute arv



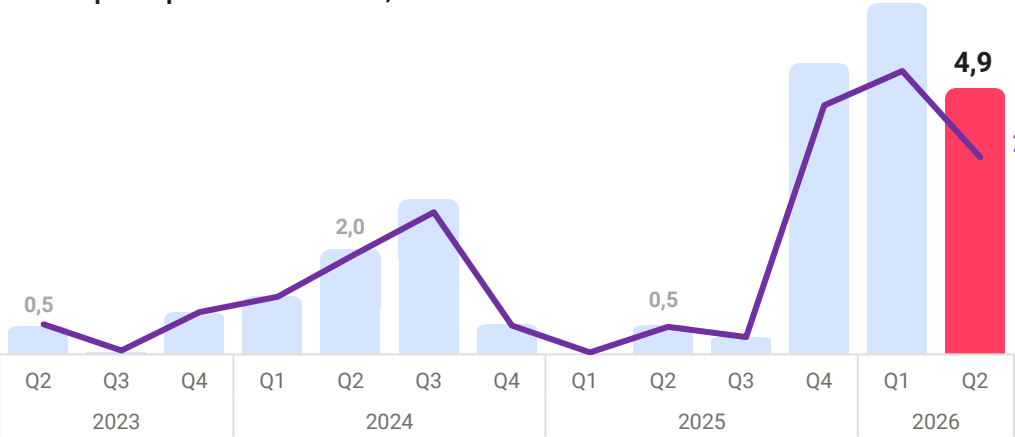
Müügitulu, EURm



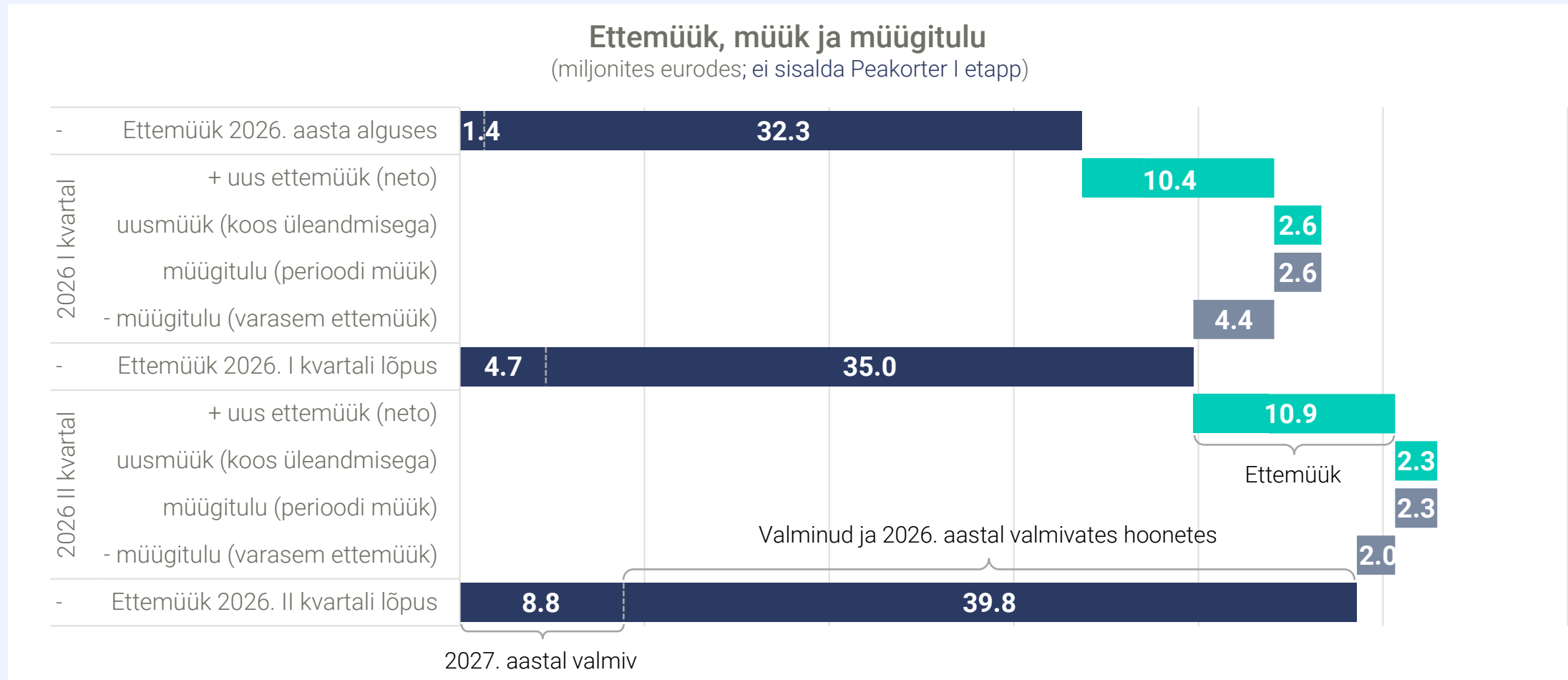
Üleandmised, AÕL lepingute arv



Puhaskasum, EURm
Omakapitali puhasrentaablus, %



Ülevaade müükidest 2026. aasta II kvartali ja 6 kuu jooksul



* Ei sisalda Peakorter I etapp arendust (50/50 ühisettevõtte, mille müügitulu ei konsolideeri)

Liven

Nõudlust mõjutavad keskkonna tegurid

- Tarbijakindlustunne paranemine 2026. esimesel poolaastal. Leibkondade ostujõu taastumine ja hinnakasvu aeglustumine.
- Maksumuudatuste positiivne mõju 2026. aastal
- Keskmise reaalpalka tõus, majanduskasv
- Euribori tõus. Kvartali lõpus 2,57% (2026 I kvartali lõpus 2,475%; 2025. aasta lõpus 2,14%)
- ? muud väliskeskkonda olulisel määral mõjutavad tegurid – jätkuv ebaselgus (*uncertainty*)

Nädala müügi suhtarv

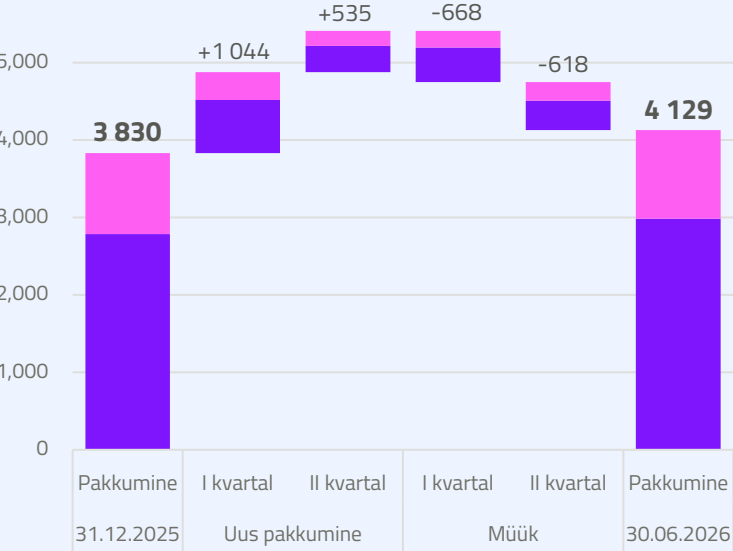


Nädalane müügi- või ostuhuvilepingu sõlmimiste arv / kokku pakkumises saadaval olevad kodud (4 nädala libisev keskmine)

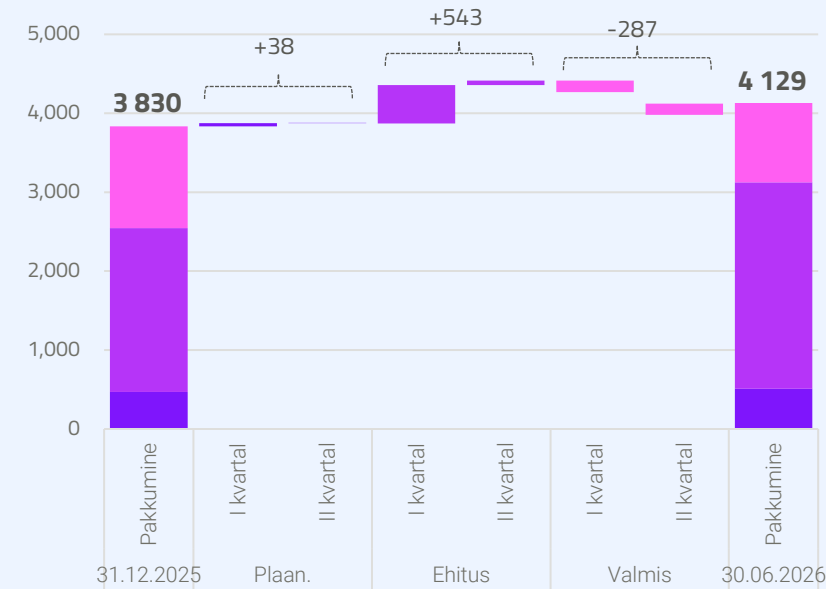
Liven

Suur-Tallinna uusarenduste turg

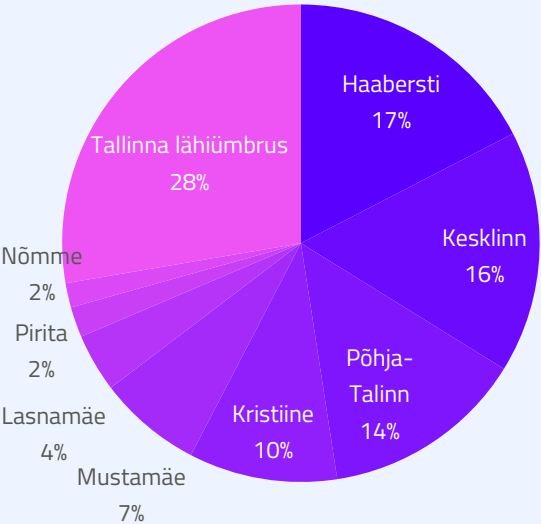
Pakkumine
lisandumine, müük – Tallinn ja lähiümbrus



Pakkumine
planeeritud, ehituses, valmis



Pakkumise jaotus
30.06.2026





ÜLEVAADE PROJEKTIDEST

Liven

Iseära

- Harkujärve külas 233 kodu ridaelamutes ja 151 korterit, etapiviisiliselt
- 2026. aasta teises pooles valmimas 30 kodu ridamajades (93% müüdud) ja 36 kodu kortermajades (72%)
- Ehitada veel ~45% arendusest
- Järgmise etapi eelmüük: 43 kodu ridamajades (28% broneeritud) ja 34 korterit (15%)
- Arhitekt ARS Projekt ning kõigi seni ehitatud ridamajade ehituse peatöövõtja Tesron Ehitus OÜ, kortermajade peatöövõtja Oma Ehitaja AS



Regati

- 7 kortermaja 220 korteriga, kahes etapis
- I etapi ja 112 kodu ehitus lõppes 2025. aastal (76% müüdud)
- II etapi ja 108 kodu eelmüük 2026. aastal (15% broneeritud)
- Salto Arhitektid, Mitt & Perlebach OÜ







Luuslangi

- 13 maja 224 korteriga, kolmes etapis, Haabersti, Astangu piirkonnas
- I etapi 80 kodu valmis 2023. aastal; kõik kodud on müüdud
- II etapi Jalami 6 (39 kodu) valmib 2026. aastal, müüdud 26 kodu (67%)
- Jalami 4 (39 kodu) valmib 2027. aastal, müüdud 19 kodu (49%)
- KTA Arhitektid, Mitt ja Perlebach OÜ

Wohngarten

- Berliin, Neukölne linnaosa, kokku 24 kodu
- Ehitus algas 2025. aasta, valmib 2027. aastal
- Müüdnud ja broneeritud 45%
- Arhitekt: aalt+stuudio, ehituse peatöövõtja Falkowski Grupp

Liven

Olemuse

- 12 maja 72 koduga, Nõmmel, Pääsküla asumis
- Ehitus algas 2025. a septembris, planeeritud valmimine 2026. a IV kvartal
- Müüdud 63%
- Arhitekt: Lumia; ehituse peatöövõtja: NOBE OÜ





Virmalise

- Kesklinnas, Uue-Maailma asumis, Virmalise tn 3
- 28 kodu (43% müüdnud)
- Ehitus algas 2025. a oktoobris, planeeritud valmimine 2026. a IV kvartal, peatöövõtja Bildgren Ehitus OÜ
- Arhitektid Liven / Kuup Ruut arhitektuuribüroo

Liven

Peakorter I etapp

- 50/50 ühisprojekt, Liven AS ja Oma Grupp OÜ
- Põhja-Tallinn, Karjamaa asum, Erika 6a ja 6b
- Kokku 68 kodu (47% müüdnud)
- Ehitus algas 2025. a septembris, valmimine 2027. aastal
- PIN arhitektid, Oma Ehitaja AS



Juhkentali 48

- Kesklinn, Juhkentali asum
- Üürimaja kontseptsioon, väljaüritavat pinda ligi 9 000 m²
- Detailplaneering kehtestatud
- Arhitektuurikonkurssi võitis Apex Arhitektuuribüroo võistlustöö



Kadakadabra

- Soetatud 2017, Kadaka tee 88, Astangu asum
- 17 maja 391 kodu, etapiviisiliselt
- I etapis kolm 3-4 korruselist eluhoonet
- I etapi 96 kodu eelmüügi algus juunis, tänaseks broneeritud 13 kodu (14%)
- Pluss Arhitektid





Peakorter II etapp

- Soetatud 2020
- Põhja-Tallinn, Karjamaa asum, Erika 12
- Kuus maja 137 koduga
- Detailplaneering vastu võetud 2025. aastal, ootame planeeringu kehtestamist
- KTA Arhitektid

Linnamäe tee 21a

- Soetatud 2025
- Lasnamäe, Tallinn
- 154 elu- ja äripinda
- Detailplaneeringu menetlus



Järveotsa tee 16c

- Soetatud 2025
- Haabersti, Tallinn
- 111 elu- ja äripinda
- Detailplaneeringu menetlus
- Ajaline hajutatus Haaberstis lõppevate projektide jätkamiseks



Plantagenstraße 19

- Soetatud 2026, Berliinis, Steglitz linnaosas
- Kokku 23 kodu
- Ehitusprojekt
- Ehituse algus planeeritud 2027. aasta lõpus



Reichstraße 101

- Soetatud 2026, Berliinis, Charlottenburg-Wilmersdorf linnaosas
- 17 kodu, müüdav pind 1 180 m²
- Ehitusprojekt
- Ehituse algus planeeritud 2028. aasta alguses



Liven

Pärnu mnt 35/37/41

- Soetatud juulis 2026
- Kesklinn, Tallinn
- 161 elu- ja äripinda
- Ehitusprojekt
- Ehitustööde algus 2028. aasta alguses
- Arendus valmib etapiviisiliselt aastatel 2029-2031



Arendusportfell 30.06.2026 seisuga

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

Projekt	Projekti staatus	Kinnistu soetus	Müüday pind (m ²)	Müüdavate ühikute jaotus		Proгноositav ehitusperiood (aastad, kvartalid)																				Proгноositav müügitulu (m EUR)			
						2026				2027				2028				2029				2030					2031		
				Kodud (tk)	Äripinnad (m ²)	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3
Valmis kinnisvarainvesteering ¹			493	-	-																								1.4
Iseära	Lõpetatud, ehituses	2019	23 658	246	416																								65.5
Regati	Lõpetatud, ehitusprojekt	2021	14 236	147	1 670																								70.2
Luuslangi	Lõpetatud, ehituses	2018	9 234	146	186																								28.3
Wohngarten	Ehituses	2023	1 107	24	0																								10.1
Olemuse	Ehituses	2024	6 854	72	0																								23.4
Virmalise	Ehituses	2022	2 124	28	0																								10.2
Peakorter I etapp ²	Ehituses	2025	4 994	68	0																								10.8
Juhkentali 48	Ehitusprojekt	2020	8 972	-	-																								32.3
Kadakadabra	Ehitusprojekt	2017	24 733	391	0																								81.1
Plantagenstraße 19	Ehitusprojekt	2026	1 650	23	0																								13.4
Reichstraße 101	Ehitusprojekt	2026	1 180	17	0																								10.4
Pärnu mnt 35/37/41 ³	Ehitusprojekt	2026	10 900	161	400																								51.0
Peakorter II etapp	Detailplaneering	2020	8 872	137	444																								36.1
Järveotsa tee 16c	Detailplaneering	2025	8 000	111	840																								24.4
Linnamäe tee 21a	Detailplaneering	2025	9 500	154	975																								28.7
Kokku			136 506	1 725	4 931																					497.2			

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

¹Sisaldab pikaajaliselt välja üüritud ja finantseeritud Väike-Tallinna äripinda. Proгноositavas müügitulus kajastub turuväärtus.

²50/50 ühisettevõtet rida-realt ei konsolideeri. Tabelis müüdavad pinnad ja äripinnad on kajastatud kogu projekti mahus, prognositav müügitulu 50% ulatuses ehk hinnanguline mõju Liven AS-ile.

³Arendusprojekt on soetatud aruandekuupäeva järgselt.





ÜLEVAADE MAJANDUSTULEMUSTEST

Liven

Kasumiaruanne

auditeerimata

EUR'000 (kui pole täpsustatud)	II 2025	III	IV	I	II 2026	Muutus	Muutus %
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	35	15	83	14	12	-2	-14%
Müügitulu	7 388	5 080	34 888	6 937	4 503	-2 434	-35%
Brutokasum	1 764	799	5 951	1 369	718	-651	-48%
<i>Marginaal %</i>	23,9%	15,7%	17,1%	19,7%	15,9%		
Turustuskulud	-580	-376	-471	-455	-557	-102	22%
Üldhalduskulud	-379	-326	-447	-393	-352	41	-10%
Muud äritulud-ärikulud	207	24	5	-3	14	17	567%
Ärikasum (-kahjum)	1 012	120	5 038	518	-177	-695	-134%
<i>Marginaal %</i>	13,7%	2,4%	14,4%	7,5%	-3,9%		
Finantstulud ja -kulud kokku	-10	12	-18	-98	-57	41	-42%
Tulumaksukulu	-28	0	-5	0	-384	-384	-
Puhaskasum (-kahjum)	974	132	5 014	420	-618	-1 038	-247%
<i>Marginaal %</i>	13,2%	2,6%	14,4%	6,1%	-13,7%		

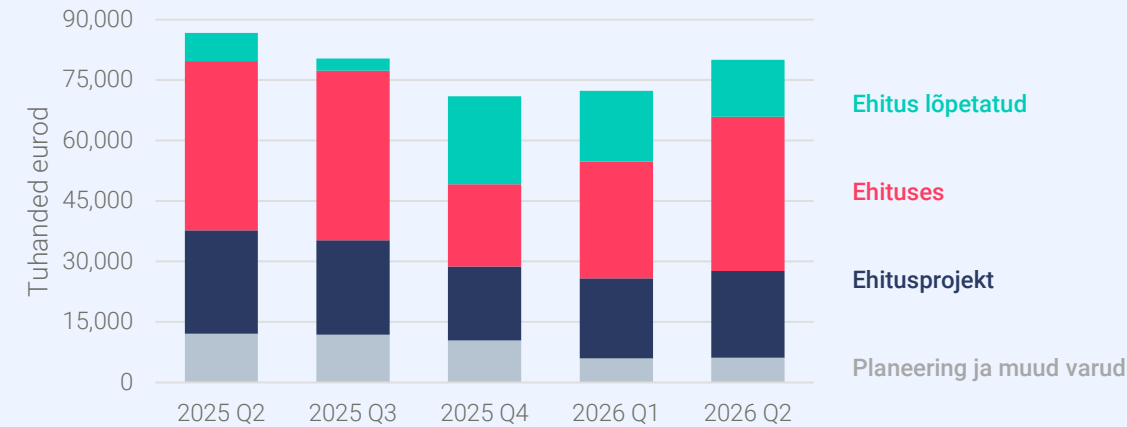
Liven

Finantsseisundi võtmenäitajad

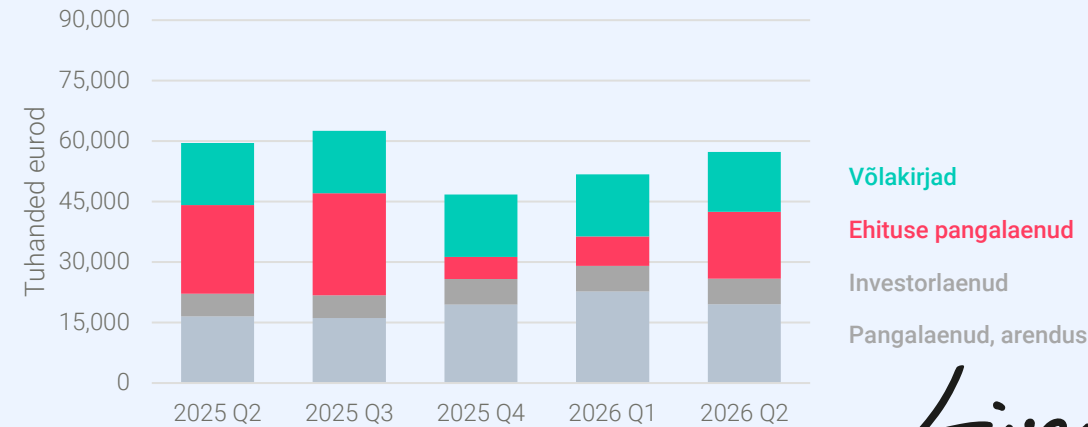
auditeerimata

EUR'000 (kui pole täpsustatud)	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.03.2026	30.06.2026	Muutus	Muutus %
Varad perioodi lõpus	95 149	100 183	86 457	91 681	100 168	8 505	9%
Omakapital perioodi lõpus	18 431	18 571	23 590	24 026	26 746	2 720	11%
Laenukohustised	59 540	62 561	46 732	51 797	57 342	5 545	11%
- millest ehituse laenud	21 974	25 379	5 662	7 226	16 561	9 335	129%
Omakapitali määr (ilma ehituslaenudeta), %	25,2%	24,8%	29,2%	28,4%	31,2%		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %	9,9%	1,8%	28,1%	32,0%	22,2%		

Varud

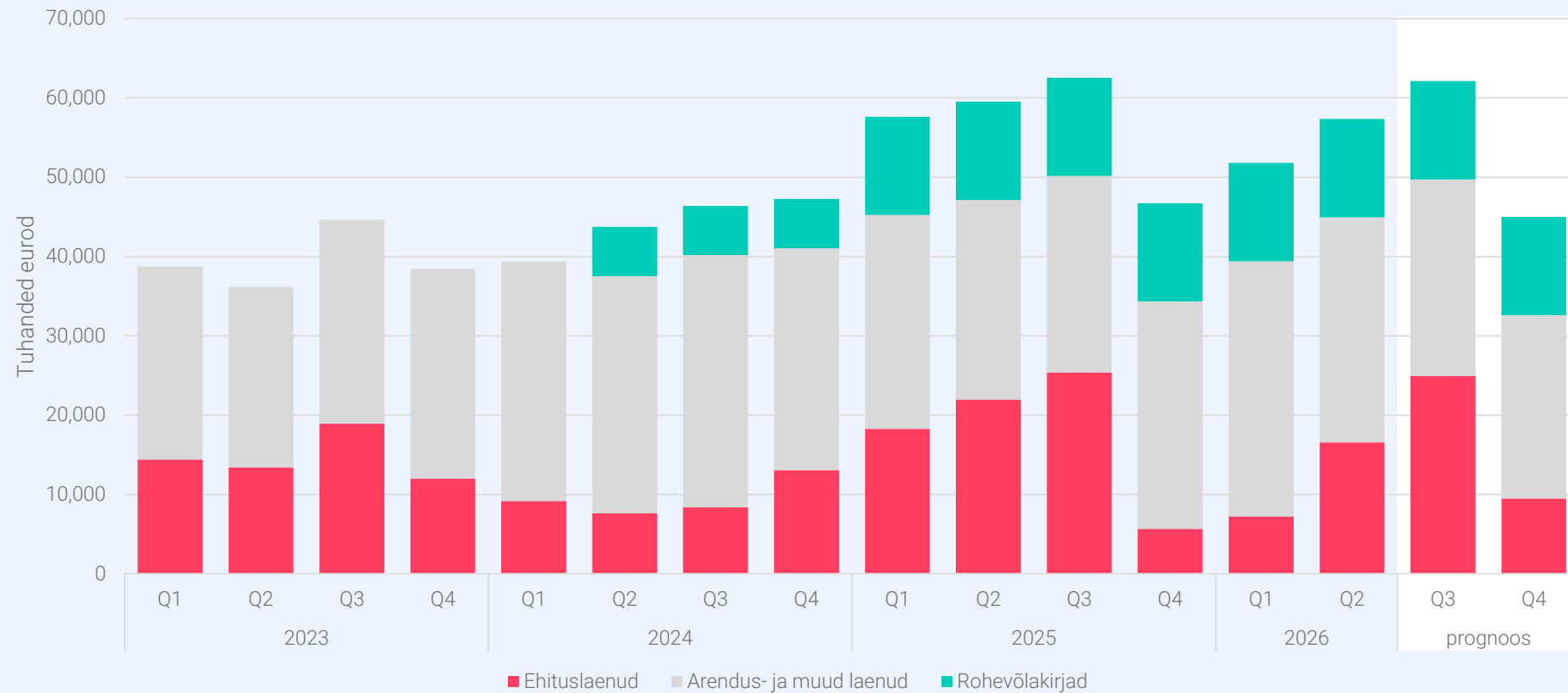


Laenukohustised



Laenukohustiste dünaamika ja väljavaade

Laenukohustised



Proгноositud laenusaldod on esitatud Liveni hetke parima teadmise kohaselt ning võib muutuda. Laenusaldode kujunemine sõltub erinevatest teguritest seal hulgas eelmüükidest, müükidest, ehituste algustest, lõppudest ning kodude üleandmise ajastustest.

Liven

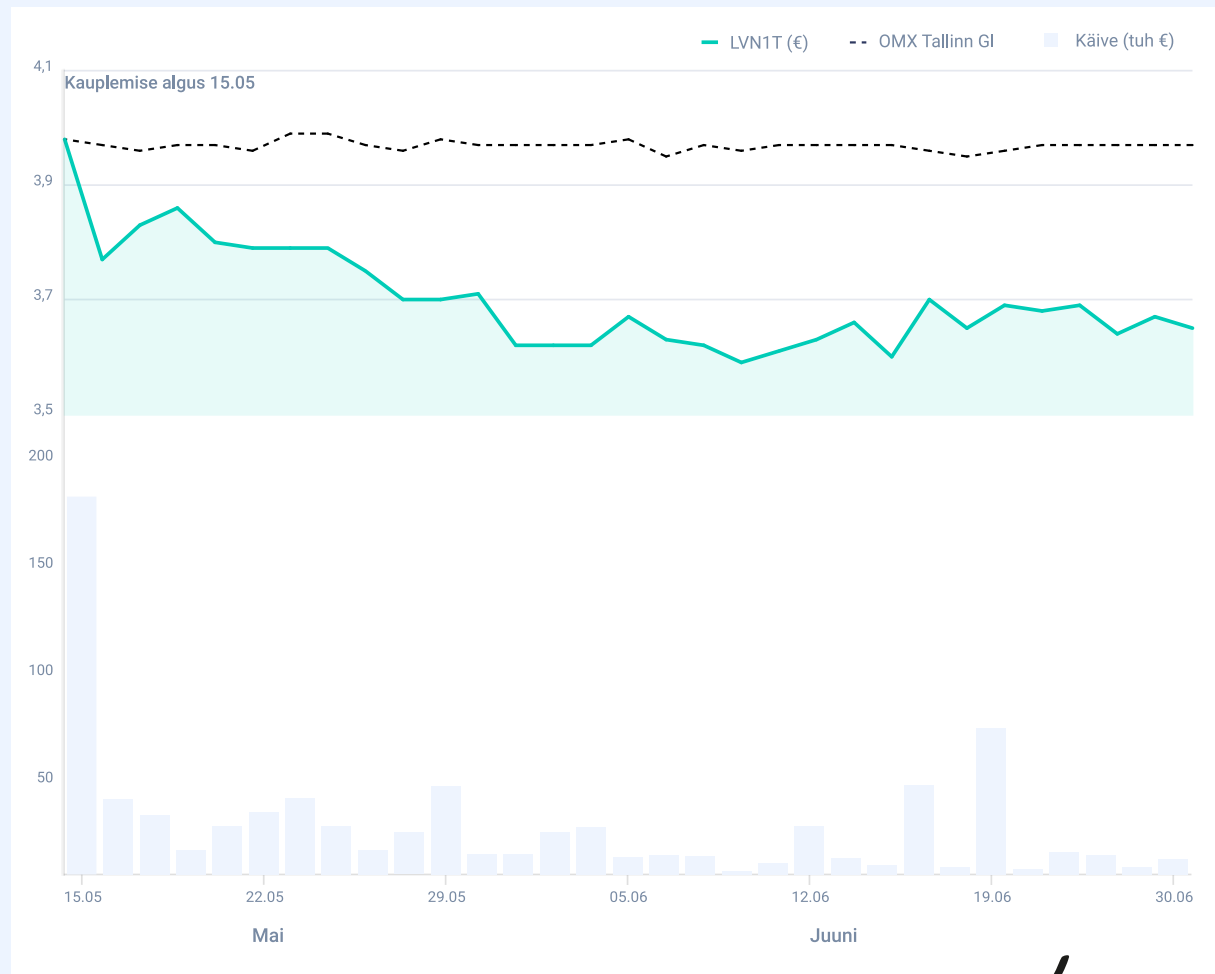
Liveni aktsia - LVN1T

Aktsia põhiandmed

Kauplemissümbol	LVN1T
ISIN	EE3100003112
Kauplemise algus	15.05.2026
Aktsiate arv	13 053 936
Turukapitalisatsioon (30.06.2026)	46,6 miljon eurot
Kõrgeim / madalaim aktsia hind	3,98 eurot / 3,59 eurot
Keskmine päeva kauplemiskäive	22,8 tuhat eurot

Suhtarvud ja analüüs - research.enlightresearch.net

Aktsia hind 30.06.2026	3,65 eurot
P/S (viimased 12 kuud)	0,9x
P/S (2026 eesmärk)	0,8x
P/E (Viimased 12 kuud)	9,7x
P/E (Enlight Research 2026 prognoos)	7,2x
P/B (Viimased 12 kuud)	1,8x
Tagasivaatav dividendi tootlus	2,9%
Enlight Research prognoosi dividendi tootlus	3,7%
Enlight Research aktsia hinna õiglane vahemik	5,55-7,26 eurot



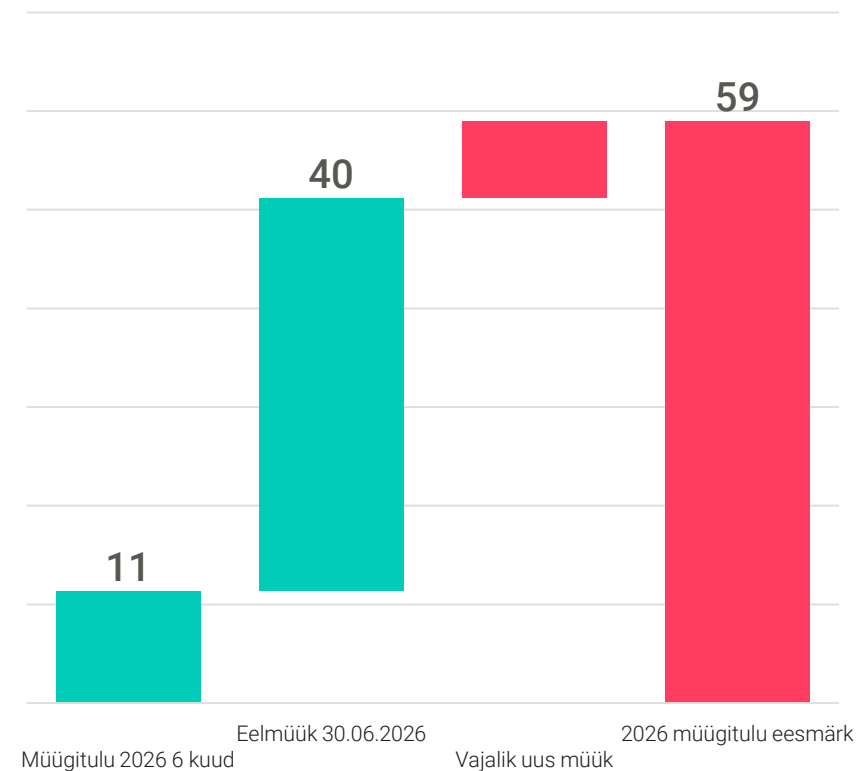
Liven

Tuleviku väljavaade

2026. AASTA

- Majanduskeskkonna paranemise toel ootame turu kasvu.
- Müüme ja ehitame kodusid kaheksas projektis, lisame müüki uusi projekte ja etappe.
- Ettemüügi portfellis 171 müügilepingut 48,6 miljoni euro mahus, sellest 161 lepingut ja 39,8 miljoni euro mahus 2026 valmivates.
- 2026. aasta 59 miljoni euro suurusest müügitulu eesmärgist (~20% kasv võrreldes 2025. aastaga) on realiseeritud või lepingutega kaetud ligi 90%.
- Teisel poolaastal alustada ehitust mitmetes uutes projektides ja projektietappides, mis toetavad 2027. ja 2028. aastate kasvu.
- Olemasolev maaportfell võimaldab meil ka järgnevatel aastatel kasvatada mahte ja kasumit ning hoida omakapitali tootluse üle 20%.

2026. AASTA MÜÜGITULU EESMÄRK



Loome hingega kodusid



Liven