2026. aasta III kvartali ja 9 kuu auditeerimata majandustulemuste tutvustus



29. oktoober 2026

Liven



Andero Laur

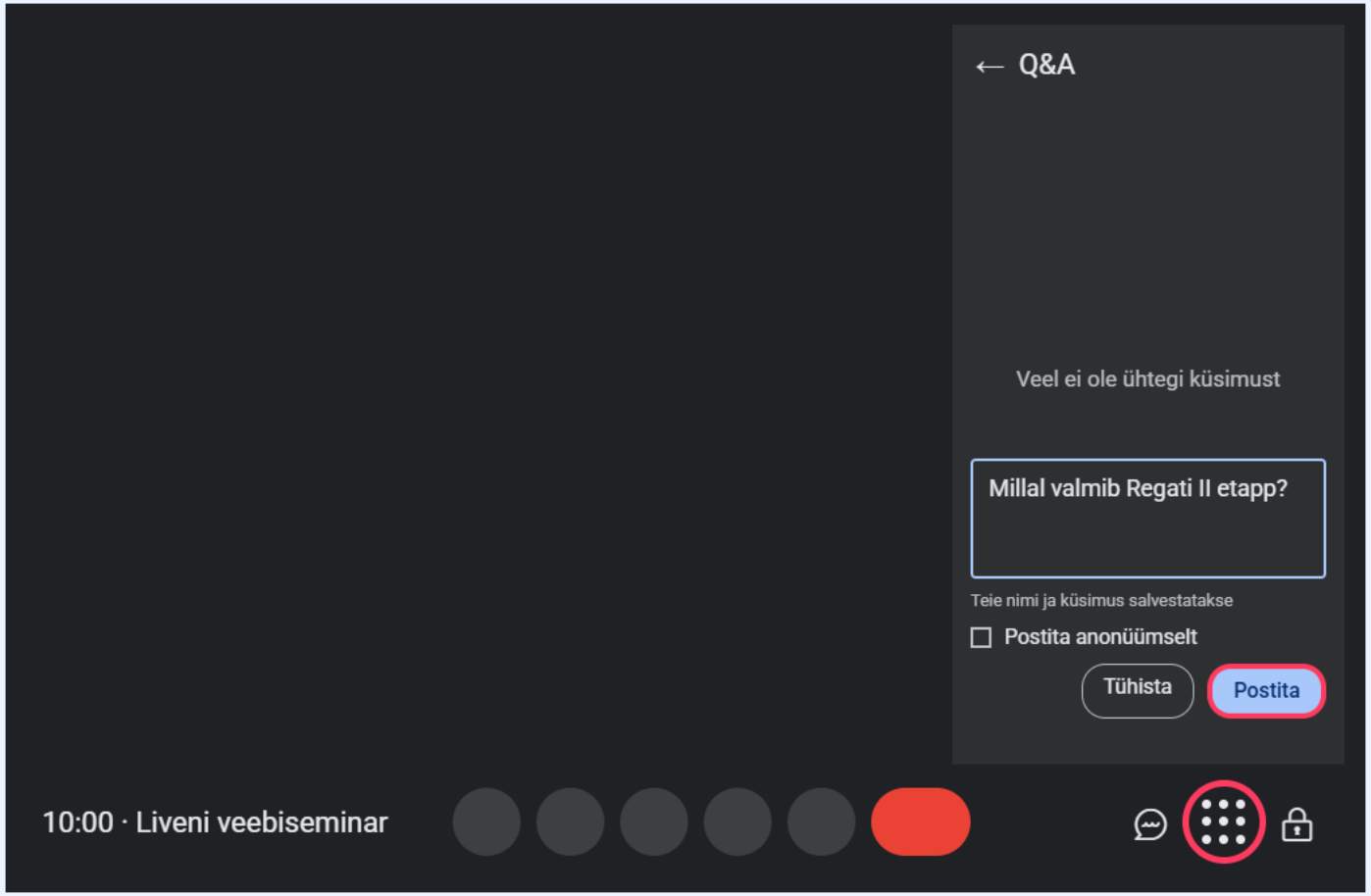
Juhatuse esimees



Joonas Joost

Finantsjuht

Küsimusi saab esitada kogu veebiseminari jooksul



1 **Ava koosoleku tööriistad**
Klõpsa paremal all ruudustiku ikoonil

2 **Vali Q&A**
Tööriistade loendis vali „Q&A“

3 **Esita küsimus**
Klõpsa nupul „+ Esitage küsimus“

4 **Kirjuta ja postita**
Kirjuta küsimus ja vajuta „Postita“

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
- 12 arendusprojekti Tallinnas ning 3 arendusprojekti Berliinis
- Aktsia Nasdaq Tallinna põhinimekirjas alates maist 2026



Kokkuvõtvalt 2026. aasta III kvartalist ja 9 kuust

Müügilepingud (VÕL), III kv

44 kodu

III kv 2025: 60 **−27%**

9 kuud: 155 (2025: 116) **+34%**

Üleandmised (AÕL), III kv

7 kodu

III kv 2025: 15 **−53%**

9 kuud: 33 (2025: 56) **−41%**

Müügitulu, III kv

3,7 M€

III kv 2025: 5,1 M€ **−28%**

9 kuud: 15,1 M€ (2025: 14,4) **+5%**

Puhaskasum, III kv

−0,4 M€

III kv 2025: 0,1 M€ **−0,5 M€**

9 kuud: −0,6 M€ (2025: 0,4) **−1,0 M€**

Peamised arengud

- III kvartal oli kahjumis, sest uusi valmimisi ei olnud ja andsime üle vaid 7 kodu.
- 2026. aasta 59 M€ müügitulu eesmärk (+20% vs 2025) on oktoobri lõpuks täidetud või lepingutega kaetud.
- Regati ja Iseära uute etappide ehitus ning Kadakadabra eelmüük loovad aluse järgmiste aastate tulemustele.
- Pärnu mnt 35/37/41 kinnistute (Cosmo) ost Kesklinnas lisas portfelli üle 160 kodu.

Liven

Olulised sündmused III kvartalis ja oktoobris

Soetasime Cosmo kinnistud ja alustasime kolme uue etapi ehitusega

III kvartal

Soetasime Cosmo kinnistud
Pärnu mnt 35/37/41 Kesklinnas: üle 160 kodu, tehing 10 M€

Iseära 7 ridamaja ehitus algas
43 kodu, valmivad 2027. aasta sügisel

Eelmüük ja ettevalmistus ehitusteks
Regati II etapp, Kadakadabra ja Iseära järgmine etapp

Finantseerimised
Hüpoteeklaenud Cosmo kinnistu ostuks (6 M€) ja Kadakadabra kinnistu ostu refinantseerimiseks (3,5 M€); Wohngarteni ostu tagamata investorlaenu (1,7 M€) tagastamine

Oktoober

Kadakadabras VÕL-ide sõlmimine
Alustasime I etapi müügilepingute sõlmimisega

Regati II etapi ja Iseära kortermajade ehituse algus
Mitt & Perlebach OÜ ja Tesron Ehitus OÜ

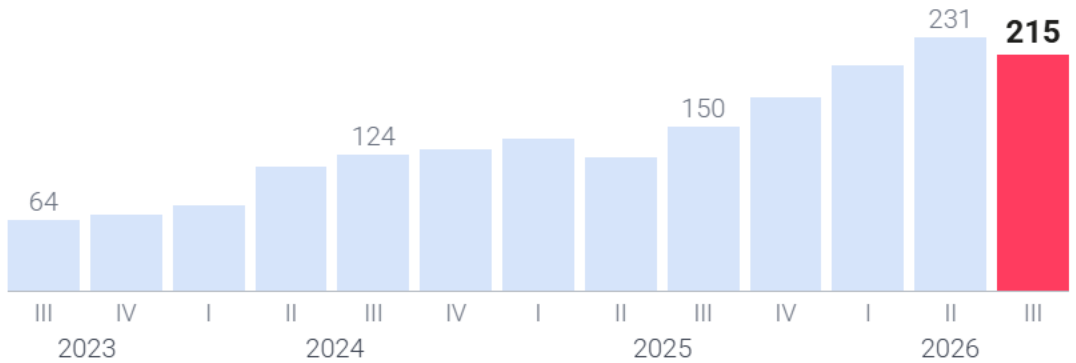
Luuslangi järgmise etapi eelmüük
esimesed 33 kodu müügis Jalami 7 eluhoones

Liven

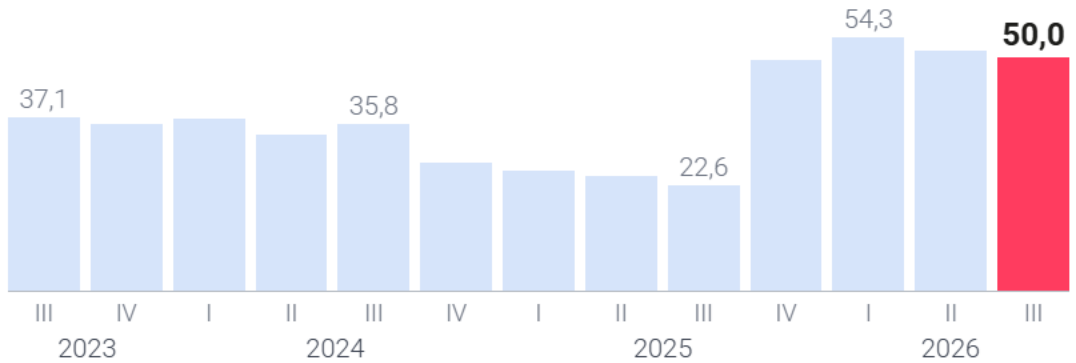
Libiseva 12 kuu näitajad

Müügilepingust (VÕL) üleandmiseni (AÕL) kulub 12–15 kuud

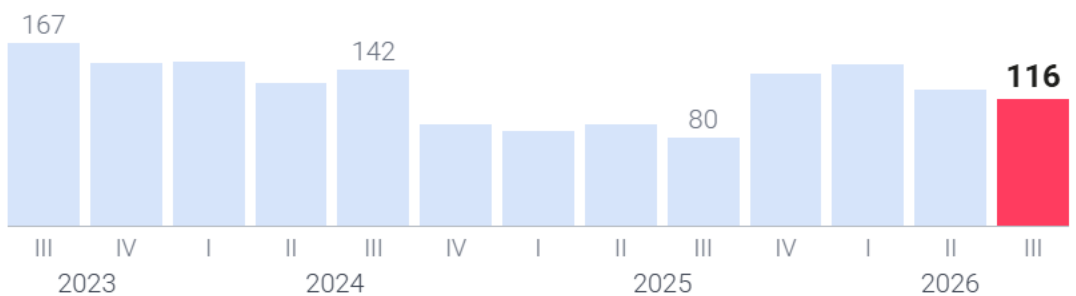
Uued müügid, VÕL lepingute arv



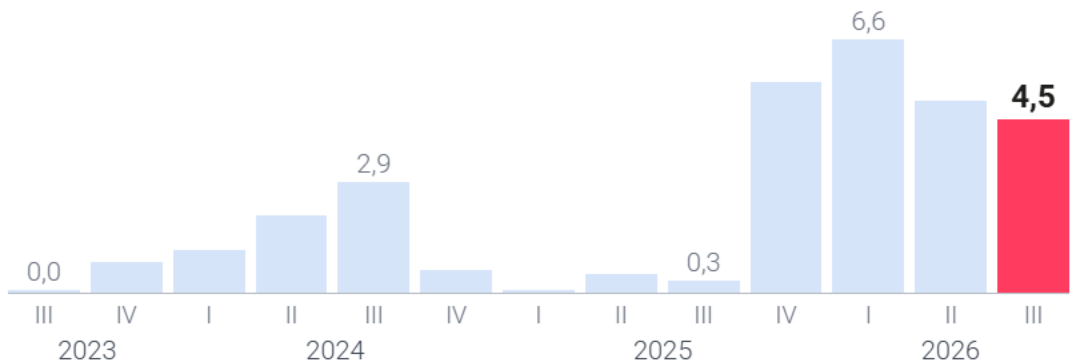
Müügitulu, miljonites eurodes



Üleandmised, AÕL lepingute arv



Puhaskasum, miljonites eurodes



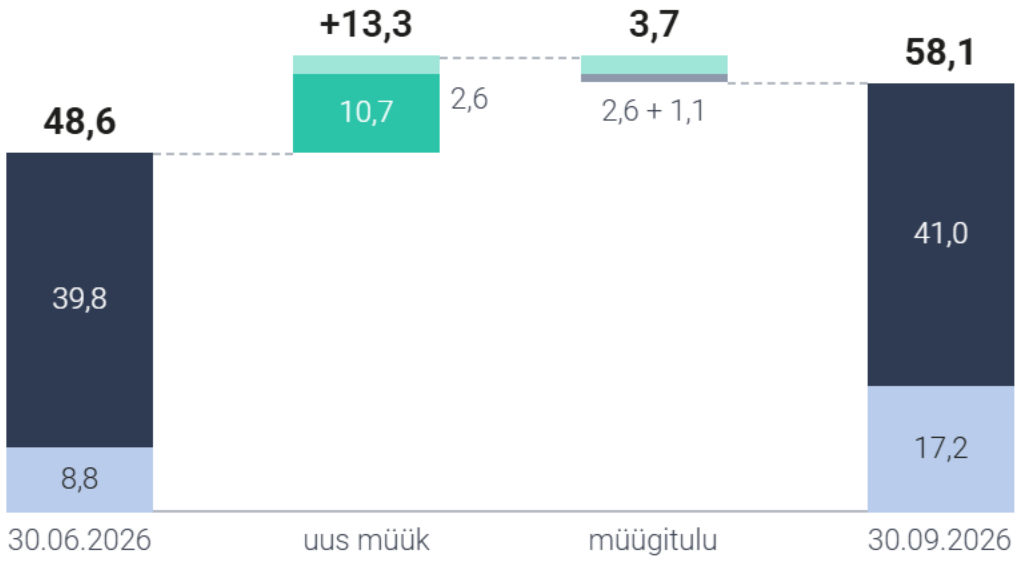
Liven

Müük ja ettemüük III kvartalis ja 9 kuuga

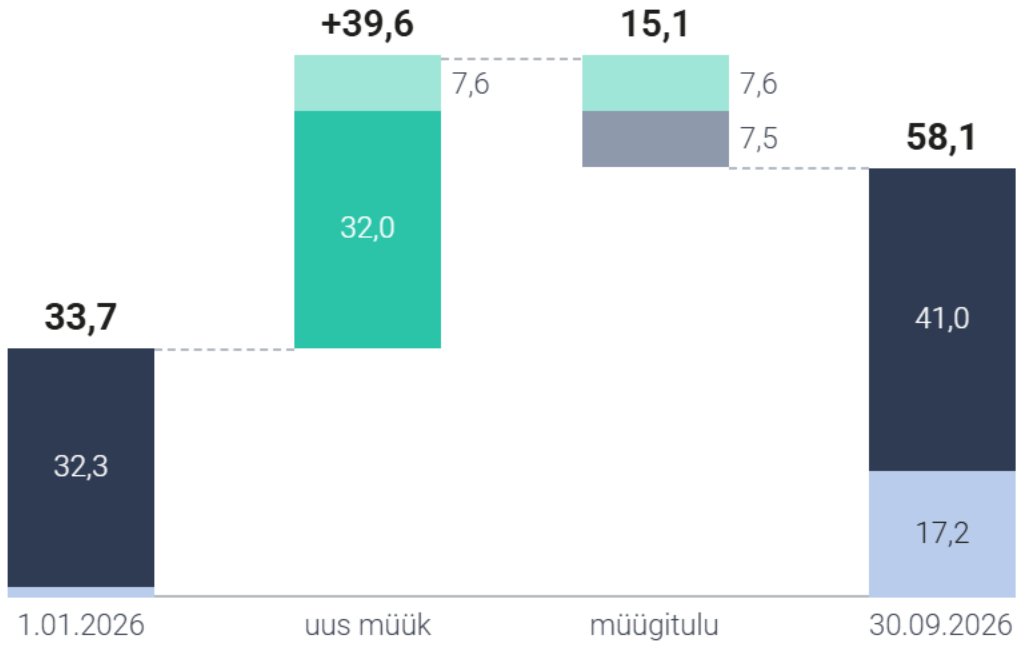
Hea ettemüügi maht 2026. aasta üleandmisteks ning 2027. aastale vastuminemiseks

ettemüük, valmib 2026 | valmib hiljem | uus müük ettemüüki | müüdud ja kohe üle antud | müügitulu varasemast ettemüügist

III kvartal: müüsime 13,3 M€, müügitulu 3,7 M€



9 kuud: müüsime 39,6 M€, müügitulu 15,1 M€



Ei sisalda Peakorteri I etappi (50/50 ühisettevõte)

Liven

Nõudlust mõjutavad keskkonna tegurid

- EKP tõstis septembris baasintresse 0,25 pp; 6 kuu Euribor kvartali lõpus 3,07% (30.06: 2,57%)
- Hinnakasv kiirenes: tarbijahinnaindeks septembris +3,5% aastaga (III kvartalis keskmiselt 2,4%), peamiselt kütuse ja energia tõttu
- Majandus taastub: SKP kasvas II kvartalis aastaga 1,8%
- Palgakasv ületab hinnatõusu: palgad kasvavad hinnanguliselt ~5% aastaga; kodulaenude nõudlus püsib tugev



Nädala müügi suhtarv

Nädalas sõlmitud müügi- või ostuhuvilepingud / pakkumises saadaval olevad kodud, 4 nädala libisev keskmine.

III kvartalis keskmiselt pakkumises saadaval ~360 kodu

Allikad: Eesti Pank, Statistikaamet, EKP, Liven AS

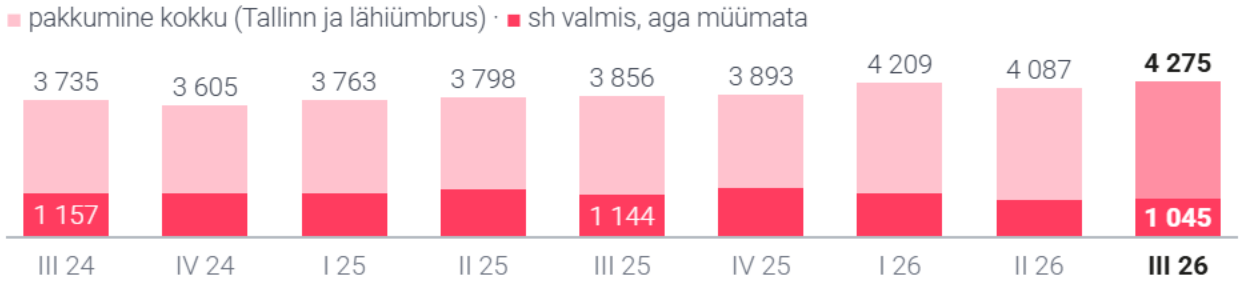
Liven

Pakkumine ja müük Suur-Tallinna uusarendustes

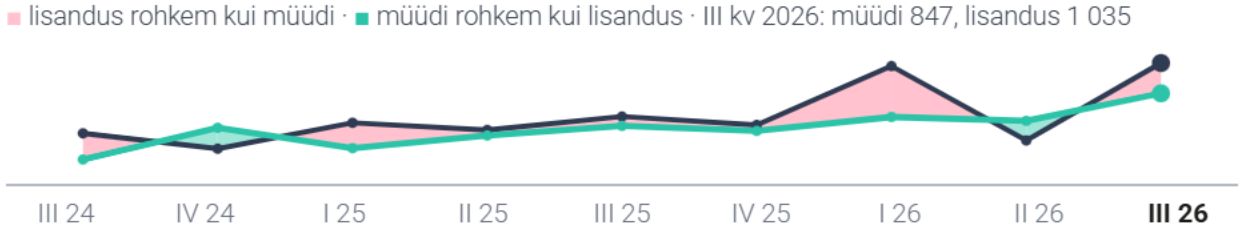
Müük ja pakkumine kasvavad, valmis-müümata kodusid jääb vähemaks

- Pakkumist on viimase 12 kuu müügitempo juures 18 kuuks (aasta tagasi 20): I ja III kvartalis lisandus üle 1 000 uue kodu
- Valmis, aga müümata kodusid on aastaga vähem: 1 045 (aasta tagasi 1 144, −9%; kvartaliga +4%)
- Ka müügid on koos pakkumisega kasvanud: III kvartalis müüdi 847 kodu, aastaga +31%; 9 kuuga +28%. Liveni turuosa 8%
- Hinnakirjahind: III kvartalis müüdud kodud keskmiselt 4 310 €/m² (aasta tagasi 4 140, +4%); müügis olevad 4 790 €/m²

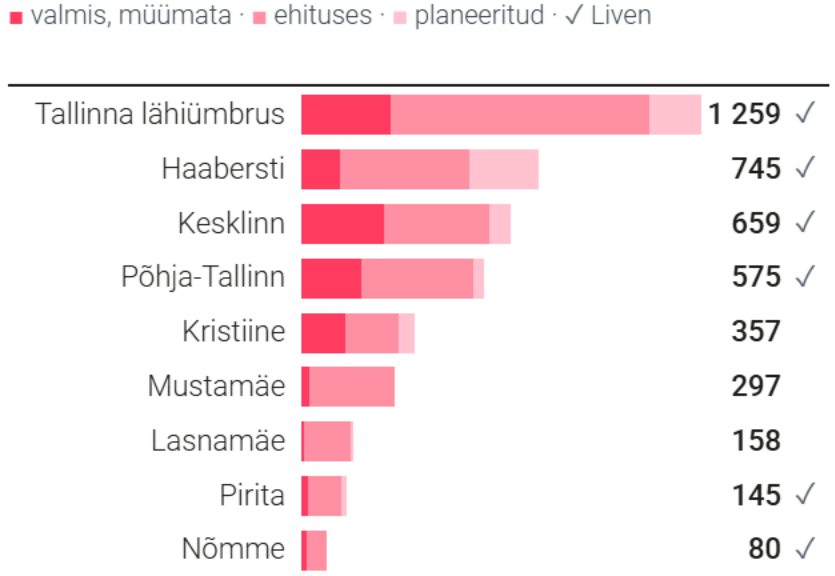
Pakkumine Suur-Tallinnas kvartali lõpus, kodu



Müük — ja uus pakkumine — kvartalis, kodu



Pakkumine piirkonniti 30.09



Allikas: Citify.eu

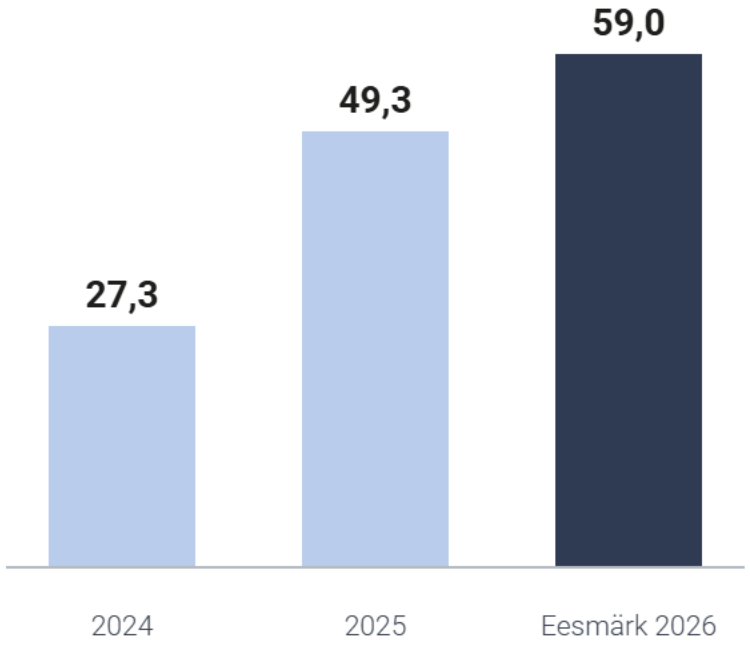
Liven

Arendusportfell ja projektid



Arendusportfell ja projektide ajakava

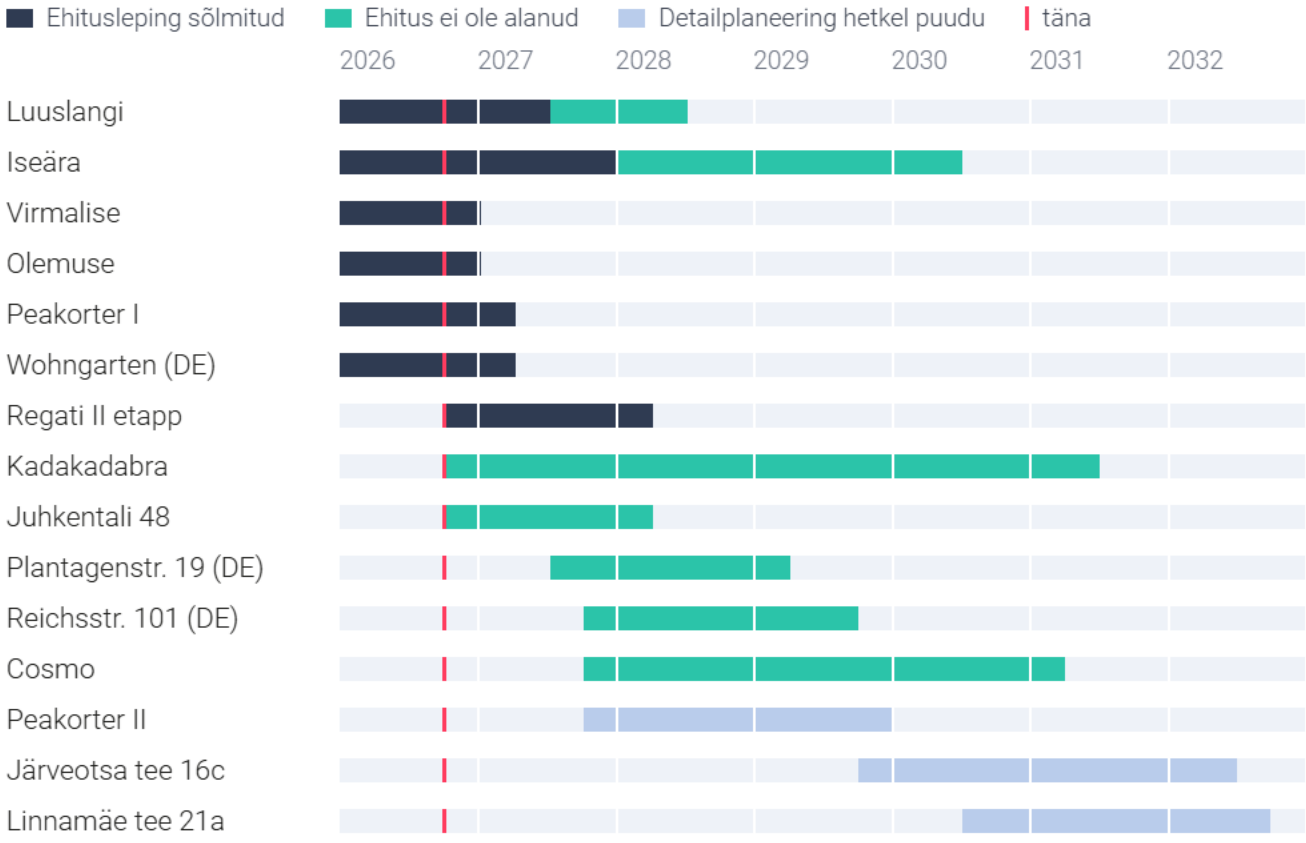
Müügitulu, M€



1 695
kodu portfellis

508,6 M€
hinnanguline müügitulu maht

Arendusportfellis olevate projektide ehitusajad



Hetke parima teadmise kohaselt, võib muutuda

Valmimised ja arendusportfell

Kõik 2026. aastal valmivad uued kodud valmivad IV kvartalis

2026. aasta IV kvartal

205 kodu

72% müüdud ja broneeritud · ettemüük 41,0 M€

Müügi progress 30.09 · müüdud + broneeritud, hele = broneeritud



Iseära

ehituses 86%

kogu projekt 57%



Luuslangi

ehituses 69%

kogu projekt 58%



Olemuse

ehituses 71%

kogu projekt 71%



Virmalise

ehituses 43%

kogu projekt 43%

2027. aasta

204 kodu

48% müüdud ja broneeritud

Müügi progress 30.09 · Müüdud + broneeritud, hele = broneeritud



Peakorter I

ehituses 55% · 50/50 ühisettevõte

kogu projekt 55%



Wohngarten

ehituses 52%

kogu projekt 52%



Luuslangi

ehituses 72%

kogu projekt 58%



Iseära

ehituses 29%

kogu projekt 57%

2028–2032

~1 290 kodu

portfellis, valmivad etapiviisiliselt

Eeldatavad valmimised

2028

Regati II etapp, Kadakadabra I etapp, Juhkentali 48, Luuslangi, Iseära järgmised etapid

2029

Peakorter II, Iseära järgmised etapid, Plantagenstraße 19 ja Reichsstraße 101

2030–2032

Cosmo, Iseära viimased etapid, Järveotsa, Linnamäe

Liven

Regati

Valmis ja ehituses

Arhitekt: Salto Arhitektid

- 7 kortermaja 220 koduga Pirital, kahes etapis
- I etapp valmis 2025: müüdud 92 kodu (82%)
- II etapi (102 kodu, 6 äripinda) ehitus algas oktoobris
- II etapi I hoones müüdud ja broneeritud 27% kodudest

II etapi ehitus 4. kv 2026 – 1. kv 2028 · täna

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032



Kadakadabra

Arhitekt: Pluss Arhitektid

- 17 maja 391 koduga Astangul
- I etapp 96 kodu, ehitus algab 2026 lõpus
- VÕL-ide sõlmimine algas oktoobris
- Kogu projekti hinnanguline müügitulu maht 81,3 M€

Ehitus 4. kv 2026 – 2. kv 2031 · täna

Juhkentali 48

Arhitekt: Apex Arhitektuuribüroo

- Üürimaja Peatus, 8 korrust
- 8 972 m² väljaüüritavat pinda
- Ehitus algab 2026. aasta lõpus
- Tulevane operaator: Lumi Capital OÜ

Ehitus 4. kv 2026 – 1. kv 2028 · täna



Cosmo

Arhitekt: Apex Arhitektuuribüroo

- Soetatud juulis 2026, Pärnu mnt 35/37/41
- 161 kodu ja 400 m² äripinda
- Valmib etapiviisiliselt 2029–2031
- Projekti hinnanguline müügitulu maht 52,3 M€

Ehitus 4. kv 2027 – 1. kv 2031 · täna



Peakorter II

Arhitekt: Kadarik Tüür Arhitektid

- Erika 12: 6 maja, 137 kodu ja 7 äripinda
- Detailplaneeringu kehtestamist ootame 2027 alguses
- Ehitus 2027–2029
- Projekti hinnanguline müügitulu maht 36,1 M€

Ehitus 4. kv 2027 – 4. kv 2029 · täna

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032





Järveotsa tee 16c

Arhitekt: DOKK Architects

- Haabersti: 111 kodu ja 742 m² äripinda
- Arhitektuurivõistluse võidutöö „NEWTON“ (pildil)
- Hinnanguline müügitulu maht 31,2 M€

Hinnanguline ehitusperiood 2029 – 2032 · täna

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032

Linnamäe tee 21a

- Lasnamäe: 157 kodu ja 1 044 m² äripinda
- Detailplaneeringu menetlus algas III kvartalis
- Hinnanguline müügitulu maht 28,7 M€

Hinnanguline ehitusperiood 2030 – 2032 · täna

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032

Kaks ehitusprojekti Berliinis



Plantagenstraße 19

Steglitz

- 27 kodu, 1 687 m² müüdavat pinda
- Viiekorruseline tänavamaja ja kolmekorruseline hoovimaja
- Hinnanguline müügitulu maht 14,1 M€

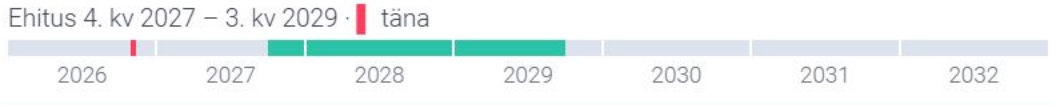




Reichsstraße 101

Westend

- 22 kodu, 1 258 m² müüdavat pinda
- Kuuekorruseline eluhoone; kinnistu jagamine käib
- Hinnanguline müügitulu maht 11,1 M€



Liven

Ülevaade majandustulemustest



Kasumiaruanne

III kvartalis andsime üle vaid 7 kodu, teenisime 3,7 M€ müügitulu ja 0,4 M€ puhaskahjumit

tuhandetes eurodes	III 2025	IV 2025	I 2026	II 2026	III 2026	Muutus	Muutus %
Müügilepingud (VÕL), tk	60	60	54	57	**44**	−13	−23%
Üleandmised (AÕL), tk	15	83	14	12	**7**	−5	−42%
Müügitulu	**5 080**	**34 888**	**6 937**	**4 503**	**3 675**	**−828**	−18%
Brutokasum	**799**	**5 951**	**1 369**	**718**	**449**	**−269**	−37%
brutomarginaal	15,7%	17,1%	19,7%	15,9%	12,2%		
Turustuskulud	−376	−471	−455	−557	**−418**	+139	–
Üldhalduskulud	−326	−447	−393	−352	**−365**	−13	–
Muud äritulud ja -kulud	24	5	−3	14	**0**	−14	–
Ärikasum	**120**	**5 038**	**518**	**−177**	**−334**	**−157**	–
Finantstulud ja -kulud	12	−18	−98	−57	**−22**	+35	–
Tulumaksukulu	0	−5	0	−384	**0**	+384	–
Puhaskasum	**132**	**5 014**	**420**	**−618**	**−356**	**+262**	–

Konsolideeritud, auditeerimata · muutus = III kv 2026 vs II kv 2026

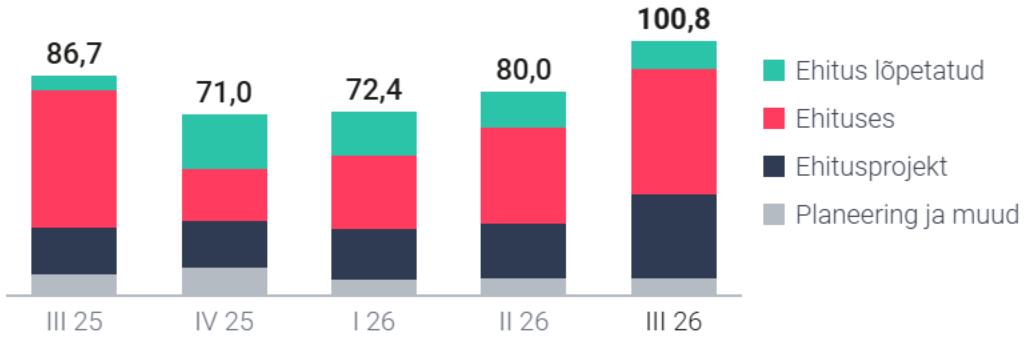
Liven

Finantsseisundi võtmenäitajad

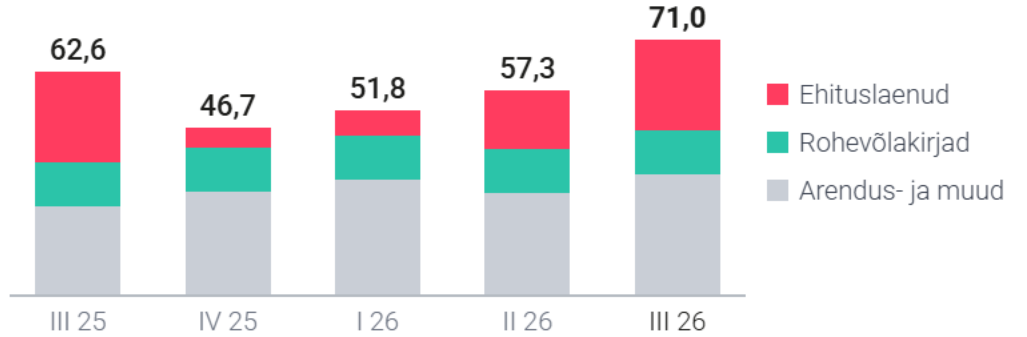
Bilansimaht kasvas ehituste ja Cosmo soetusega 116,6 M€-ni

tuhandetes eurodes	30.09.2025	31.12.2025	31.03.2026	30.06.2026	30.09.2026	Muutus	Muutus %
Varad	**100 183**	**86 457**	**91 681**	**100 168**	**116 570**	**+16 402**	+16%
Omakapital	**18 571**	**23 590**	**24 026**	**26 746**	**26 407**	**−339**	−1%
Laenukohustised	**62 561**	**46 732**	**51 797**	**57 342**	**71 042**	**+13 700**	+24%
millest ehituslaenud	25 379	5 662	7 226	16 561	**25 188**	+8 627	+52%
Kohandatud omakapitali määr	24,8%	29,2%	28,4%	32,0%	**28,9%**	−3,1 pp	–
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), 12 k	1,8%	28,1%	32,0%	22,2%	**18,7%**	−3,5 pp	–

Varud, M€



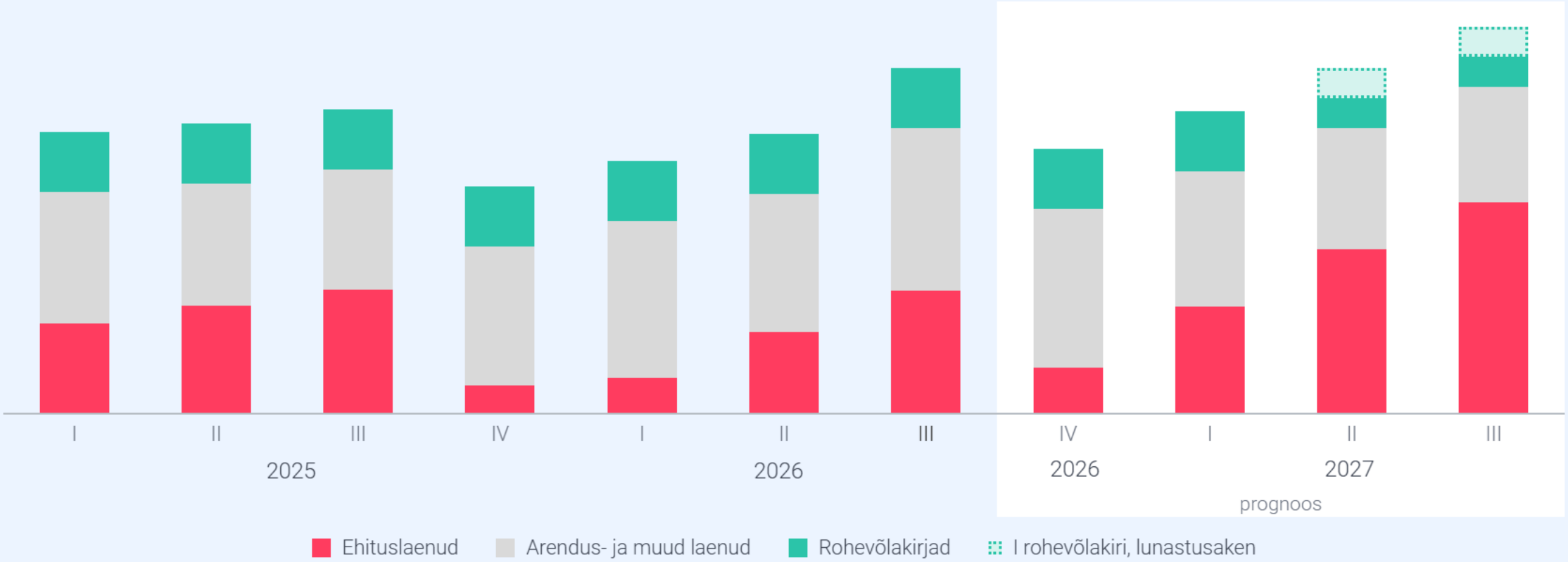
Laenukohustised, M€



Konsolideeritud, auditeerimata · muutus = 30.09.2026 vs 30.06.2026 · kohandatud omakapitali määr = omakapital / (varad − ehituslaenud)

Laenukohustiste dünaamika

Ehituslaenud on kõrgeimad vahetult enne valmimisi ja langevad pärast üleandmisi kiiresti

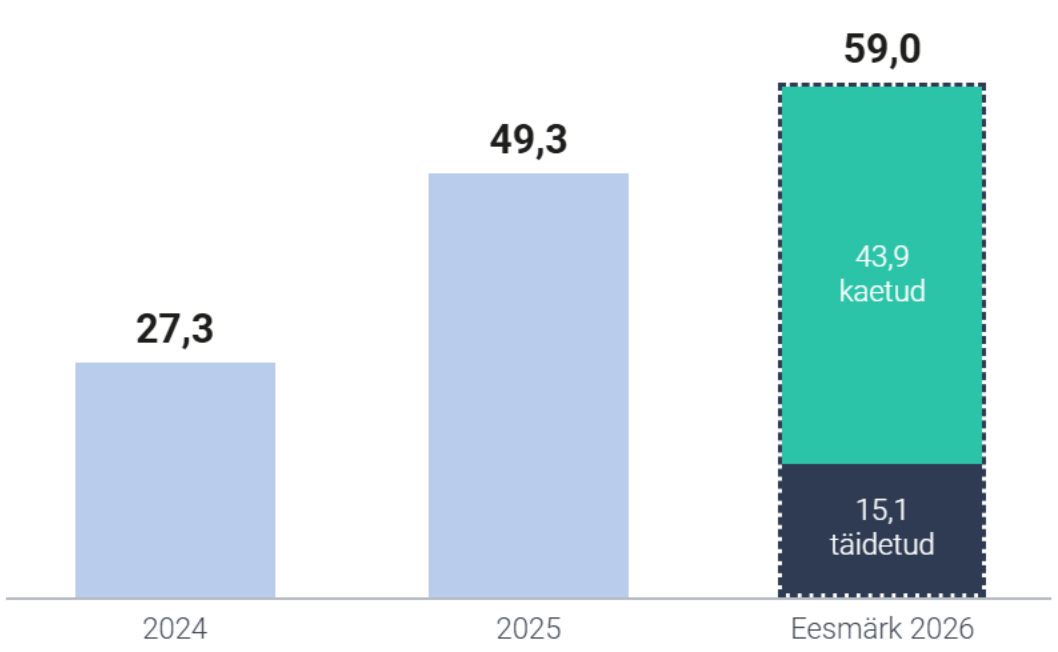


Prognoositud laenusaldod on esitatud Liveni hetke parima teadmise kohaselt ning võivad muutuda. Laenusaldode kujunemine sõltub eelmüükidest, müükidest, ehituste algustest ja lõppudest ning kodude üleandmiste ajastusest.

Liven

Tuleviku väljavaade

2026. aasta 59 M€ müügitulu eesmärk on oktoobri lõpuks kaetud



Koos müügitulu kasvuga ootame 2026. aastaks puhaskasumi kasvu ja omakapitali tootluse eesmärgi (üle 20%) ületamist.

Aasta lõpu üleandmiste ajagraafiku nihkumisel, võib hinnanguliselt 5 M€ müügitulu liikuda 2027. aasta algusesse.

IV kv 2026	Iseära, Luuslangi, Virmalise ja Olemuse.
2027	Peakorter I, Wohngarten, Luuslangi, Iseära
2028	Regati II etapp, Kadakadabra I etapp, Juhkentali 48 ja Luuslangi
2029–2031	Cosmo, Peakorteri II etapp (Erika 12), Plantagenstraße 19 ja Reichsstraße 101

2027. aasta eesmärgid avaldame 2026. a. IV kvartali vahearuandes.

Küsimused

Loome hingega kodusid

Joonas Joost, finantsjuht

investor@liven.ee · liven.ee/investor

Järgmine vahearuanne 28.01.2027

