

INVEGO

# Radām jaunu nekustamā īpašuma definīciju,

veidojot iedvesmojošu un uz nākotni  
vērstu dzīves vidi.

---

Invego Group OÜ  
OBLIGĀCIJU PUBLISKAIS  
PIEDĀVĀJUMS  
5.-20. marts 2026

---



INVEGO

TEGOS

LHV

Kopsavilkums

# Invego Group obligāciju emisija 2026

## Kas ir Invego Group obligāciju emisija un kā tā atšķiras no Invego Latvia 2025. gada obligāciju emisijas?

Invego Group OÜ, Invego nekustamo īpašumu attīstības platformas mātesuzņēmums, emitē obligācijas, lai nodrošinātu vidēja termiņa finansējumu dzīvojamo projektu attīstībai visos grupas tirgos.

Nekustamā īpašuma attīstības grupa Invego ir atjaunojusi grupas struktūru un uzsāk nākamo izaugsmes ciklu, pirmo reizi emitējot obligācijas grupas līmenī. Pagājušajā gadā investoru pieprasījums pārsniedza grupas Latvijas holdinga sabiedrības pirmās obligāciju emisijas piedāvājumu četrkārtīgi.

### Galvenie nosacījumi

EMITENTS	Invego Group OÜ
PARAKSTĪŠANĀS PERIODA BEIGAS	2026. gada 20. marts
EMISIJAS APJOMS	4 milj. €
TERMIŅŠ	4 gadi
KUPONS	9,5% gada kupons, izmaksa reizi ceturksnī
KOTĀCIJA	Nasdaq Baltic First North
LIKVIDITĀTE	Tirdzniecība iespējama alternatīvajā tirgū
STRUKTŪRA	Senior unsecured obligācijas Invego grupas līmenī, ko atbalsta diversificētas projektu līmeņa naudas plūsmas
IEŅĒMUMU IZMANTOŠANA	Invego Group dzīvojamo nekustamo īpašumu attīstības projektu tālāka īstenošana un attīstība

## Investīciju aktualitātes

EMITĒTS GRUPAS LĪMENĪ; LĪDZEKĻI TIEK SADALĪTI STARP GRUPAS PROJEKTIEM	FIKSĒTA 9,5% GADA LIKME AR 4 GADU TERMIŅU	PIEKĻUVE DAUDZVEIDĪGAM ATTĪSTĪBAS PROJEKTU PORTFELIM	GRUPAS KOPĒJAIS BILANCES APJOMS – 184 MILJONI EIRO	BALSTĪTS UZ PIEREDZI, ATTĪSTOT VAIRĀK NEKĀ 1500 MĀJOKĻU
---	--	--	--	---

# Atruna

INVEGO

Šī ir vērtspapīru reklāma Regulas (ES) 2017/1129 izpratnē. Emitents ir Invego Group OÜ. Šis nav piedāvājums pārdot vai aicinājums pirkt vērtspapīrus, kā arī šis nav ieteikums. Pirms ieguldījumu lēmuma pieņemšanas, lūdzu, pārskatiet noteikumus, informācijas dokumentu, riskus un citu informāciju, kas pieejama vietnē: [www.invego.ee/investor](http://www.invego.ee/investor). Ja nepieciešams, konsultējieties ar profesionālu padomdevēju. Obligācijas tiek piedāvātas tikai Igaunijā, Latvijā un Lietuvā.

Jums ir tiesības apskatīt, izdrukāt un saglabāt šī dokumenta ("Prezentācijas") kopiju tikai personīgai lietošanai.

Pieklūstot šai Prezentācijai, lejupielādējot to vai lasot to pilnībā, vai daļēji, jūs ar šo piekrītat ievērot tālāk izklāstītos noteikumus un nosacījumus. Nekādu šajā Prezentācijā ietvertu informāciju nedrīkst kopēt, dublēt, reproducēt, izplatīt atkārtoti, publicēt, izstādīt vai citādi tieši vai netieši izpaust, vai izplatīt tās saturu pilnībā vai daļēji, izmantojot jebkādas līdzekļus un jebkādiem mērķiem, nevienai personai, kas nav jūsu darbinieki, direktori, amatpersonas vai padomdevēji, kuri piekrīt ievērot šeit izklāstītos ierobežojumus.

Šī Prezentācija ir paredzēta tikai informatīviem un diskusiju nolūkiem un nerada nekādas juridiski saistošas saistības Invego Group OÜ, tās juridiskajam konsultantam vai emisijas organizatoram. Šeit sniegtā informācija ir apkopota, tā nav visaptveroša, tā ir informējoša un tā nav saistoša. Jums nevajadzētu paļauties uz to vai izmantot to kā galveno pamatu jebkādam lēmumam, saistībām vai rīcībai. Invego Group OÜ, tās juridiskais konsultants vai emisijas organizators nesniedz nekādas garantijas vai apliecinājumus par šajā Prezentācijā ietvertās informācijas precizitāti vai pilnīgumu.

Šī Prezentācija nav uzskatāma par piedāvājumu pārdot vai aicinājumu pirkt jebkādu vērtspapīrus, kā arī par jebkādu finanšu marketinga pasākumu. Šeit minētās obligācijas tiek piedāvātas tikai Igaunijā, Latvijā un Lietuvā, un pamatojas tikai uz šādiem dokumentiem: informācijas dokumentu (sagatavotu saskaņā ar Igaunijas Finanšu ministra 2024. gada 6. maija noteikumiem "Prasības vērtspapīru piedāvājuma informācijas dokumentam"), obligāciju emisijas noteikumiem (tostarp galīgajiem noteikumiem) un citiem tajā minētajiem dokumentiem, kas visi ir pieejami vietnē [www.invego.ee/investor](http://www.invego.ee/investor). Šo Prezentāciju Igaunijā, Latvijā un Lietuvā izplata Invego Group OÜ vai emisijas organizators tikai apspriešanās nolūkiem. Šo Prezentāciju nedrīkst pārsūtīt, publicēt vai izplatīt neviens cits vai jebkur citur. Personām, kuru rīcībā nonāk šī Prezentācija, ir jāiepazīstas ar visiem šādiem ierobežojumiem un tie jāievēro.

Šī Prezentācija nav prospekts vai pamatprospekts Regulas (ES) 2017/1129 (ar grozījumiem) izpratnē, vai informācijas dokuments vai jebkurš cits piedāvājuma dokuments. Šī Prezentācija nav iesniegta, pārskatīta, apstiprināta, reģistrēta vai apstiprināta nevienā jurisdikcijas regulatīvā vai uzraudzības iestādē. Obligācijas tiek piedāvātas saskaņā ar Regulas (ES) 2017/1129 3. panta 2. punktu un attiecīgajiem Igaunijas, Latvijas un Lietuvas tiesību aktiem, pamatojoties uz informācijas dokumentu, obligāciju emisijas noteikumiem (tostarp galīgajiem noteikumiem) un citiem tajā minētajiem dokumentiem, kas pieejami vietnē [www.invego.ee/investor](http://www.invego.ee/investor).

Ieguldījumi šeit apspriestajās Invego Group OÜ obligācijās ir saistīti ar zināmiem riskiem. Galvenie riska faktori, kas var ietekmēt Invego Group OÜ spēju izpildīt savas saistības, ir apspriesti informācijas dokumentā, kas pieejams vietnē [www.invego.ee/investor](http://www.invego.ee/investor). Ja kāds no šiem riskiem materializējas, investors var nesaņemt gaidīto atdevi vai arī var ciest daļēju vai pilnīgu sava ieguldījuma zaudējumu. Risku saraksts atspoguļo Invego Group OÜ izpratni par riskiem, kas saistīti ar obligāciju emisiju, informācijas dokumenta datumā. Risku saraksts nav uzskatāms par pilnīgu. Papildu riski un neskaidrības, kas saistītas ar Invego Group OÜ un kas pašlaik nav zināmas vai kas pašlaik tiek uzskatītas par nebūtiskām, atsevišķi vai kumulatīvi var būtiski negatīvi ietekmēt Invego Group OÜ uzņēmējdarbību, perspektīvas, darbības rezultātus un/vai finansiālo stāvokli un tās spēju atmaksāt obligācijas.

Šeit minētās obligācijas var nebūt piemērots ieguldījums personām. Pirms jebkura darījuma noslēgšanas attiecībā uz obligācijām jums jāpārlicinās, ka pilnībā izprotat šādu darījumu un esat veicis neatkarīgu šāda darījuma piemērotības novērtējumu, ņemot vērā savus mērķus un apstākļus. Potenciālajiem investoriem pirms lēmuma pieņemšanas par ieguldīšanu obligācijās rūpīgi jāiepazīstas ar informācijas dokumentu (tostarp risku sadaļu), emisijas noteikumiem (tostarp galīgajiem noteikumiem) un citiem obligāciju emisijas dokumentiem. Nekas šajā Prezentācijā, informācijas dokumentā, emisijas noteikumos (tostarp galīgajos noteikumos) vai citos obligāciju emisijas dokumentos nav interpretējams kā investīciju, finanšu, juridiska, nodokļu, grāmatvedības vai cita veida speciālista padoms vai ieteikums. Investoriem pašiem jāveic izpēte par iespējamiem finanšu, grāmatvedības, juridiskajiem riskiem un nodokļu sekām, kas saistītas ar obligāciju emisiju un ieguldījumiem tajās.

Šajā Prezentācijā vai informācijas dokumentā ietvertā informācija nav neatkarīgi pārbaudīta.

Katrs potenciālais investors tiek aicināts meklēt neatkarīgu padomu un veikt savu neatkarīgu novērtējumu attiecībā uz jebkuru no apspriestajiem riskiem, kā arī visiem papildu riskiem, lai pilnībā izprastu ar ieguldījumu saistītos ieguvumus un riskus.

Šajā Prezentācijā sniegts pārskats par atlasītiem projektiem, ko 2026. gadā plāno ar Invego Group OÜ saistītie uzņēmumi un kas pašlaik atrodas plānošanas stadijā. Vizuālie un prognozētie skaitļi ir provizorisks un var tikt koriģēti projektu progresā gaitā. Visi šajā Prezentācijā iekļautie nākotnes plāni ir pakļauti riskiem, nenoteiktībai un pieņēmumiem par Invego Group OÜ un saistīto uzņēmumu turpmāko darbību, makroekonomisko vidi un citiem līdzīgiem faktoriem. Netiek sniegtas nekādas garantijas attiecībā uz nākotnes prognozēm.

Šajā Prezentācijā ir iekļauti projekti, kas pašlaik nav pārdošanā, un kopējie apjomi (ne tikai paredzamie apjomi) obligāciju termiņa laikā var mainīties.

# Satura rādītājs

1. Iepazīšanās ar Invego Group
2. Diversificēts portfelis
3. Nekustamā īpašuma  
makroapskats
4. Finanšu informācija
5. Invego Group obligāciju emisija

INVEGO



LUCCARANNA



INVEGO



Kristjan-Thor Vähi  
Invego dibinātājs un izpilddirektors

# ir domāšanas veids,

kas koncentrējas uz inovatīvas un iedvesmojošas dzīves un darba vides radīšanu.

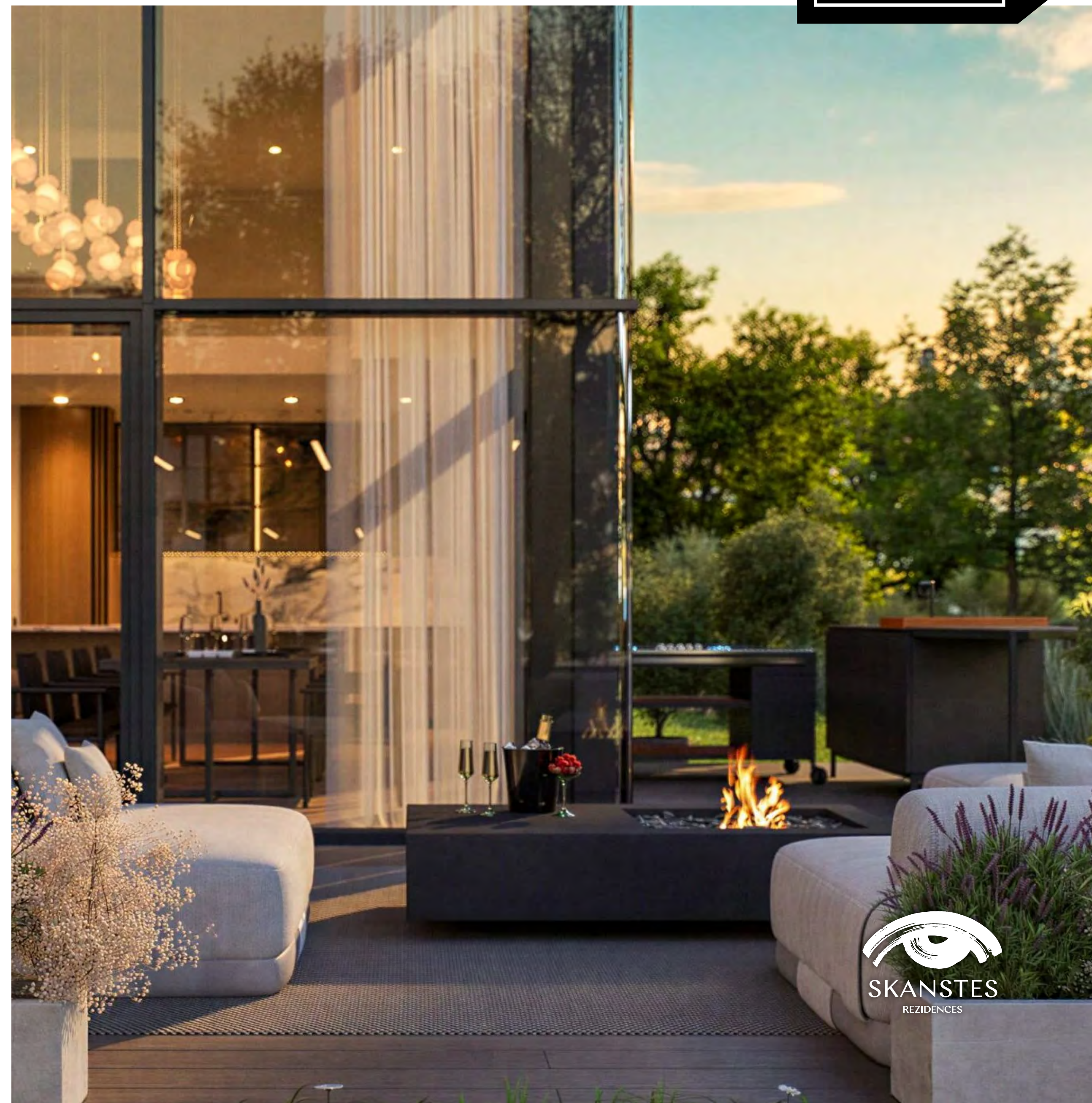
Uzņēmumā Invego mēs ne tikai radām ēkas – mēs attīstām iedvesmojošu nākotnes vidi dzīvei un darbam. Mūsu vīzija ir skaidra: radīt telpas, kas sekmē cilvēku un uzņēmumu attīstību. Sadarbībā ar nozares labākajiem ekspertiem izstrādājam investīcijas, kas balstās uz inovācijām un kurām paredzama ilgtermiņa perspektīva.



# 1. Iepazīšanās ar Invego Group

---

2. Diversificēts portfelis
3. Nekustamā īpašuma makroapskats
4. Finanšu informācija
5. Invego Group obligāciju emisija



# Par mums

10+ GADU  
PIEREDZE

1,500 RADĪTU  
MĀJOKĻU

ATTĪSTĪBAS PORTFELĪ VAIRĀK NEKĀ

500,000 m<sup>2</sup>

Invego ir

inovatīvs nekustamo  
īpašumu attīstītājs

ar vairāk nekā 10 gadu pieredzi, kas darbojas Igaunijā, Latvijā un Portugālē dzīvojamo un komerciālo īpašumu attīstīšanā un jau attīstījis vairāk nekā 150 000 m<sup>2</sup> platības.

Viens no TOP 3 mājokļu  
attīstītājiem Igaunijā,

balstoties uz 2020.–2025. gadā pārdoto mājokļu skaitu (saskaņā ar Tōnu Toompark statistiku) un reputācijas rādītājiem (EMOR zīmolu aptauja).

Izpildes prognoze  
2026. gadam

Pabeigti: 3 projekti  
Aktīvā pārdošanā: 12 projekti  
Tiks atklāti: 4 jauni projekti

Invego Group ietilpst vairāk nekā

60 uzņēmumi,

kas darbojas, izmantojot INVEGO zīmolu. Dzīvojamo māju projekti tiek attīstīti un pārdoti, izmantojot atsevišķas speciālā mērķa sabiedrības konkrētiem projektiem ar centralizētu vadību, kas nodrošina konsekventu īstenošanu un pārvaldību.

No 2020. līdz 2025. gadam Invego projekti devuši

200+ miljonus eiro

ieņēmumu,

pārdodot 1081 jaunu mājokli.

2022. gadā Invego uzsāka aktīvu darbības paplašināšanu

Latvijas

tirgū. Turpmākajos gados šeit tiks uzbūvēti gandrīz 3000 jaunu mājokļu, ar mērķi līdz 2027. gadam kļūt par vienu no diviem vadošajiem attīstītājiem tirgū.

# 2025. gada galvenie rādītāji

48 milj.

EUR DZĪVOJAMO PROJEKTU PĀRDOŠANAS APJOMS

4

JAUNI ATTĪSTĪBAS PROJEKTI

55%

PĀRDOŠANAS APJOMA PIEAUGUMS SALĪDZINĀJUMĀ AR IEPRIEKŠĒJO GADU

183

PĀRDOTI MĀJOKĻI

INVEGO PIRMĀ PUBLISKĀ OBLIGĀCIJU EMISIJA (INVEGO LATVIA OÜ).

4X

pārsniegta

2025. gads Invego bija nozīmīgs daudzās aspektos – spēcīgas izaugsmes periods, stratēģiska konsolidācija vienotā grupas struktūrā un vairāku būtisku attīstības posmu pabeigšana.

Mēs veiksmīgi pabeidzām arī līdz šim lielāko komerciālā nekustamā īpašuma attīstības projektu – Ziemeļtallinā esošo komerciālo kvartālu **KRULLI PARK**, kura galvenais nomnieks ir fintech “vienradzis” Wise, kas izmanto to kā savu galveno biroju Igaunijā. Projektā ir **36 000 m<sup>2</sup>** iznomājamās platības, un 2026. gadā tā nomas ienākumi pārsniegs **5,8 miljonus eiro**.

VISU INVEGO PROJEKTU MĀJOKĻU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA 2025. GADĀ, IESKAITOT NEKONSOLIDĒTĀS SABIEDRĪBAS

48,090,000  
(183 mājokļi)

INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI

18 miljoni

INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS EBITDA

13,7 miljoni

INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS KOPĒJIE AKTĪVI

183,9 miljoni

INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS PAŠU KAPITĀLS

48,5 miljoni

INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS PAŠU KAPITĀLA ATTIECĪBA

26%

# 30+ attīstības projekti 3 valstīs

## Igaunija



### PROJEKTI PĀRDOŠANĀ: 5 PROJEKTI SAGATAVOŠANAS STADIJĀ: 6

Igaunijā šobrīd aktīvā pārdošanā ir pieci attīstības projekti: **Uus-Järveküla, Luccaranna, Keila Pargikodud, Verve** un **Laheva Villad**.

PABEIGTIE PROJEKTI: 10 lieli, moderni un integrēti dzīvojamu mājokļu attīstības projekti, tostarp **Tiskreoja, Vana-Petri, Tabasalu Kodu, Nova Maja** un citi.

5 komerciālie nekustamā īpašuma attīstības projekti (tostarp **Krulli Park** ar Wise galveno biroju Igaunijā, **Telliskivi 51** komerciālā ēka un Yolo Group galvenais birojs).

## Latvija



### PROJEKTI PĀRDOŠANĀ: 7 PROJEKTI SAGATAVOŠANAS STADIJĀ: 5

Latvijā šobrīd aktīvā pārdošanā ir 7 attīstības projekti: **Parka Kvartāls, Vītulu Parks, Miera Rezidences, Skanstes Rezidences, Mārupes Sirds, Torņakalna Terasas** un **Vīde Ādaži**.

PROJEKTI IZSTRĀDĒ: 5 lieli, mūsdienīgi un integrēti dzīvojamie un jauktas izmantošanas attīstības projekti, tostarp **Šmerļa Forest, Zaķusala Island, Ādaži II, Ādaži III, Mārupes Sirds II** un citi.

## Portugāle



### PROJEKTI PĀRDOŠANĀ: 1 PROJEKTI SAGATAVOŠANAS STADIJĀ: 1

Pirmais attīstības projekts **Silves Hills** atrodas pārdošanas fāzē – tas ir 154 villu projekts 60 hektāru platībā Algarves reģionā.

Turklāt **Silves Hills II** ir plānošanas fāzē un piedāvās vēl 80 villas 44 hektāru plašā teritorijā.

Kopš 2025. gada Portugāles nekustamā īpašuma attīstības uzņēmums ir daļa no Invego konsolidētās grupas.

# Atzinība

## Krulli Park

Projekts 2025. gadā ir guvis sešas augsta līmeņa atzinības:

tas ieguvis Igaunijas ainavu arhitektu savienības ikgadējo balvu un Tallinas pilsētas atzinību par vēsturisko vidi bagātinošu, renovētu un paplašinātu ēku, kā arī ticis nominēts Kultūrkapitāla gada balvai, Igaunijas iekštelpu arhitektu savienības gada balvai, Tallinn Enterprise Awards balvai kā Gada attīstības projekts un Gada koka ēkas titulam 2025.



## Staapli 10

Rūpīgi restaurēta kultūras mantojuma ēka / nominācija 2021



## Suur-Patarei 13

Gada betona būve / nominācija 2020



## Nova House

Arhitektu prēmija 2018 / nominants



# Citi par mums

“Ja EFTEN Capital darbotos dzīvojamo nekustamo īpašumu attīstīšanas jomā, mēs gribētu būt tieši tādi kā Invego – aktīvi, efektīvi, enerģiski, vienmēr paturot prātā īstos mērķus un pastāvīgā virzībā uz priekšu. EFTEN un Invego uzņēmumu DNS ir ļoti līdzīgs. Nekustamo īpašumu jomā līdzīgi uzņēmumi piesaista viens otru un tiecas sadarboties, un tas ir tieši tas, ko darām.”



Viljar Arakas

Valdes priekšsēdētājs



“Poitīvā enerģija ir lipīga – un Invego tās netrūkst. Lielus, pilsētvidi veidojošus projektus vienkārši nav iespējams īstenot citādi. Laba sadarbība starp Coop Pank un Invego turpinās jau vairākus gadus. Šajā laikā mums ir izveidojusies savstarpēja uzticība, kas ļauj mums uzņemties arvien lielākus un aizraujošākus projektus!”



Arko Kurtmann

Bankas korporatīvās jomas vadītājs  
Valdes loceklis



“Invego ir vīzija, drosmē un plašs skatījums. Visai komandai ir skaidri mērķi, kas tiek drosmīgi īstenoti kopā ar savas nozares labākajiem profesionāļiem. Viņu projekti nav tikai daudzdzīvokļu ēkas – tie ir lieli un visaptveroši attīstības risinājumi ar spēcīgu vīziju. Īsumā – man patiešām patīk sadarboties ar Invego.”



Tiiu Truus

Interjera arhitekta



“Mūsu partnerība ar Invego laika gaitā ir kļuvusi par spēcīgu aliansi, kurā uzticēšanās un kopīgas vērtības veido pamatu izciliem projektiem. Mums ir kopīga izpratne, ka dzīves vai biznesa videi ir jābūt kam vairāk nekā tikai četrām sienām – tai jābūt iedvesmojošai un mājīgai, pārdomātai un ilgtspējīgai vietai, kur cilvēki jūtas labi. NOBE inženieru pieredze un Invego vīzija padara šo sadarbību par patiesi spēcīgu tandēmu.”



Mait Rõõmusaar

Valdes priekšsēdētājs



7wise

ZENICO PROJEKTS

MAPRI  
ehituss

KUU Arhitektid



RUUME

Partner  
ehituss

Apex AB

Luminor

BluOr

LHV

infragate

yolo  
group

K|PROJEKT

KAUSS

MITT & PERLEBACH

Bigbank

TEGOS

ARHITEKT 11

# Invego ģimene



Kristjan-Thor Vähi



Martin Tamme



Marianne Kalma



Tõnis Teinemaa



Kadri Lindpere



Henri Roihu



Sandra Alliksaar



Kadri Aro



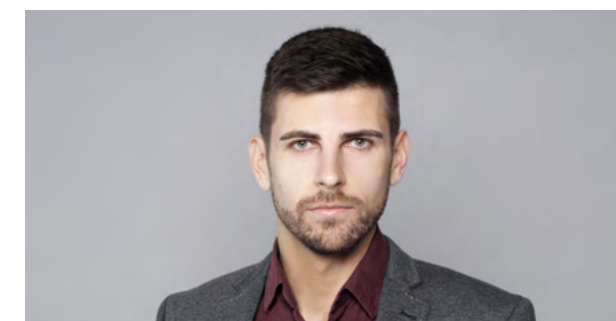
Marge Kriis



Lehti Alver



Valters Mančass



Kaspar Stivirand



Marko Arro



Markus Külaviir



Henrijs Klaidis Skujins



Johannes Kändmaa



Kärt Hindriksoo



Liisa Piiskop



Kätlin Ossip



Ott Kerge



Laura Dārta Ivane



Karel Luiga



Reinis Sprogis



Merli Mäesalu



Ahto Siht



Grete Mandre



Piret Paetzold



Linda Elisa Nurk



Pauls Pudāns



Merle Ülejõe



Kristīne Avota



Larisa Mateviča



Mirjam Sepp

# Vadība



Kristjan-Thor Vähi

Partneris/Valdes loceklis



Martin Tamme

Partneris/Valdes loceklis



Marianne Kalma

Partneris/Būvniecība



Tõnis Teinemaa

Finanses



Kadri Lindpere

Mārketingis

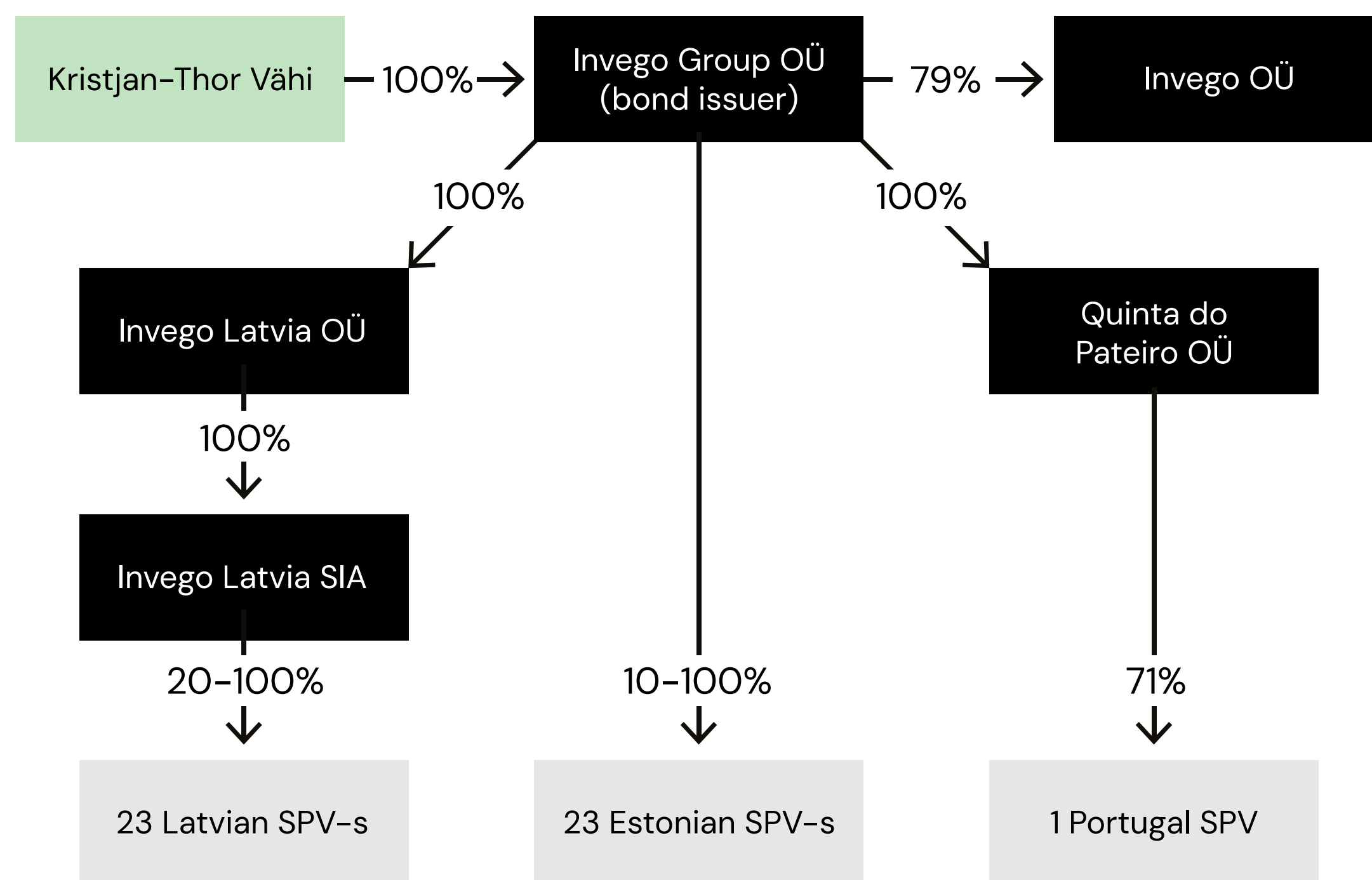


Henri Roihu

Investīcijas

# Grupas struktūra

Invego Group OÜ konsolidētā grupa darbojas Igaunijā, Latvijā un Portugālē.



**Invego Group OÜ** ir holdinga mātesuzņēmums, kas apvieno nekustamā īpašuma attīstīšanas uzņēmumus, kuri darbojas ar Invego zīmolu. Holdinga uzņēmumam nav atsevišķas saimnieciskās darbības; visa uzņēmējdarbība tiek veikta caur meitasuzņēmumiem un asociētajiem uzņēmumiem.

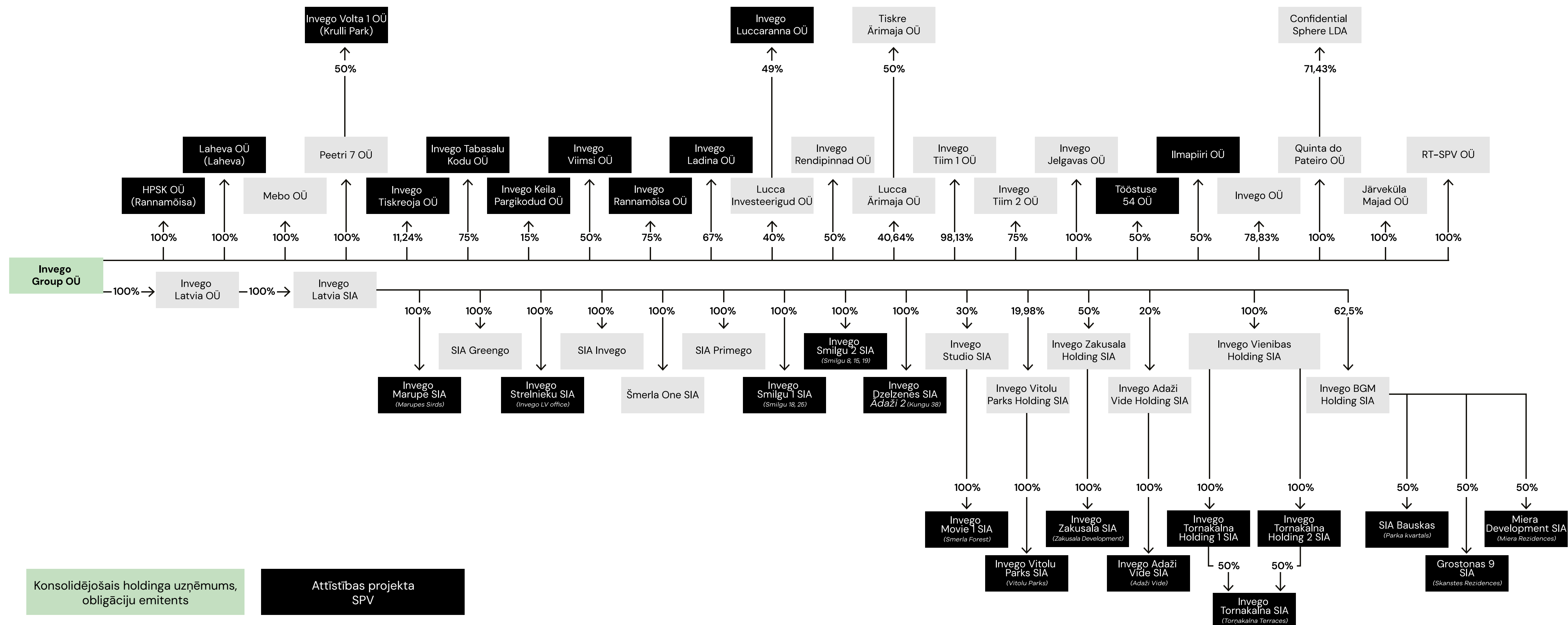
2023. gadā uzsāktā un līdz 2025. gadam turpinātā restrukturizācija vienkāršoja grupas struktūru un uzlaboja caurspīdīgumu. Par 2024. finanšu gadu Invego Group OÜ pirmo reizi sagatavoja IFRS prasībām atbilstošus konsolidētos finanšu pārskatus, apvienojot galvenos uzņēmumus vienotā konsolidācijas grupā un stiprinot pārskatu kvalitāti un uzticamību.

Katrs attīstības projekts tiek strukturēts atsevišķā speciālā mērķa sabiedrībā (SPV – special purpose vehicle), lai nodrošinātu risku pārvaldību un projekta līmeņa uzraudzību. Speciālā mērķa sabiedrībā nav darbinieku. Projektus pārvalda Invego OÜ (Igaunija) un Invego SIA (Latvija), kas darbojas kā centrālās projektu vadības vienības un saņem projektu vadības atlīdzības un maksu par gūtajiem rezultātiem. Šie uzņēmumi ir daļa no Invego Group, un to naudas plūsmas nodrošina obligāciju atmaksu.

Invego Group OÜ galīgais labuma guvējs un 100% akcionārs ir uzņēmuma dibinātājs un vadošais partneris Kristjan-Thor Vähi.

Uz 2025. gada 31. decembri Invego komanda pārvalda vairāk nekā 60 uzņēmumus, no kuriem 55 ietilpst Invego Group OÜ konsolidācijas grupā. Pēc vienkāršošanas procesa dažas agrākās projekta vienības, tostarp drīzumā pabeigtā Invego Uus-Järveküla OÜ, paliek ārpus konsolidācijas grupas.

# Detalizēta grupas struktūra



# Invego Group meitasuzņēmuma Invego Latvia OÜ 2025. gada obligāciju emisijas kopsavilkums

2025. gada maijā Invego Group meitasuzņēmums Invego Latvia OÜ emitēja **nodrošinātas obligācijas ar 4 gadu termiņu**, kas bija paredzētas Baltijas privātajiem investoriem ar mērķi galvenokārt finansēt mūsu paplašināšanos Latvijā.

Obligāciju emisija guva ļoti lielu pieprasījumu - pieprasījums pārsniedza piedāvājumu 4 reizes.

2025. gada 31. decembrī **53% saņemto līdzekļu ir ieguldīti mūsu attīstībā Latvijā**. Pārējie līdzekļi, līdz tie tiks ieguldīti Latvijas projektos, tiek izmantoti citu grupas uzņēmumu darbībā.

INVESTORU SKAITS

2,038

INVESTORU IZCELSME  
PĒC EMISIJAS APJOMA

EE - 69% | LV - 29% | 2% citi



1. Iepazīšanās ar Invego Group

---

# 2. Diversificēts portfelis

---

3. Nekustamā īpašuma makroapskats

4. Finanšu informācija

5. Invego Group obligāciju emisija

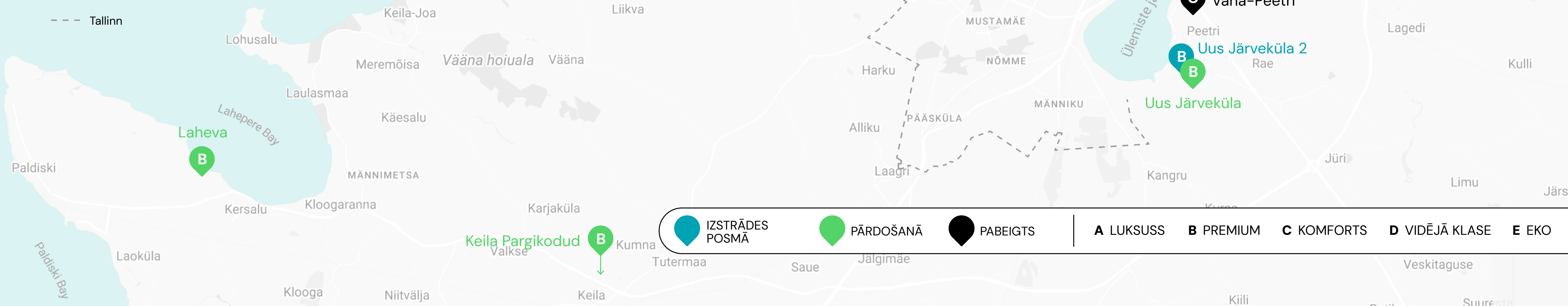


# Diversificēts portfelis dažādos segmentos un teritorijās

Invego apvieno kompetenci ar stratēģisku klātbūtni Tallinā, Rīgā un to apkārtnē, nodrošinot sabalansētu un noturīgu augstas kvalitātes nekustamo īpašumu portfeli.

Igaunijā 5 projekti ir pārdošanas fāzē un 16 projekti izstrādes stadijā, kā arī 15 projekti ir pabeigti (10 dzīvojamie, 5 komerciālie).

## Tallina, Igaunija



# Igaunijas attīstības projektu portfelis

Invego pārvalda visu attīstības projektu portfeli, taču prezentācijas sagatavošanas brīdī visi projekta uzņēmumi vēl nav iekļauti konsolidācijas grupas struktūrā.

PROJEKTS	PROJEKTA TIPS	SEGMENTS	STATUSS	PROJEKTĒŠANA UN ATĻĀUJU SAŅEMŠANA	BŪVNICĪBAS UZSĀKŠANA	INVEGO HOLDINGS	ATTĪSTĀMO MĀJOKĻU SKAITS	MĀJOKĻU SKAITS, KO PLĀNOTS ATTĪSTĪT OBLIGĀCIJU PERIODĀ	VIRSZEMES KOPĒJĀ GRĪDAS PLATĪBA (m <sup>2</sup> )	KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI, MILJ. €	KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI OBLIGĀCIJU PERIODĀ, MILJ. €
ILMAPIIRI	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu un komerciālām ēkām	Komforts	Izstrādes posmā	2017-2028	2028	50%	218	109	24 044	52,7	26,4
KEILA PARGIKODUD	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Premium	Pārdošanā	2023-2024	2024	15%	120	100	10 500	24,4	20,9
VERVE	ledvesmojoša dzīves vide ar rindu mājām	Premium	Pārdošanā	2025-2026	2026	50%	58	58	6 174	18,1	18,1
LADINA KVARTAL	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu un komerciālām ēkām	Premium	Izstrādes posmā	2009-2029	2029	67%	200	100	24 000	52,4	26,2
LAHEVA	ledvesmojoša dzīves vide ar zemesgabaliem apbūvei un rindu mājām	Premium	Pārdošanā	2023-2027	2027	100%	138	35	3 800	20,0	2,8
LUCCARANNA	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām komerciālām telpām	Premium	Pārdošanā	2010-2021	2021	20%	254	55	21 500	49,5	12,2
RANNAMÕISA	ledvesmojošas daudzdzīvokļu ēkas ar komerciālām telpām	Premium	Izstrādes posmā	2006-2029	2029	75%	181	90	25 000	54,1	27,1
TISKREOJA	ledvesmojoša dzīves vide ar rindu mājām un daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Pabeigts	2018-2023	2019	11%	508	0	64 000	72,6	0,0
TISKRE ĀRIMAJA	Komerciālās ēkas attīstības projekts	Premium	Iznomāts	2015	2016-2017	41%	0	0	1 215	2,5	0,8
TÕÖSTUSE 54	Luksusa daudzdzīvokļu ēkas ar komerciālām telpām	Luksuss	Izstrādes posmā	2017-2028	2028	50%	115	115	9 614	34,3	34,3
KRULLI PARK	ledvesmojoša biznesa un biroju vide	Luksuss	Iznomāts	2021-2023	2021-2025	50%	0	0	36 000	80,0	23,2
TABASALU 2	ledvesmojoša dzīves vide ar rindu mājām	Komforts	Izstrādes posmā	2025-2030	2030	0% / 100%*	48	0	7 200	15,4	0,0
UUS-JÄRVEKÜLA	ledvesmojošas rindu un dvīņu mājas	Premium	Pārdošanā	2019-2021	2021	0% / 20%*	165	0	17 964	45,5	2,8
UUS-JÄRVEKÜLA 2	ledvesmojošas dvīņu mājas un apbūves zemesgabali	Premium	Izstrādes posmā	2020-2028	2028	0% / 100%*	73	51	14 190	24,7	18,0
TELLISKIVI 51	ledvesmojoša biroju vide	Luksuss	Iznomāts	2018-2024	2024-2026	0% / 50%*	0	0	1 501	4,8	1,2
<b>KOPĒJAIS IGAUNIJAS PORTFELIS</b>							<b>2 078</b>	<b>713</b>	<b>266 702</b>	<b>551</b>	<b>214</b>

Prognozes balstītas uz pašreiz mūsu rīcībā esošo informāciju. Lai sasniegtu rezultātus, nepieciešams ievērojams darba apjoms.

Izstrādes posmā

Pārdošanā

Iznomāts

Pabeigts

# Diversificēts portfelis dažādos segmentos un teritorijās

Latvijā 7 projekti ir pārdošanas fāzē un 5 projekti izstrādes stadijā.

## Rīga, Latvija

--- Rīga



● IZSTRĀDES POSMĀ
 ● PĀRDOŠANĀ
 ● PABEIGTS

● A LUKSUSS
 ● B PREMIUM
 ● C KOMFORTS
 ● D VIDĒJĀ KLASE
 ● E EKO

# Latvijas attīstības projektu portfelis

PROJEKTS	PROJEKTA TIPS	SEGMENTS	STATUSS	PROJEKTĒŠANA UN ATĻĀUJU SAŅEMŠANA	BŪVNICĪBAS UZSĀKŠANA	INVEGO HOLDINGS	ATTĪSTĀMO MĀJOKĻU SKAITS	MĀJOKĻU SKAITS, KO PLĀNOTS ATTĪSTĪT OBLIGĀCIJU PERIODĀ	VIRSZEMES KOPĒJĀ GRĪDAS PLATĪBA (m <sup>2</sup> )	KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI, MILJ. €	KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI OBLIGĀCIJU PERIODĀ, MILJ. €
VĪTOLU PARKS	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Pārdošanā	2023-2025	2025	20%	363	331	32 200	64,3	31,5
PARKA KVARTĀLS	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Pabeigts	2019-2021	2021	31%	120	38	9 600	16,5	5,3
SKANSTES REZIDENCES	Luksusa daudzdzīvokļu ēkas	Luksuss	Pārdošanā	2021-2024	2024	31%	67	67	4 500	13,5	9,9
TORŅAKALNA TERASES	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Premium	Pārdošanā	2024-2026	2026	80%	226	226	15 400	35,4	35,4
MIERA REZIDENCES	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Premium	Pārdošanā	2022-2025	2026	31%	172	172	15 000	38,0	36,0
ŠMERĻA FOREST	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Premium	Izstrādes posmā	2023-2035	2026	20%	1150	158	82 000	193,7	35,8
ZAĶUSALA	Luksusa daudzdzīvokļu ēkas ar komerciālām telpām	Luksuss	Izstrādes posmā	2023-2026	2026	50%	511	196	46 000	142,0	66,7
MĀRUPES SIRDS 1	ledvesmojoša dzīves vide ar rindu mājām un daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Pārdošanā	2024-2026	2026	100%	65	65	5 900	12,8	11,8
MĀRUPES SIRDS 2	ledvesmojoša dzīves vide ar daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Izstrādes posmā	2023-2027	2027	100%	375	163	32 000	59,4	30,2
VIDE ĀDAŽI	Modernas, igauņu kvalitātes rindu mājas	Premium	Pārdošanā	2023-2024	2024	20%	85	85	10 300	20	19,0
ĀDAŽI DZELZENES	ledvesmojoša dzīves vide ar rindu mājām un daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Izstrādes posmā	2023-2026	2027/2029	100%	307	84	25 000	53,9	14,8
ĀDAŽI SMILGU	ledvesmojoša dzīves vide ar rindu mājām un daudzdzīvokļu ēkām	Komforts	Izstrādes posmā	2024-2027	2028	100%	227	89	20 000	41,4	17,0
<b>KOPĒJAIS LATVIJAS PORTFELIS</b>							<b>3 668</b>	<b>1 674</b>	<b>297 900</b>	<b>691</b>	<b>335</b>

Prognozes balstītas uz pašreiz mūsu rīcībā esošo informāciju. Lai sasniegtu rezultātus, nepieciešams ievērojams darba apjoms.

Izstrādes posmā

Pārdošanā

Pabeigts

# Aktīvie dzīvojamie attīstības projekti / Igaunija un Latvija



- 254 mājokļi
- Būvnieks: NOBE
- Arhitekti: KUU Arhitektid / APEX Arhitektid
- luccaranna.ee



- 58 mājokļi
- Arhitekti: Arhitekt 11
- laheva.ee



- 67 mājokļi / sadarbībā ar Reterra
- Arhitekti: Salto Architects, Tectum
- Būvnieks: Mapri Būve
- skanstes.lv



- 165 mājokļi
- Būvnieks: NOBE
- Arhitekti: PIN Arhitektid
- uusjarvekula.ee



- 363 mājokļi
- Arhitekti: RUUME
- Būvnieks: Pillar
- vitolu.lv



- 226 mājokļi
- Arhitekti: RUUME
- tornakalna.lv



- 120 mājokļi
- Būvnieks: NOBE
- Arhitekti: APEX Arhitektid
- keilapargikodud.ee



- 85 mājokļi
- Arhitekti: Tectum
- Būvnieks: Mitt & Perlebach
- videadazi.lv



- 400+ mājokļi
- Arhitekti: Tectum
- marupessirds.lv



- 58 mājokļi
- Arhitekti: Arhitekt 11
- verve.ee



- **Smerla Forest**
- Aptuveni 1150 mājokļi / 7 posmi
- Arhitekti: dažādi arhitektūras koncepti.
- 1. posms - Zenico



- 172 mājokļi / sadarbībā ar Reterra
- Arhitekti: Tectum
- miera.lv

# Pabeigtie dzīvojamie attīstības projekti / Igaunija un Latvija



TISKRE  
OJA  
ELURAJOON

- 508 mājokļi
- Būvnieks: NOBE
- Arhitekti: PIN Arhitektid
- tiskreoja.ee



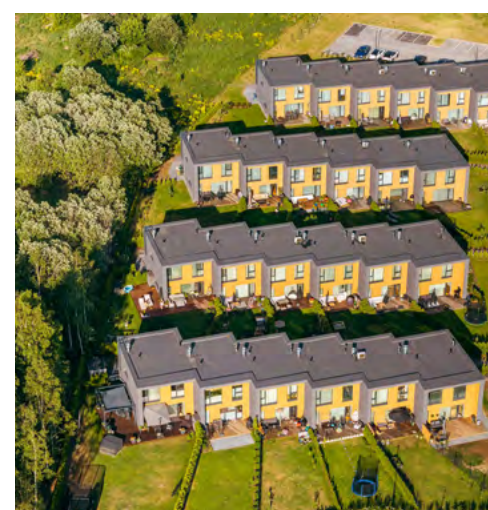
Pähkli  
KODU

- 24 mājokļi
- Būvnieks: Nordecon
- Arhitekti: PIN Arhitektid
- pahklikodu.ee



PARKA  
KVARTĀLS

- 120 mājokļi / sadarbībā ar Reterra
- Arhitekti: Tectum (Uldis Bērziņš) Būvnieks:
- Mapri Būve
- parkakvartals.lv



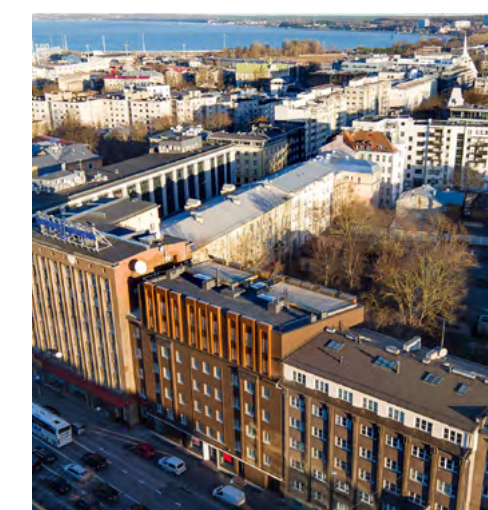
TABASALU  
KODU

- 102 mājokļi
- Būvnieks: NOBE
- Arhitekti: PIN Arhitektid
- tabasalukodu.ee



NOVA  
maja

- 48 mājokļi
- Būvnieks: Nordecon
- Arhitekti: Martin Aunin
- novamaja.ee



PRONKSI 3

- 28 mājokļi
- Būvnieks: Mltt & Perlebach
- Arhitekti: Aet Piel (interior)
- pronksi3.ee



VANA  
PEETRI  
elurajoon

- 132 mājokļi
- Būvnieks: Mitt & Perlebach
- Arhitekti: Karli Luik and Martin McLean
- vanapeetri.ee



LUCCA  
KODU

- 16 mājokļi
- Arhitekti: Martin Aunin and Pia Tasa
- luccakodu.ee



VABADUSE  
PENTHOUSE

- 3 ekskluzīvi penthausi
- Būvnieks: Restor
- Arhitekti: Külli Salum (interjers)
- vabadusepenthouse.ee

# Komerציālie projekti / Igaunija

## Krulli Park

Wise galvenais birojs Igaunijā (36,000 m<sup>2</sup>)

**wise**

Arhitekti: Martin Aunin, Kaur Talpsep  
Būvnieks: Nobe

PABEIGTS



## Jahu / Suur-Patarei

Yolo Group galvenais birojs Igaunijā (5,000 m<sup>2</sup>)

**yolo**  
group

Arhitekti: Martin Aunin  
Būvnieks: Nobe

PABEIGTS



## Tiskre komercēka

Arhitekti: Martin Aunin  
Būvnieks: Mapri Ehitus

PABEIGTS



## Telliskivi 51

Arhitekti: Kaur Talpsep / Kauss Architects  
Būvnieks: 1Partner Ehitus

PABEIGTS



# Grupas sasniegumi 2025

## TOP 3 attīstītāji

Viens no TOP 3 mājojļu attīstītājiem pēc pārdoto mājojļu skaita un reputācijas rādītājiem (Kantar Emor).

## Pirmais IFRS konsolidētais pārskats

Pēc restrukturizācijas publicēts pirmais IFRS konsolidētais un auditētais pārskats, lai stiprinātu caurskatāmību un pārvaldību.

## Krulli Park pabeigšana

36 000 m<sup>2</sup> Krulli Park biznesa rajons ar galveno nomnieku Wise, ēka ir godalgota un BREEAM sertificēta.

## Obligāciju emisijas pieprasījums pārsniedza piedāvājumu 4 reizes

Pabeigta Invego Latvia publiskā obligāciju emisija – pieprasījums gandrīz četras reizes pārsniedza piedāvājumu, padarot to par veiksmīgāko emisiju Baltijas nekustamo īpašumu segmentā.

## Strauja izaugsme Latvijā

12 liela mēroga projekti, ko īsteno komanda, kuras apjoms pēdējā gada laikā ir dubultojies.

## MI ieviešana attīstības procesos

Pirmais Latvijas nekustamā īpašuma attīstītājs, kas ieviesis ar mākslīgo intelektu darbināto DoBu platformu.

## Vēl viena partnerība ar EFTEN Capital

Pēc veiksmīgas sadarbības Uus-Järveküla projekta ietvaros EFTEN ir kļuvis par stratēģisko partneri arī mūsu Mārupes projektā.

## Pabeigta Invego Group restrukturizācija

Konsolidējot vairāk nekā 50 projektu vienības Invego Group OÜ ietvaros, tiek stiprināta pārvaldība, caurskatāmība un IFRS pārskatu sniegšanas standarti.



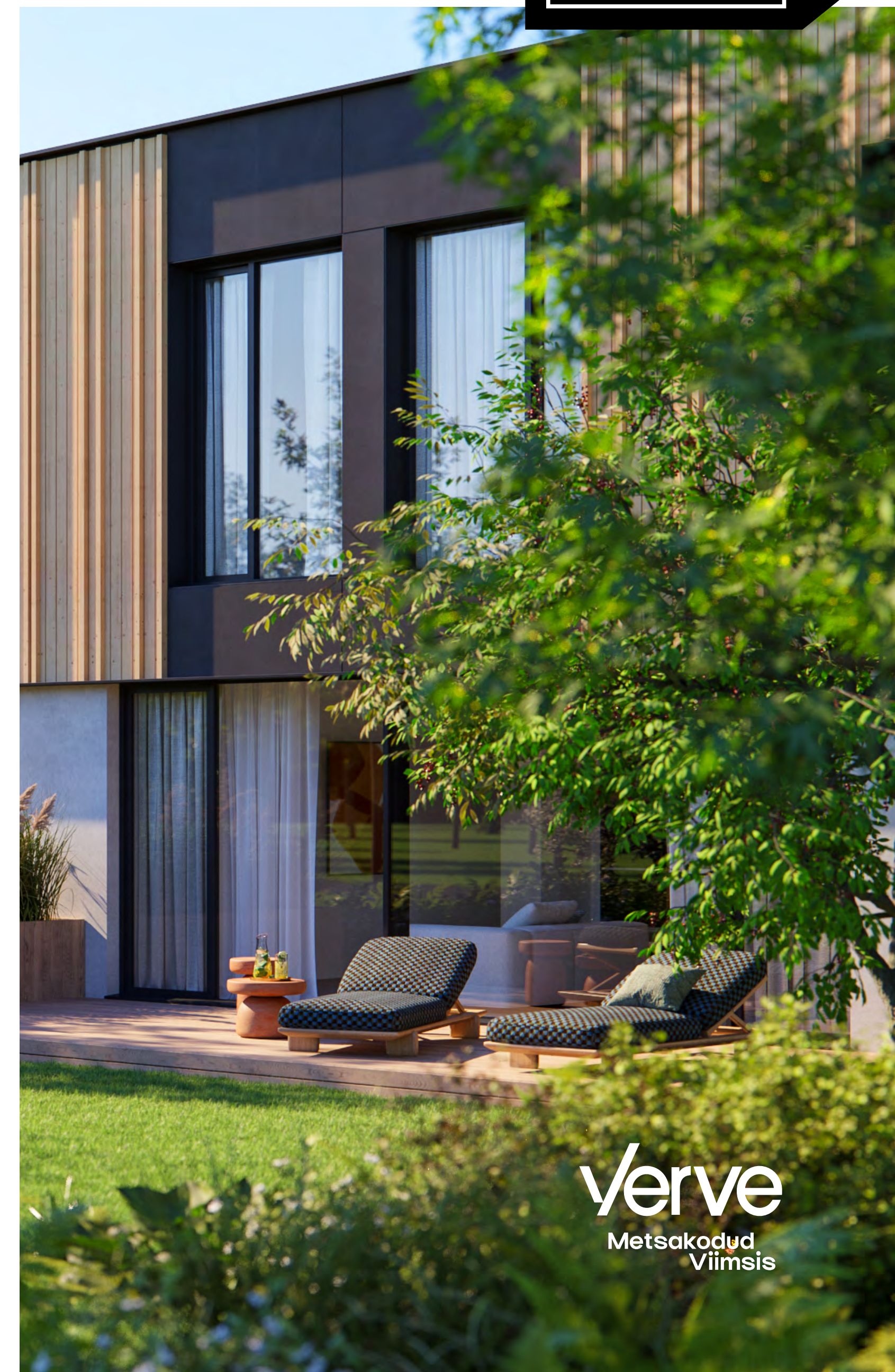
# Attīstības projektu īstenošanas 2025. gada pārskats

Pabeigtie projekti	Atklātie projekti	Atļauju saņemšanas un būvniecības progress
<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Krulli Park</b> – 36 000 m<sup>2</sup> komerciālais attīstības projekts Tallinā – kalpo kā Wise galvenais birojs Igaunijā.</li> <li>– <b>Tiskreoja</b> dzīvojamais projekts – visi 508 mājokļi pabeigti un pārdoti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Telliskivi 51 A klases biroju attīstības projekts</b> – uzsākta būvniecība.</li> <li>– <b>Vītolu Parks</b> dzīvojamais projekts – uzsākta publiskā pārdošana un būvniecība.</li> <li>– <b>Mārupes Sirds I</b> dzīvojamais projekts – uzsākta publiskā pārdošana.</li> <li>– <b>Miera Rezidences</b> dzīvojamais projekts – uzsākta publiskā pārdošana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Uus-Järveküla</b> dzīvojamais projekts – pabeigtas 3 no 4 kārtām.</li> <li>– <b>Keila Pargikodud</b> dzīvojamais projekts – pabeigta 1 no 3 kārtām.</li> <li>– <b>Luccaranna</b> dzīvojamais projekts – pabeigtas 5 no 6 kārtām.</li> <li>– <b>Vide Ādaži</b> dzīvojamais projekts – pabeigta 1 no 3 kārtām.</li> <li>– <b>Zaķusalas</b> attīstības projekts – saņemtas būvatļaujas.</li> <li>– <b>Skanstes Rezidences</b> dzīvojamais projekts – norit būvniecība.</li> </ul>



# Attīstības projektu īstenošanas pārskats un perspektīva 2026. gadam

Projektu pabeigšana	Jaunu projektu atklāšana 2026. gadā	Atļauju saņemšanas un būvniecības progress
<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Telliskivi</b> komerciālā ēka</li> <li>– <b>Uus-Järveküla</b> dzīvojamais projekts</li> <li>– <b>Parka Kvartāls</b> dzīvojamais projekts</li> <li>– <b>Luccaranna</b> dzīvojamais projekts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Verve</b> dzīvojamais projekts – sāka publiskā pārdošana un būvniecība</li> <li>– <b>Torņakalna Terasēs</b> dzīvojamais projekts</li> <li>– <b>Šmerļa Forest</b> dzīvojamais projekts</li> <li>– <b>Zaķusalas attīstības projekts</b> – iepriekšpārdošanas uzsākšana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Laheva</b> dzīvojamais projekts – noslēgts būvniecības līgums</li> <li>– <b>Miera Rezidences</b> dzīvojamais projekts – turpinās atļauju saņemšana un sagatavošanās būvniecībai</li> <li>– <b>Šmerļa Forest</b> dzīvojamais projekts – turpinās atļauju saņemšana un sagatavošanās būvniecībai</li> <li>– <b>Mārupes Sirds I</b> dzīvojamais projekts – turpinās atļauju saņemšana un sagatavošanās būvniecībai</li> <li>– <b>Vide Ādaži II</b> dzīvojamais projekts – turpinās atļauju saņemšana un sagatavošanās būvniecībai</li> <li>– <b>Silves Hills</b> attīstības projekts Portugālē – norit operatora atlases, būvniecības iepirkuma un pirms būvniecības sagatavošanas posmi; pārdošanas birojs un demonstrācijas telpa ir pabeigti un darbojas</li> </ul>



# Jaunuzsāktie projekti



Atrašanās vieta: **Rīga, Latvija**

Tips: **Daudzdzīvokļu ēkas**

Mājokļu skaits: **226 jauni mājokļi**

Prognozētie pārdošanas ieņēmumi:  
**EUR 44 milj.**



Atrašanās vieta: **Viimsi, Igaunija**

Tips: **Rindu mājas**

Mājokļu skaits: **64 jauni mājokļi**

Prognozētie pārdošanas ieņēmumi:  
**EUR 18 milj.**



## Smerla Forest

Atrašanās vieta: **Rīga, Latvija**

Tips: **Daudzdzīvokļu ēkas**

Mājokļu skaits: **158 jauni mājokļi**

Prognozētie pārdošanas ieņēmumi:  
**EUR 36 milj. (1. posms)**



Atrašanās vieta: **Mārupe, Latvija**

Tips: **Dzīvokļi un rindu mājas**

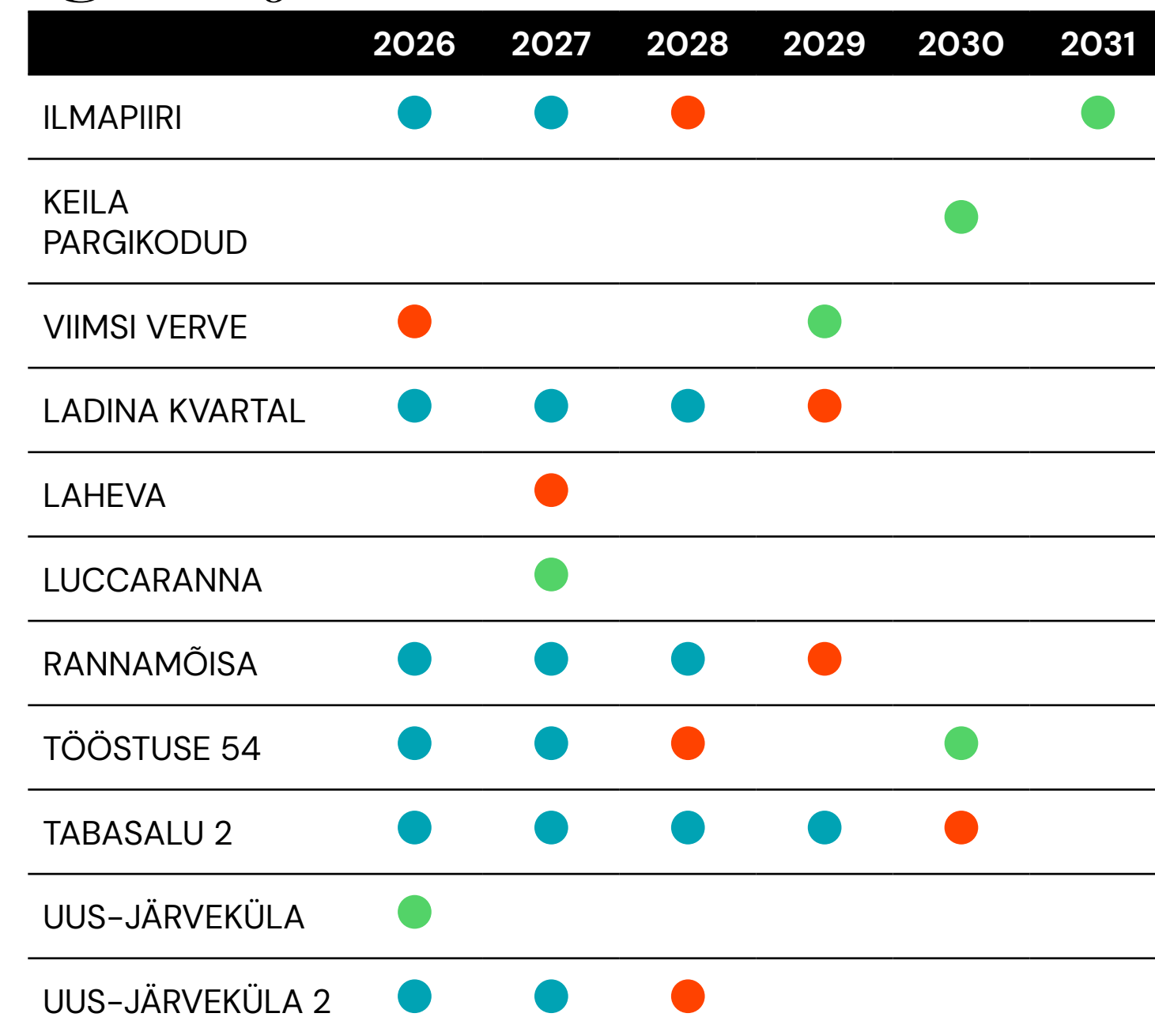
Mājokļu skaits: **65 jauni mājokļi**

Prognozētie pārdošanas ieņēmumi: **EUR 13 milj.**  
Sadarbībā ar **EfTEN Capital**

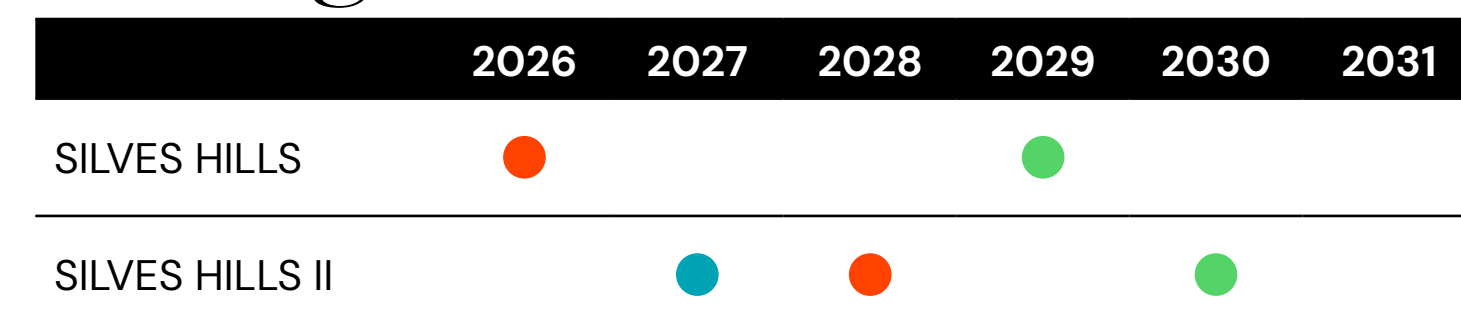


# Attīstības plāns un apjoms

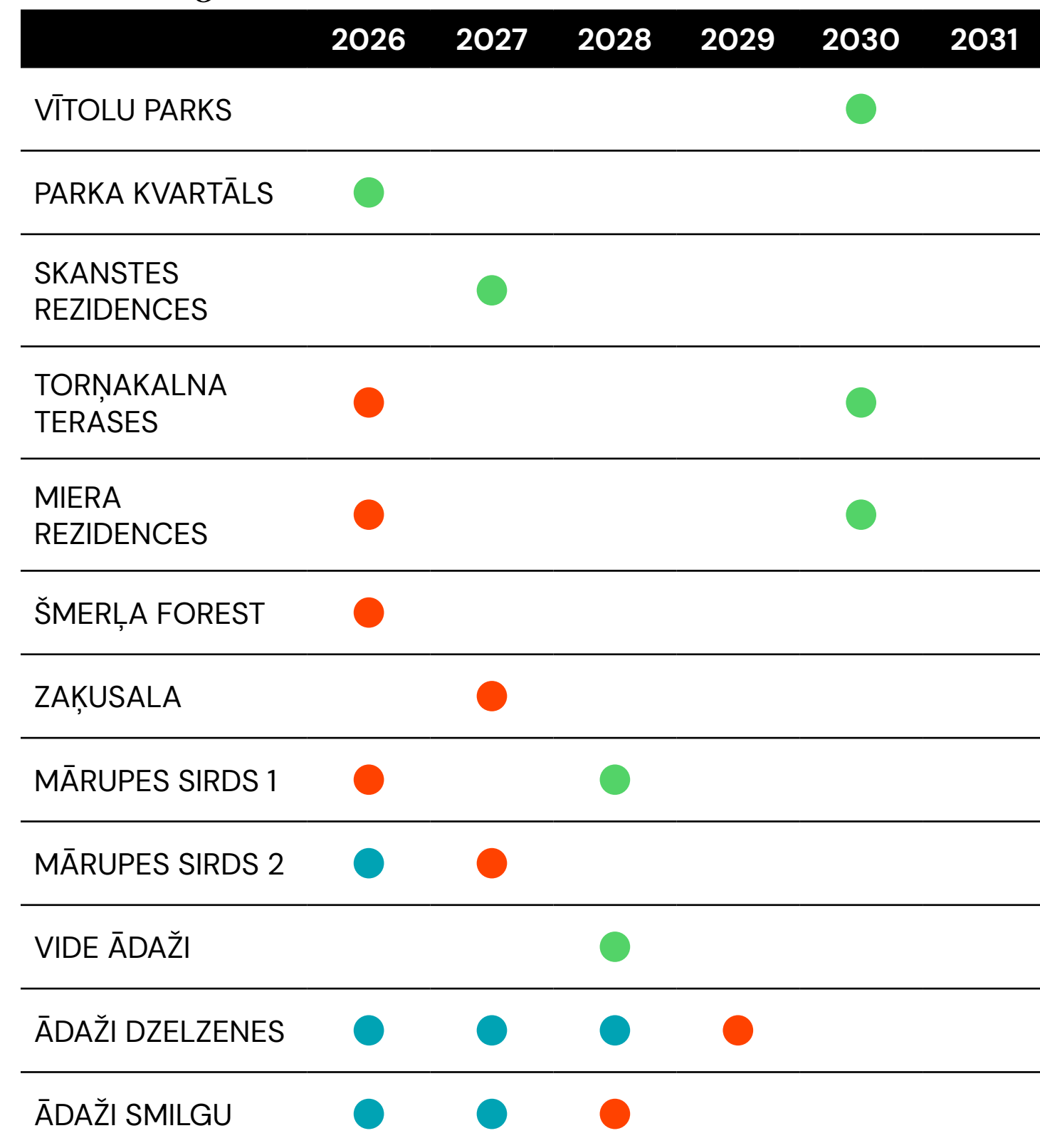
## Igaunija



## Portugāle

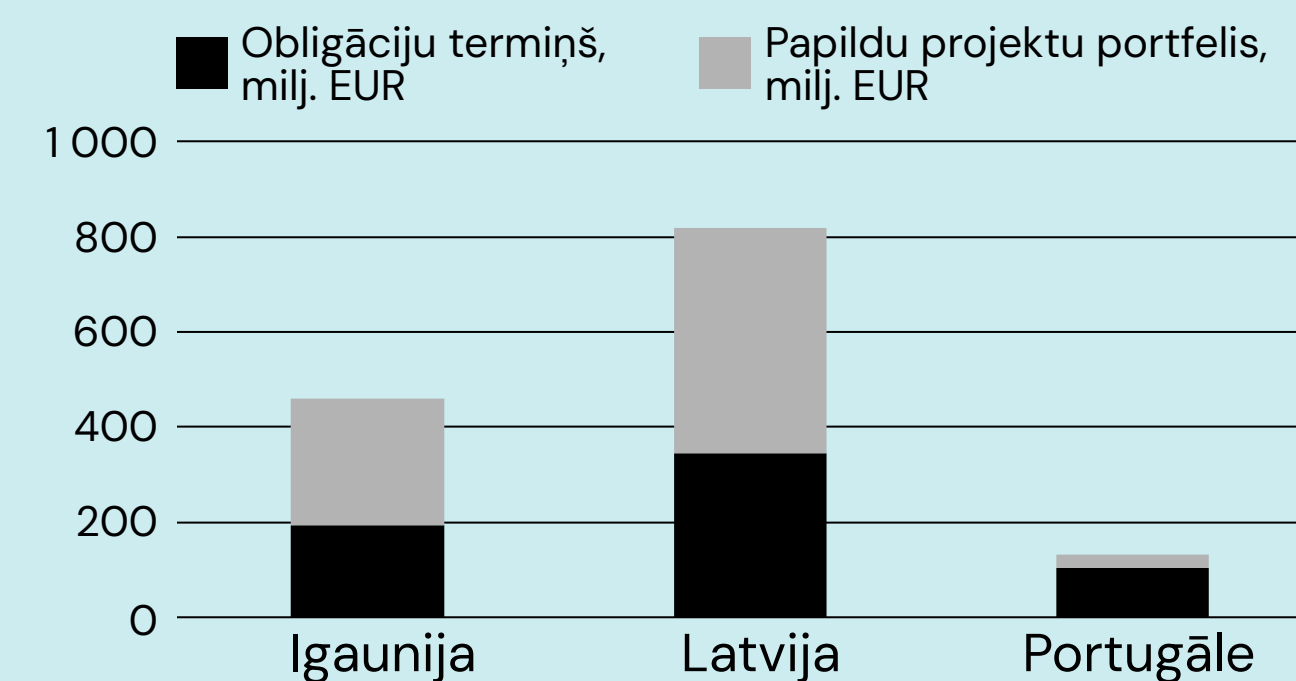


## Latvija

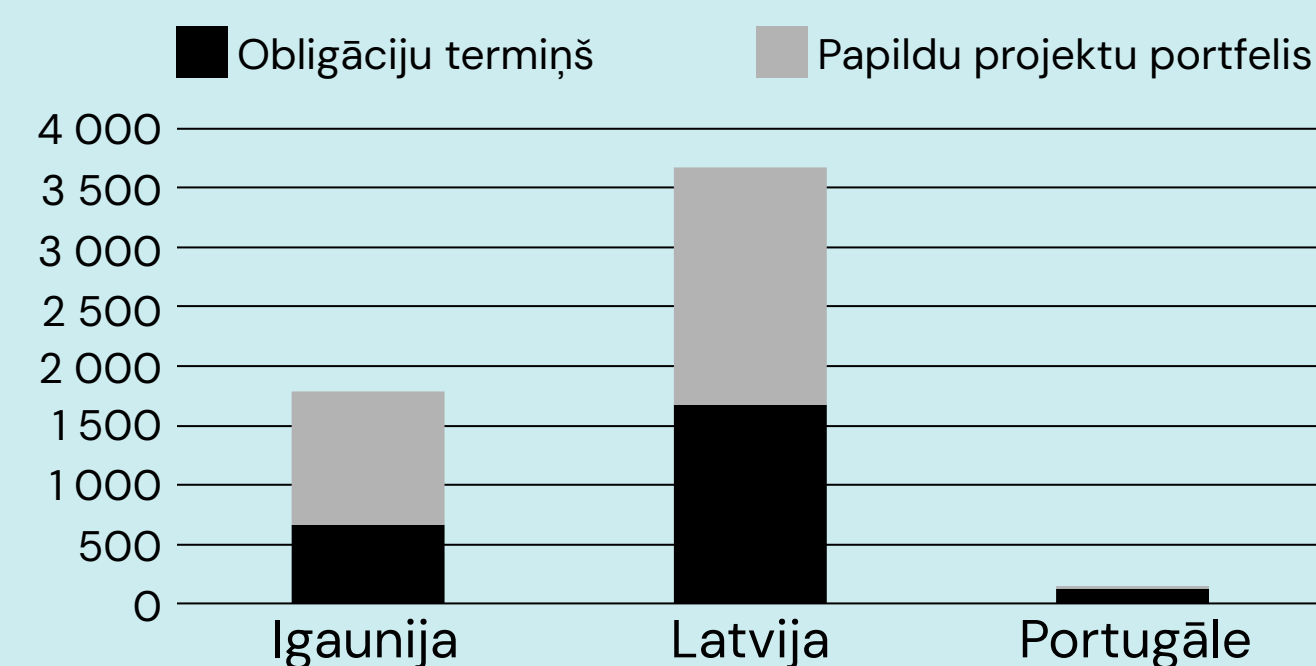


● Projektēšanas un būvniecības atļauja ● Būvniecības sākums ● Mājokļi pārdoti

## Attīstības projektu nākotnes pārdošanas ieņēmumu prognoze



## Attīstības plānā esošo mājokļu skaits



Prognozes balstītas uz pašreiz mūsu rīcībā esošo informāciju. Lai sasniegtu rezultātus, nepieciešams ievērojams darba apjoms. Ietver kopējo 2025. gada dzīvojamo projektu pārdošanas vērtību visos Invego projektos, tostarp nekonsolidētajās struktūrās.

# Silves Hills attīstības projekts Portugālē

Silves Hills ir Invego vadošais dzīvojamais attīstības projekts Portugāles dienvidos – zema apbūves blīvuma, rūpīgi plānots villu ciemats, kas orientēts starptautiskam pieprasījumam visa gada garumā. Tas atrodas Algarvē, 2 km attālumā no Silves un 35 minūšu braucienā no Faro lidostas, apvienojot ērtu pieejamību ar ilgtermiņa dzīvesstila pievilcību.

## Izcili plānota 60 ha teritorija

zema blīvuma apbūves projekts kalna nogāzē

## 154 villas

ar privātiem dārziem un apsildāmiem peldbaseiniem

Atpūtas klubs, kā arī labsajūtas, kopstrādes un sporta

## infrastruktūra

Ziemeļvalstu arhitektūra, kas veidota

## dzīvei Algarvē visa gada garuma



# Projekta struktūra un īstenošanas plāns

Šobrīd projekts atrodas arhitektūras un infrastruktūras projektēšanas fāzē, vienlaikus tiek gatavotas būvatļaujas un slēgti līgumi ar vietējām iestādēm. Pēc stāvokļa uz 2025. gada 4. ceturksni pēdējā gada laikā ir parakstīti 19 saistoši līgumi un drīzumā gaidāmi vēl četri. Līdz ar to iepriekšpārdošanā ir **pārdoti gandrīz 50% no pirmajā posmā paredzētajām 50 villām**, krietni pārsniedzot ierasto 30% robežu, kas nepieciešama, lai uzsāktu būvniecību un nodrošinātu pirmās kārtas aizdevumu.

## Attīstības stratēģija

- Pakāpeniska pieeja būvniecībai
- Iepriekšpārdošanas mērķi pirms būvniecības sākuma
- Akcionāru vadīta attīstības projektu pārvaldība

## Izpildes statuss

- Pārdošanas birojs un demonstrācijas telpa pabeigti
- Iepriekšpārdošanas rādītājs tuvojas 50% no I posma villām
- Turpinās galvenā būvuzņēmēja iepirkums
- Turpinās uzturēšanas operatora iepirkums
- Akceptēti zonējuma un vides aizsardzības apstiprinājumi



# Biznesa modelis un attīstības loģika

## Kā Invego rada vērtību

### Uz projektiem balstīta struktūra

Invego īsteno projektus, izmantojot speciālā mērķa sabiedrības, kas nodrošina skaidru risku sadalījumu, caurspīdīgu finansējumu un kontrolētu izpildi projekta līmenī.

### Šī pieeja ļauj:

- diversificēt risku, kad katrs projekts ir finansiāli neatkarīgs un norobežots;
- izveidot elastīgu kapitāla struktūru, ko nodrošina Invego, institucionālo un privāto investoru un banku finansējuma kombinācija;
- pārskatāmi sadalīt ieņēmumus, kad Invego pelna gan no pašu kapitāla investīciju atdeves, gan no projektu vadības maksām.

Projekta līmeņa naudas plūsmas tiek sadalītas grupā, izmantojot līgumā noteiktās maksas struktūras un peļņas sadali, tādējādi atbalstot obligāciju apkalpošanas spēju.

Invego pārvalda vairāk nekā 30 attīstības projektus ar vairāk nekā 60 grupas uzņēmumu starpniecību, nodrošinot mērogojamu, ģeogrāfiski diversificētu un riskus ierobežojošu darbību vairākās valstīs.



# Projekta attīstības cikls

## Sākotnējā analīze

- Tirgus un atrašanās vietas izvērtēšana
- Pilna juridiskā, tehniskā, finanšu un vides izpēte (*due diligence*)
- Savlaicīga sadarbība ar institūcijām un tīklu operatoriem

## Koncepcijas izstrāde

- Sākotnējā projekta koncepcija, kas atbilst Invego standartiem
- Optimizācija atbilstoši atrašanās vietai, pieprasījumam un ilgtermiņa dzīvotspējai
- Fokuss uz efektīviem plānojumiem un ilgtspējīgu, nākotnei piemērotu dizainu

## Zemes iegāde

- Izvēlēto zemes gabalu apspriešana un iegāde
- Projekta finansējuma strukturēšana, kur tas ir piemērojams
- Portfeļa diversifikācija grupas līmenī

## Koncepcijas īstenošana

- Arhitektūras konkurss starp atlasītajiem birojiem
- Projektēšanas, plānošanas un atļauju saņemšanas noslēgums
- Mārketinga aktivitāšu un iepriekšpārdošanas uzsākšana

## Būvniecība

- Konkurētspējīgs iepirkums, piedaloties vadošajiem būvuzņēmējiem
- Izmaksu optimizācija un līgumu noslēgšanas sarunas
- Būvniecības finansējuma nodrošināšana sadarbībā ar partnerbankām

## Pabeigšana

- Pabeigto mājojumu nodošana pircējiem
- Garantijas periods līdz pieciem gadiem
- Kredītsaistību izpilde un peļņas un atlīdzību sadale

# Tiskreoja gadījuma izpēte

Tiskreoja ir viens no lielākajiem mūsdienīgiem dzīvojamo ēku projektiem Igaunijā,

kas aizņem vairāk nekā **20 hektārus** un ietver aptuveni **500 jaunus mājoklus** ar visaptverošu infrastruktūru. Šeit tika īstenota ideja par jaunu dzīvojamo rajonu ar **34 mūsdienīgām ēkām**, plašām publiski pieejamām atpūtas zonām un efektīviem tehniskajiem risinājumiem. Pilns attīstības cikls – no zemes iegādes 2018. gadā līdz investoru peļņas sadalei – tika pabeigts piecu gadu laikā.

Kopējie **pārdošanas ieņēmumi** pārsniedza **72 miljonus eiro**, radot vairāk nekā **14 miljonu eiro peļņu** un nodrošinot **investoriem 300% ieguldījuma atdevi**.



ILGUMS

5 gadi

PEĻŅA

€14 miljoni

KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI

€72 miljoni

ROI

300%

TISKRE  
OJA  
ELURAJON

# Vana-Peetri gadījuma izpēte

## Vana-Peetri - dzīvojamais projekts Tallinas dienvidu daļā

Vana-Peetri ir dzīvojamais projekts Tallinas dienvidu daļā ar 132 mājokļiem piecu hektāru plašā teritorijā. Projektā ietilpst rindu mājas un trīsstāvu daudzdzīvokļu ēkas ģimenēm īpaši piemērotā dzīvojamajā vidē.

No zemes iegādes 2016. gadā līdz investoru peļņas sadalei projekts tika īstenots 2,5 gadu laikā. Kopējie pārdošanas ieņēmumi pārsniedza 17 miljonus eiro, radot 2,5 miljonu eiro peļņu un nodrošinot 120% investīciju atdevi.

ILGUMS	PEĻŅA
2.5 gadi	€2.5 miljoni
KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI	ROI
€17 miljoni	120%



# Tabasalu Kodu gadījuma izpēte

## Tabasalu Kodu - dzīvojamais projekts Tallinas rietumu daļā

Tabasalu Kodu ir dzīvojamais projekts Tallinas rietumu daļā ar 102 mājokļiem četru hektāru plašā teritorijā. Projektā ietilpst rindu mājas un trīs un četru stāvu daudzdzīvokļu ēkas jaunā dzīvojamajā rajonā.

No zemes iegādes 2019. gadā līdz investoru peļņas sadalei projekts tika īstenots trīs gadu laikā. Kopējie pārdošanas ieņēmumi sasniedza 15 miljonus eiro, radot vairāk nekā 2 miljonu eiro peļņu un nodrošinot 125% investīciju atdevi.

ILGUMS	PEĻŅA
3 gadi	€2 miljoni
KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI	ROI
€15 miljoni	125%



# Krulli Park gadījuma izpēte

- **Krulli Park:** 125 gadus vecās Krulli Mašīnfabrikas pārbūve par modernu A klases biroju kvartālu Tallinā
- **36 000 m<sup>2</sup>** daudzfunkcionālas biroju telpas ar elastīgu lofta tipa plānojumu un augstiem vides standartiem
- Uz ilgtspējību vērsts projekts ar centralizētu dzesēšanu, **BREEAM** sertifikāts ar novērtējumu **“Ļoti labs”** un **WELL** sertifikācija procesā
- Kvalitatīva integrācija pilsētvidē, tostarp ainavisks publiskais parks ar saglabātiem kokiem
- **Enkurnomnieks: Wise** – Londonas biržā kotēts fintech uzņēmums, kas nodrošina augstu nomnieku kvalitāti un stabilu ilgtermiņa naudas plūsmu
- **Sešas** augstākā līmeņa arhitektūras atzinības

AIZŅEMTĪBA

100%

GALVENĀ NOMNIEKA LĪGUMA  
ATLIKUŠAIS TERMIŅŠ

9 gadi

TIRGUS VĒRTĪBA

€86.5 miljoni

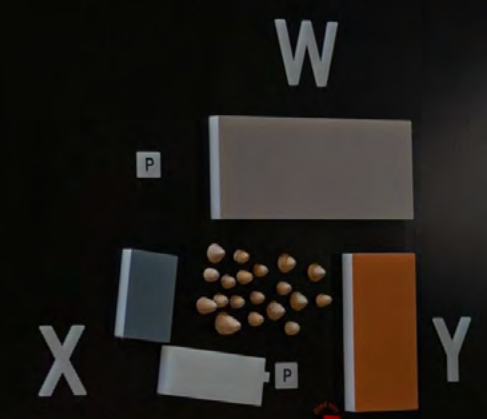
NETO DARBĪBAS IENĀKUMI (GADĀ)

€5.84 miljoni

KRULLI  
PARK



# KRULLI PARK



- |  |   |   |
|--|---|---|
| <b>X</b><br>Oksanen<br>Tigutit<br>WORTH<br>Eesti Muuseum<br>Fractory Solutions<br>Bidy<br>Koolituskasvat Põhise Põu /<br>Kooli & Põu | <b>W</b><br>A Film Eesti<br>WWW Studio<br>Geoska Media<br>Brandem Baltic<br>Muditan<br>Lightyear<br>Koolituskasvat<br>LUM | <b>Y</b><br>Wise Estate<br>ZARA HOME<br>SAKU PÕSTO<br><br>Aster Hair & Hair<br>ZEN NATIVE |
|--|---|---|



# Atbildīga attīstība

Invego attīsta dzīvojamus un biznesa projektus, sekojot ilgtermiņa vīzijai radīt paliekošu vērtību cilvēkiem, uzņēmumiem un apkārtējai pilsētvidei. Ar augstvērtīgu arhitektūru un pārdomātu plānošanu mēs veidojam nākotnei gatavus rajonus, kas veicina ilgtspējīgu izaugsmi.

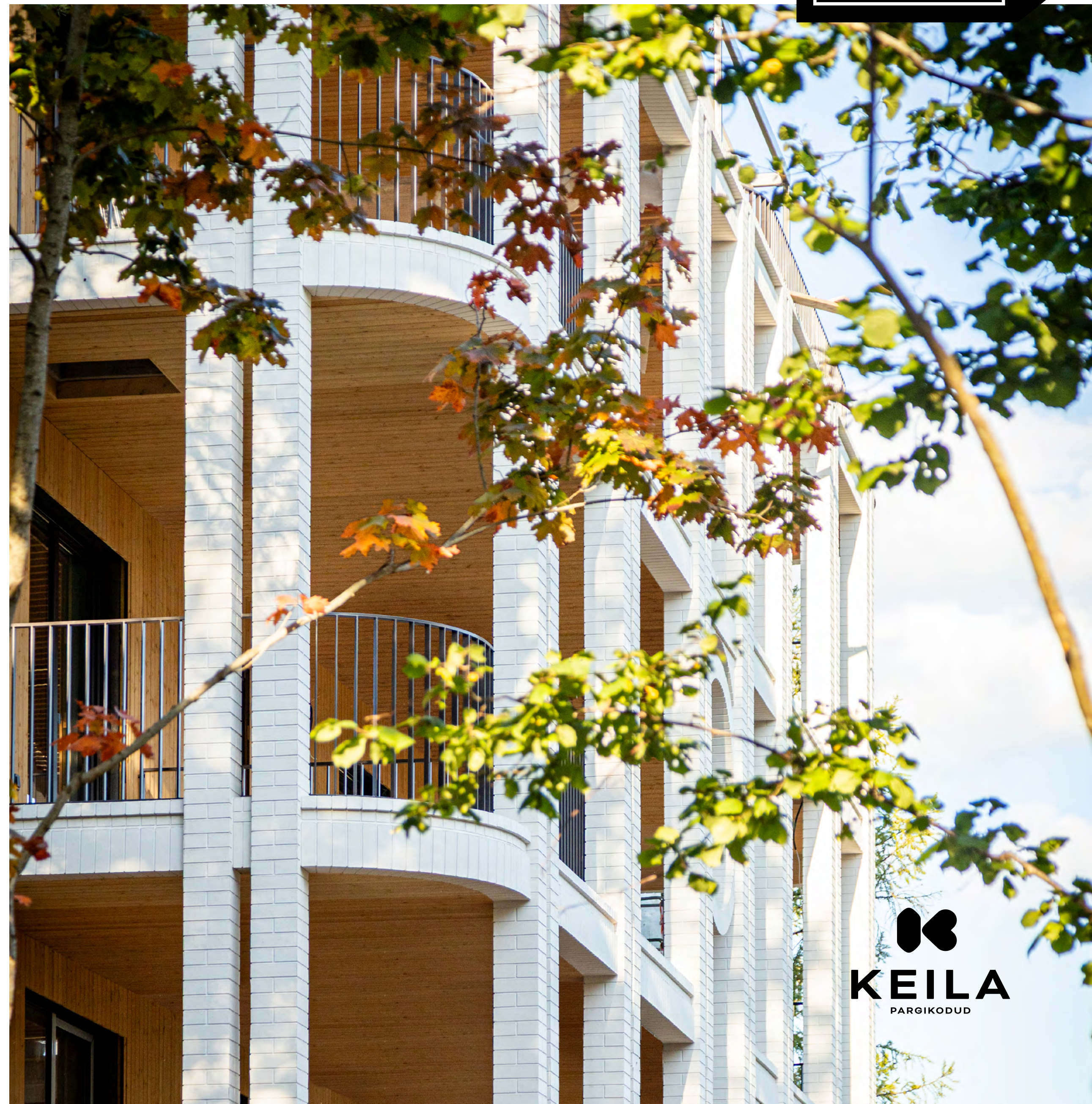
## Integrēti dzīvojamie rajoni

Mēs veidojam pilnvērtīgas apkaimes, kur dzīve sniedzas tālāk par mājokļa sienām. Zaļās zonas, teritorijas bez automašīnām, iekšpagalmi, rotaļu laukumi, āra treniņi un sporta infrastruktūra ir neatņemama mūsu projektu sastāvdaļa. Plānošanā tiek iekļautas nākotnes tehnoloģijas un viedie risinājumi, kas rada ilgtermiņa vērtību iedzīvotājiem un apkārtējai videi.

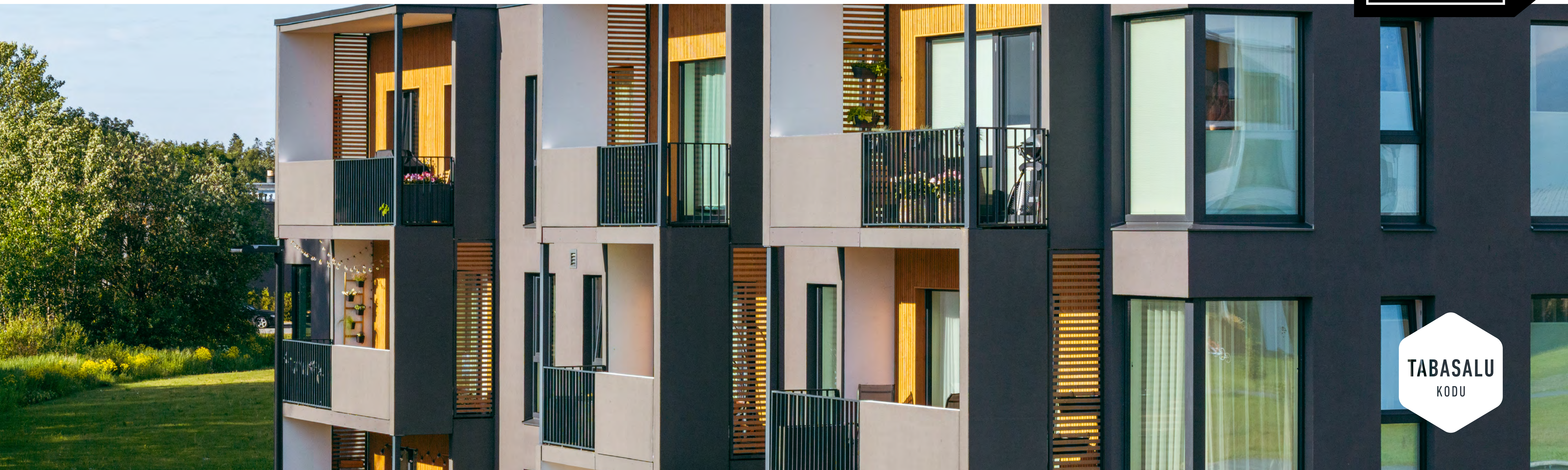
## 5 gadu garantija

Kvalitāte ir pamats. Invego saviem mājokļiem nodrošina 5 gadu garantiju, apliecinot mūsu atbildību un pārlicību par augstiem standartiem, ko sasniedzam sadarbībā ar vadošajiem arhitektiem un būvniecības partneriem. Katrs mājoklis ir gan dzīvesvieta, gan ilgtermiņa ieguldījums.

INVEGO



  
**KEILA**  
PARGIKODUD

TABASALU  
KODU

## Diversificēts attīstības projektu portfelis

Mēs attīstām mājokļus **dažādos segmentos, izmēros un cenu kategorijās**, lai nodrošinātu plašu un noturīgu pieprasījumu. Mūsu projekti ir veidoti ģimenēm, sava pirmā mājokļa pircējiem un ilgtermiņa iedzīvotājiem, apvienojot **mūsdienīgu arhitektūru, energoefektīvus risinājumus un funkcionālus plānojumus**.

## Sociālā atbildība

Mēs aktīvi ieguldām tajās kopienās, kurās attīstām projektus. **Invego atbalsta skolotājus un ģimenes ar bērniem**, piedāvājot mājokļus ar izdevīgākiem nosacījumiem, tā apliecinot mūsu ilgtermiņa apņemšanos sekmēt sociālo stabilitāti un nākamās paaudzes.

## Pilsētvides attīstība

Mēs attīstām projektus tur, kur aug pilsētas. Mūsu projekti atrodas teritorijās ar **spēcīgu infrastruktūru un skaidru ilgtermiņa izaugsmes potenciālu**. Mēs koncentrējamies uz paliekošas vērtības radīšanu kopienām, nevis īstermiņa risinājumiem.

Ar vairāk nekā 500 000 kvadrātmetru nākotnes projektos, kas ir izstrādes stadijā, mēs veidojam nākamo nekustamā īpašuma attīstības posmu turpmākajiem gadiem.

Šī galerija sniedz ieskatu mūsu topošajos projektos Igaunijā un Latvijā, kas pašlaik atrodas plānošanas stadijā. Vizualizācijas ir konceptuālas un var tikt precizētas projekta gaitā.



1. Iepazīšanās ar Invego
  2. Diversificēts portfelis
- 

# 3. Nekustamā īpašuma makroapskats

---

4. Financial information
5. Invego Group bond issue



# Pozitīvas makrotendences atbalsta turpmāko izaugsmi visos mūsu svarīgākajos tirgos

## 1. Stabila algu izaugsme

- Stabils darba tirgus un algu pieaugums, kas pārsniedz inflāciju, ir palīdzējis saglabāt mājsaimniecību pirktspēju Baltijā.

## 2. Spēcīgs finansējuma tirgus

- Banku interese finansēt mājokļu kredītus joprojām ir stabila. Līdz ar Euribor samazināšanos ir samazinājušās arī mājokļu kredītu procentu likmes gan Igaunijā, gan Latvijā.

## 3. Ekonomikas uzlabošanās

- Vadošās pētniecības institūcijas ir vienprātis, ka makroekonomiskie apstākļi tuvākajā laikā uzlabosies.

EURIBOR LIKME

2%

Euribor likme ir samazinājusies no 4% 2023.–2024. gadā līdz aptuveni **2%**, kas pozitīvi veicinājis potenciālo jauno mājokļu pircēju skaita pieaugumu visā Eiropā.

## Igaunija

(%)	2025	2026	2027	2028
REĀLĀ IKP IZAUGSME	0.7	3.6	2.8	2.5
INFLĀCIJA	4.9	2.9	2.4	2.8
BEZDARBS	7.6	6.6	6.2	6.0
ALGU PIEAUGUMS	5.9	5.4	5.0	4.9

## Portugāle

(%)	2025	2026	2027	2028
REĀLĀ IKP IZAUGSME	2.0	2.3	1.7	1.8
INFLĀCIJA	2.2	2.1	2.0	2.0
BEZDARBS	6.2	6.3	6.3	6.3
ALGU PIEAUGUMS	2.2	1.1	0.5	0.3

## Latvija

(%)	2025	2026	2027	2028
REĀLĀ IKP IZAUGSME	1.7	2.8	2.9	3.2
INFLĀCIJA	3.9	3.2	2.9	3.6
BEZDARBS	6.9	6.6	6.4	6.2
ALGU PIEAUGUMS	8.0	7.6	7.6	7.9

## Eirozona

(%)	2025	2026	2027	2028
REĀLĀ IKP IZAUGSME	1.4	1.2	1.4	1.4
INFLĀCIJA	2.1	1.9	1.8	2.0
BEZDARBS	6.3	6.2	6.1	5.9
ALGU PIEAUGUMS	4.0	3.2	2.9	3.0

Avoti:

Igaunijas Centrālā banka (Eesti Pank), ekonomikas prognoze (2025. gada decembris)

Latvijas Banka, ekonomikas prognoze (2025. gada decembris)

Eiropas Centrālā banka, ekonomikas prognoze (2025. gada decembris)

Portugāles Centrālā banka (Banco de Portugal), ekonomikas prognoze (2025. gada decembris)

# Igaunijas mājokļu tirgus galvenie fakti

## 1. Aktīvs mājokļu tirgus 2025. gadā

- Harju apriņķis 2025: 13 722 dzīvokļi (2,227 milj. EUR) un 2 668 mājas (606 milj. EUR)
- Tallina 2025: 10 526 dzīvokļi (1,702 milj. EUR) un 644 mājas (190 milj. EUR)
- 2010–2025: Tallinā pārdoti 163 146 dzīvokļi, vidēji 10 134 gadā, kas apliecina stabilu ilgtermiņa tirgus dziļumu

## 2. Jauno projektu tirgus labi attīstās pamatcenu segmentā

- 2025. gadā pārdoti 2000 jauno projektu dzīvokļi (+15% gada griezumā)
- Pārdotas 330 rindu mājas (+48% gada griezumā)
- Stabils pieprasījums līdz 5 000 EUR/m<sup>2</sup> Tallinā un 4 000 EUR/m<sup>2</sup> Harju apriņķī
- Tipisks pārdošanas periods 1,5–2 gadi
- Premium/luksusa segments Tallinas centrā ir pārsātināts; pārdošanas periodi sasniedz līdz 10 gadiem

## 3. Papildu stimuls nodokļu reformas ietekmē

- Iedzīvotāju ienākuma nodokļa reforma mājsaimniecībām pievieno aptuveni 700 milj. EUR (1,6% no IKP).
- Tas palielina aizņēmšanās spēju un atbalsta pieprasījumu pēc jauno projektu mājokļiem

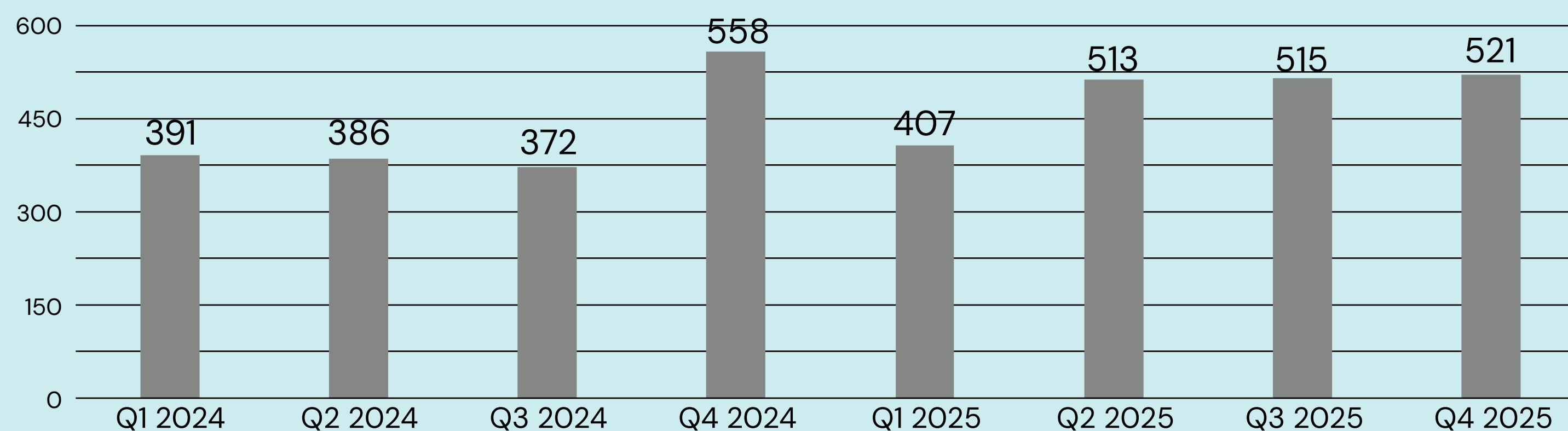
15%

PIEAUGUMS JAUNO DZĪVOKĻU  
PĀRDOŠANAS APJOMĀ

48%

PIEAUGUMS RINDU MĀJU  
PĀRDOŠANAS APJOMĀ

## Jaunuzbūvēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits Tallinas–Harju reģionā



Avots: Maa-amet, Tõnu Toompark; Invego

# Latvijas mājokļu tirgus galvenie fakti

## 1. Mājokļu tirgus turpina uzrādīt labu sniegumu

- Rīgā ik gadu tiek pārdoti aptuveni 3000 dzīvokļu, kas klasificējami kā "jauni" (būvēti 2000. gadā vai vēlāk)
- Aptuveni 1000 dzīvokļu gadā atbilst Igaunijas izpratnei par jaunajiem projektiem (pilnīgi jauna būvniecība)

## 2. Zema konkurence Invego mērķa segmentos

- Aktīvo dzīvojamo projektu attīstītāju skaits Latvijā ir vairāk nekā trīs reizes mazāks nekā Igaunijā
- Lielākā daļa jauno projektu aktivitātes koncentrējas zemākajā cenu segmentā
- Invego mērķa segmentos (komforts, premium, luksuss) konkurence ir būtiski zemāka
- Galvenie konkurenti ir atsevišķi Igaunijas attīstītāji (piem., Hepsor, Kaamos, Merko atsevišķos projektos)

## 3. Spēcīgs izaugsmes potenciāls

- Mājsaimniecību parāds joprojām ir viens no zemākajiem eirozonā (Latvijā 16% no IKP pret eirozonas vidējo 43%)
- Jauno projektu tirgu lielā mērā nosaka piedāvājums; vēsturiski Rīgā jauno projektu apjoms bijis ierobežots, neskatoties uz pilsētas lielumu
- Lielu pieprasījumu pēc Invego tipa produktiem apliecina nesen veiksmīgi uzsāktie projekti
- 2025. gadā jauno projektu skaits pieaugs, un jauno projektu pārdošanas apjoms palielinās par 78% gada laikā (Latio)

16%  
PRET  
43%

MĀJSAIMNIECĪBU PARĀDS:  
LATVIJA PRET EIROZONU  
(% NO IKP)

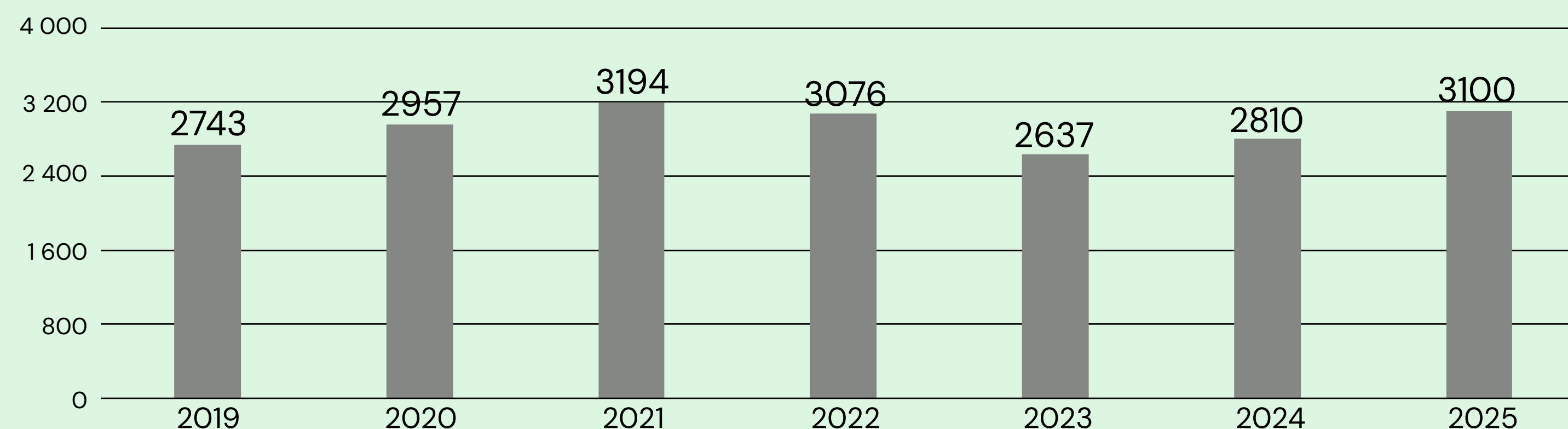
78%

PIEAUGUMS JAUNO PROJEKTU  
PĀRDOŠANAS APJOMĀ

9%

PIEAUGUMS HIPOTĒKU  
IZSNIEGŠANĀ

## Jauno mājokļu pārdošanas darījumu skaits Rīgā\*



Avots: Latio; Invego. \*Rīgas tirgus prakses un datu pieejamības dēļ grafikā iekļauti arī moderno mājokļu otrreizējie darījumi (būvēti 2000. gadā un vēlāk)

# Portugāles un Algarves dzīvojamo īpašumu tirgus apskats

## 1. Kopš Covid - spēcīgs starptautiskais pieprasījums

- Portugāles dzīvojamo īpašumu tirgu turpina balstīt spēcīgs starptautiskais pieprasījums, demogrāfiskā imigrācija un dzīvesstila vadīta pārcelšanās, īpaši piekrastes un dienvidu reģionos.

## 2. Algarves reģions pārspēj valsts vidējos rādītājus

- Saskaņā ar QP Savills datiem Algarvē dzīvojamo ēku vērtība turpināja pārsniegt vidējos rādītājus valstī, un cenu pieaugumu galvenokārt noteica villas un zema blīvuma apbūve jau labi zināmās vietās.
- Pieprasījums arvien vairāk koncentrējas uz dzīvošanu visa gada garumā, nevis tikai sezonālu atpūtu, kas nodrošina stabili darījumu aktivitāti arī ārpus aktīvās tūrisma sezonas.

## 3. Jauno projektu piedāvājumu ierobežo sarežģīta birokrātija

- Algarve joprojām ir viens no noturīgākajiem Portugāles mājokļu tirgiem, ko labvēlīgi ietekmē ierobežotais piedāvājums, stingrie plānošanas režīmi un noturīgā ārvalstu pircēju interese gan par primārajiem, gan sekundārajiem mājokļiem.
- Piedāvājums joprojām ir strukturāli ierobežots zonējuma ierobežojumu, ilgā atļauju izsniegšanas procesa un ierobežotas lielu blakusesošu apbūves gabalu pieejamības dēļ.
- Invego Silves Hills projekts jau ir izgājis šo procesu. Detālplānojums ir derīgs, apbūves tiesības norādītas jaunajā Pedido de Informação Prévia dokumentā, un vietējā Silves pašvaldība ir ļoti atbalstoša un gaida nākamās attīstības soļus.

Avots: Savills Quinta Properties (Tirgus pārskats, 2026. gada janvāris)

18%

GADA CENU PIEAUGUMS  
PORTUGĀLES DZĪVOJAMO  
ĪPAŠUMU TIRGŪ

ĀRVALSTU  
PIRCĒJI VEIDO

70%

NO AUGSTĀS KLASES  
DZĪVOJAMO ĪPAŠUMU  
DARĪJUMIEM ALGARVĒ

Stingru plānošanas un zemes izmantošanas noteikumu dēļ jaunu projektu piedāvājums Algarvē ir strukturāli ierobežots. Silves Hills ir nodrošinājis zonējuma un plānošanas apstiprinājumu, samazinot attīstības risku un stiprinot savu konkurētspēju.

1. Iepazīšanās ar Invego Group
  2. Diversificēts portfelis
  3. Nekustamā īpašuma makroapskats
- 

# 4. Finanšu informācija

---

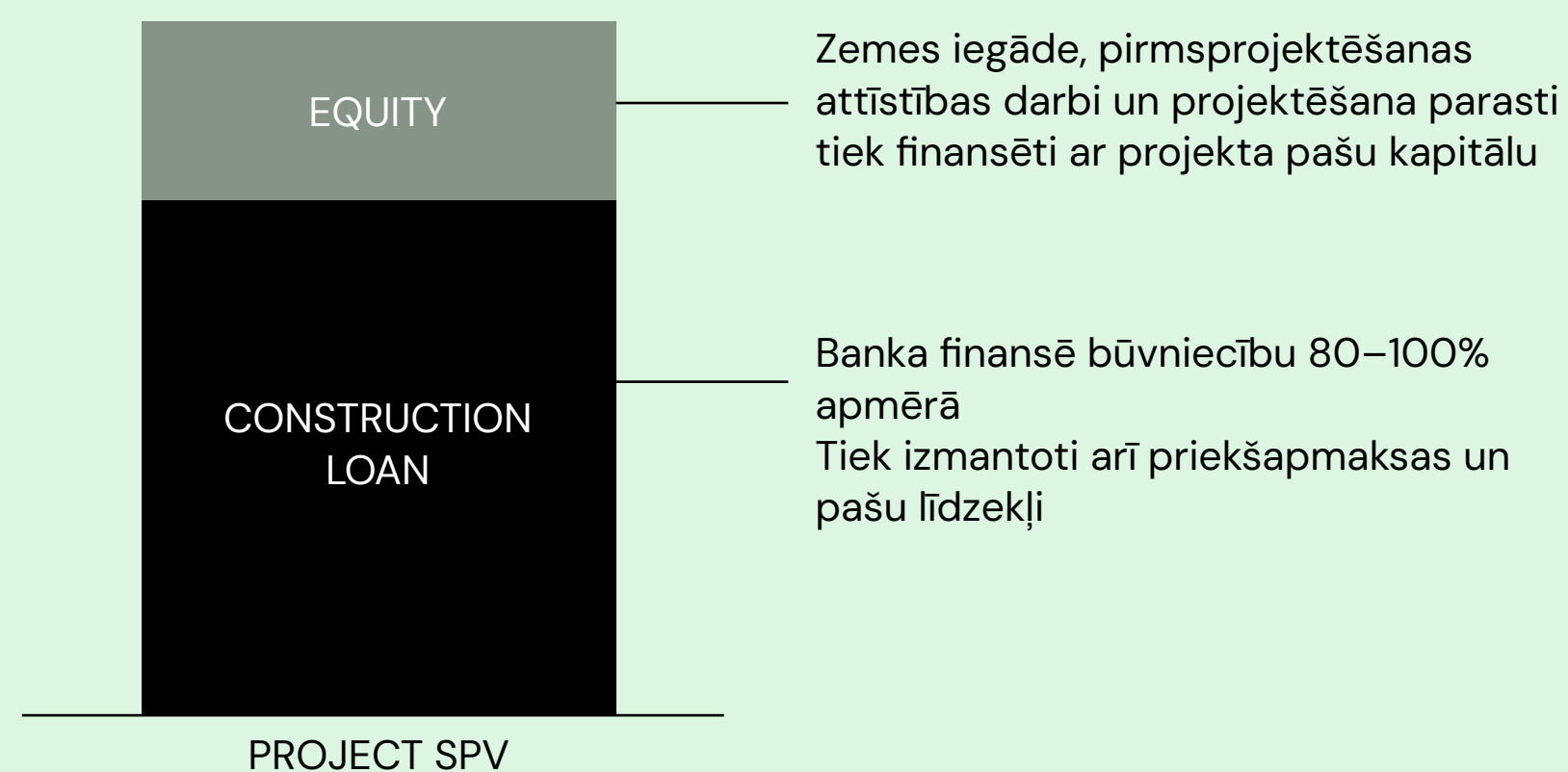
5. Invego Group obligāciju emisija



# Projekta finansēšana un līdzekļu sadale

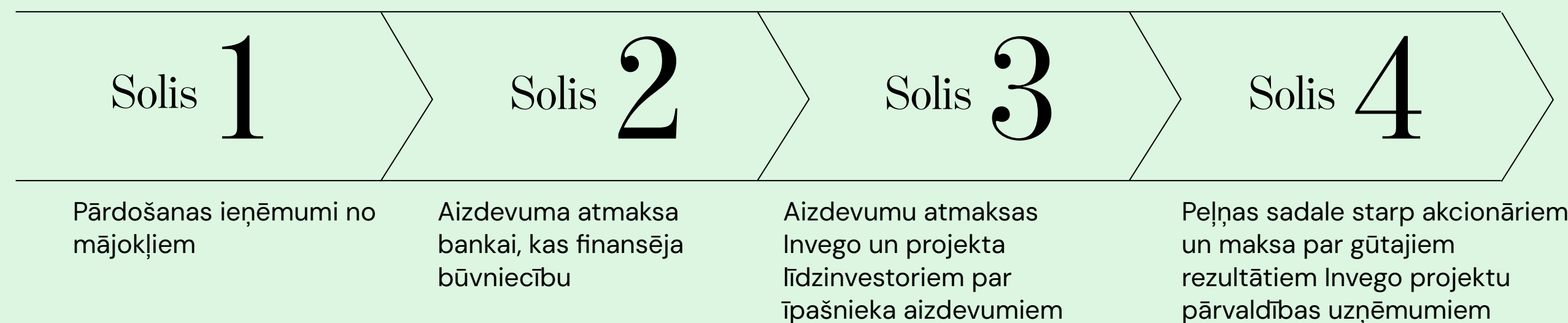
## Finansēšanas struktūra

- Invego pārvalda un kontrolē visus projektus un speciālā mērķa sabiedrības, savukārt tā tiešā līdzdalība projektā ir robežās no 20 līdz 100%. Tas ļauj diversificēt portfeli un gūt optimālu atdevi no maksas par gūtajiem rezultātiem.
- Zemes iegāde, pirmsprojektēšanas attīstības darbība un projektēšana tiek finansēta no pašu un līdzinvestoru līdzekļiem, infrastruktūras un ēku būvniecībai tiek izmantots banku finansējums.
- Invego un līdzinvestoru līdzekļi speciālā mērķa sabiedrībās galvenokārt tiek ieguldīti kā aizdevumi, bet Latvijā – daļēji kā pašu kapitāls.



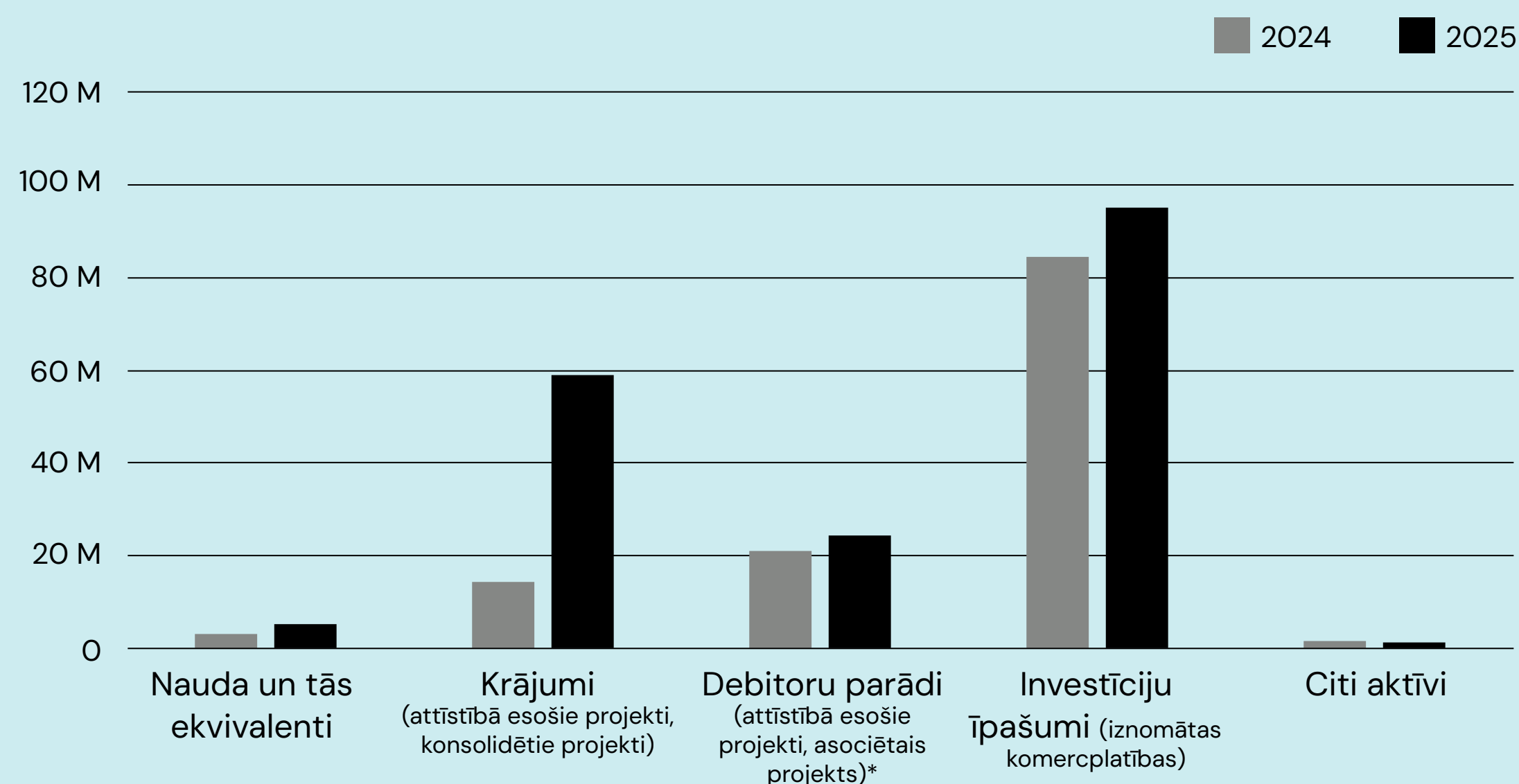
## Speciālā mērķa sabiedrību līdzekļu sadale

- Invego gūst atdevi no tās pārvaldītajiem attīstības projektiem, gan sadalot peļņu no pašu kapitāla ieguldījuma savās interesēs, gan no papildu projektu vadības un no maksas par gūtajiem rezultātiem.
- Maksa par gūtajiem rezultātiem parasti ir 20–30% no projekta attīstības peļņas.
- Pēc attīstības projekta vai projekta posma pabeigšanas pozitīvas naudas plūsmas iekasē mūsu projektu pārvaldības uzņēmumi (Invego OÜ un Invego SIA), izmantojot tiešās īpašumtiesības un maksu par gūtajiem rezultātiem.
- Attīstības projektu līdzekļi no speciālā mērķa sabiedrībām tiek sadalīti šādā secībā:
  - Aizdevuma atmaksa bankai, kas finansēja būvniecību
  - Aizdevumu atmaksa Invego un projekta līdzinvestoriem par īpašnieka aizdevumiem
  - Peļņas sadale starp akcionāriem un maksa par gūtajiem rezultātiem Invego projektu pārvaldības uzņēmumiem



# Invego Group OÜ finanšu rādītāji

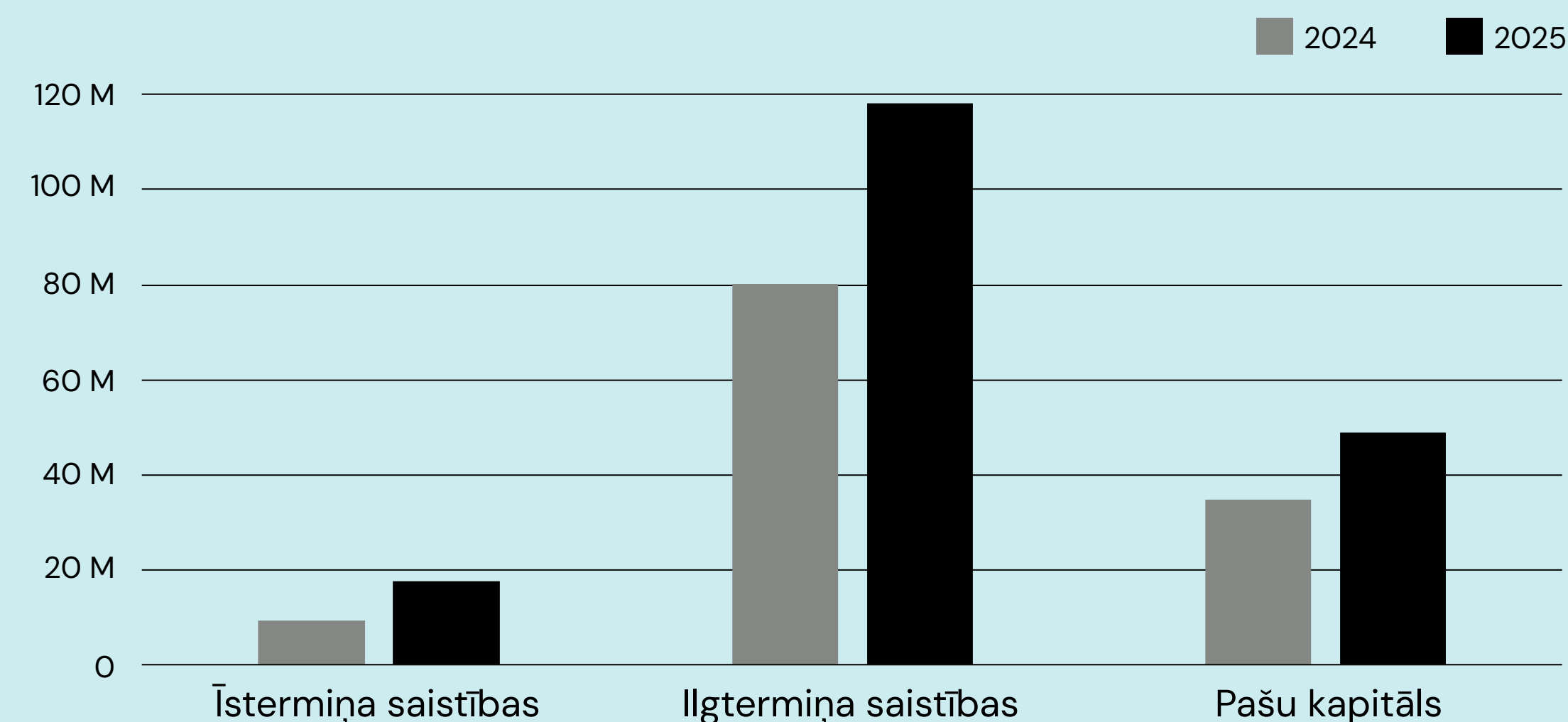
## Aktīvu veidi



- Invego Group OÜ portfelis galvenokārt ietver Invego pārvaldīto projektu kapitalizētos nekustamā īpašuma aktīvus, kurus saskaņā ar IFRS mēs varam konsolidēt.

\*Invego Group OÜ debitoru parādi galvenokārt ietver aizdevumus, kas izsniegti Invego pārvaldītiem attīstības projektiem, kuru nekustamā īpašuma aktīvus mēs nevaram konsolidēt saskaņā ar IFRS.

## Saistības un pašu kapitāls



# 26%

INVEGO GROUP PAŠU KAPITĀLS (31.12.2025)

# 48.5

INVEGO GROUP PAŠU KAPITĀLS, EUR MILJ. (31.12.2025)

# Invego risku mazināšana

## 1. Sadarbība tikai ar nozares labākajiem

- Lai radītu augstvērtīgu arhitektūru un nodrošinātu ilgtermiņa pieprasījumu pēc mūsu projektiem, visi Invego nekustamo īpašumu attīstības projekti tiek izstrādāti sadarbībā ar vadošajiem, inovatīvajiem arhitektu birojiem.
- Katram attīstības projektam tiek organizēts būvniecības konkurss, kurā piedalās 3-7 vadošie vietējie būvuzņēmumi, kas būs pieejami arī pēc gadiem, kad jāveic garantijas darbi.
- Visi mūsu projekti tiek līdzfinansēti ar vietējo banku iesaisti, kuras labi pārzina vietējo tirgu.

## 2. Iepriekšpārdošana cenu apstiprināšanai

- Jaunie projekti parasti tiek laisti publiskajā pārdošanā 6-12 mēnešus pirms pirmās kārtas būvniecības sākuma, lai apstiprinātu tirgum atbilstošas cenas un nodrošinātu 20-30% iepriekšpārdošanas apjomu.

## 3. Fiksētas cenas būvniecības līgumi

- Būvniecības izmaksas parasti tiek fiksētas būvniecības sākumā, izvēloties finansiāli spēcīgu būvuzņēmumu, lai nodrošinātu būvdarbu pabeigšanu bez neparedzētiem sadārdzinājumiem.
- Mēs dodam priekšroku apvienotajiem projektēšanas un būvniecības līgumiem, kuros būvuzņēmums uzņemas atbildību arī par projektēšanas kļūdām būvniecības procesā.

## 4. Nodrošināti līgumi

- Būvuzņēmumi sniedz pirmā pieprasījuma bankas garantijas vai skaidras naudas depozītus.
- Klienti iemaksā 10-15% avansa depozītu par sava jaunā mājokļa iegādi.
- Komerctelpu nomnieki sniedz naudas depozītus vai bankas garantijas, atbilstoši tirgus praksei.

## 5. Diversificēts portfelis grupas ilgtspējas nodrošināšanai

- Katrs attīstības projekts tiek īstenots atsevišķā speciālā mērķa sabiedrībā, lai nodrošinātu, ka neviens atsevišķs projekts neietekmēs Invego Group ilgtspēju.
- Projektu vadību Invego pārvaldītajās speciālā mērķa sabiedrībās nodrošina grupas vietējie meitasuzņēmumi, nevis konsolidējošais uzņēmums.

“

Ikviens radīšanas process sevī nes nenoteiktību.

Nekustamo īpašumu attīstībā raksturīgo risku pārvaldība ir neatņemama procesa sastāvdaļa.

”

1. Iepazīšanās ar Invego Group
  2. Diversificēts portfelis
  3. Nekustamā īpašuma makroapskats
  4. Finanšu informācija
- 

# 5. Invego Group obligāciju emisija



# Galvenie emisijas nosacījumi

EMITENTS	Invego Group OÜ
TIPS	Senior Unsecured
EMISIJAS DATUMS	ap 2026. gada 26. martu
DZĒŠANAS TERMIŅŠ	2030. gada 26. marts
TERMIŅŠ	4 gadi
EMISIJAS VĒRTĪBA	Līdz pat EUR 4,000,000 (pieprasījuma summas pārsniegšanas gadījumā – līdz pat EUR 8,000,000)
NOMINĀLVĒRTĪBA	EUR 1,000
KUPONS	9,5% gadā, izmaksāts reizi ceturksnī
PROCENTU MAKSĀJUMU DATUMI	26.06, 26.09, 26.12, 26.03
KOTĀCIJA	Nasdaq Baltic First North
FINANŠU SAISTĪBAS	Koriģētā pašu kapitāla attiecība > 20%
PRIEKŠLAICĪGA DZĒŠANA	Pēc emitenta ieskatiem, pilnā apmērā vai daļēji, ja līdz dzēšanas datumam ir atlikuši 12 mēneši vai mazāk.
ORGANIZATORS	AS LHV Pank
JURIDSKAIS KONSULTANTS	TEGOS
SALES AGENTS	Signet Bank AS (Latvia), Evernord UAB (Lithuania)
PARAKSTĪŠANĀS PERIODA BEIGAS	2026. gada 20. marts plkst. 15.30

## Līdzekļu izmantojums

**Līdzekļi tiks izmantoti Invego Group ietvaros un tās pārvaldītajos nekustamo īpašumu attīstības projektos, lai:**

- virzītu uz priekšu esošo attīstības projektu portfeli
- kopā ar projektu finansējošajām bankām līdzfinansētu būvniecības aktivitātes
- paātrinātu izaugsmes plānus mūsu pamattirgos

INVEGO GRUPAS PAMATTIRGI	Igaunija, Latvija un Portugāle
KOPĒJAIS POTENCIĀLO NĀKOTNES MĀJOKĻU SKAITS ATTĪSTĪBAS PROJEKTU PORTFELĪ LATVIJĀ	5,500+ mājokļi
ATTĪSTĪBAS APJOMA MĒRĶIS OBLIGĀCIJU PERIODĀ	2,400 mājokļi

# Kāpēc investēt?

## Investīciju galvenie akcenti

- Pierādīta attīstības projektu realizēšanas pieredze un disciplinēts izpildes modelis
- Diversificēts dzīvojamo projektu portfelis **Igaunijā, Latvijā un Portugālē**
- Caurspīdīga pārvaldība un konsolidēta atskaite

## Pieredzējusi komanda

- Pamatkomanda ar spēcīgām tirgus zināšanām un praktisku izpildes kapacitāti
- Galvenā ieinteresētā persona **Kristjan-Thor Vähi** ir iesaistīts ikdienas vadībā un kvalitātes kontrolē
- Latvijas un Portugāles biznesu vada Invego pieredzējusi pamatkomanda no Igaunijas

## Pierādīta pieredze

- Vairāk nekā **10 gadu pieredze** dzīvojamo un komerciālo projektu attīstībā
- Vairāk nekā **1500 mājokļu un 150 000 m<sup>2</sup>** attīstīti un nodoti ekspluatācijā
- **2. vieta starp Igaunijas dzīvojamo projektu attīstītājiem** (2020–2024) pēc pārdoto mājokļu skaita
- Augsts klientu apmierinātības līmenis pabeigtajos projektos

## Spēcīgi finanšu rezultāti

- **200 miljonu eiro pārdošanas apjoms** 2020.–2025. gadā, ko veicina augsts klientu apmierinātības līmenis
- Vadošie attīstības projekti, piemēram, Tiskreoja, nodrošinājuši līdz pat **300% ROI**
- Pabeigtie projekti ir nodrošinājuši atdevi 120–300% apmērā
- Stipras, ilgstošas partnerības ar vadošajiem investoriem, būvniecības un arhitektūras uzņēmumiem
- Vēsturiskais mērķa **IRR diapazons: 15–23 %** (projekta līmenis)

## Diversificētas ieņēmumu plūsmas un spēcīgs attīstības portfelis

- Invego un līdzinvestori līdz 01.03.2026. ir ieguldījuši aptuveni **50 miljonus eiro** attīstības projektos (zemes iegāde un attīstības izmaksas)
- Attīstības portfelī obligāciju periodā ietilpst aptuveni **2400 mājokļu**
- **Vairāk nekā 30 projekti** dažādās attīstības stadijās

Paredzami kopējie pārdošanas ieņēmumi obligāciju periodā pārsniedz summu

**€600 miljoni**

# Paldies!

INVEGO OBLIGĀCIJU PUBLISKAIS PIEDĀVĀJUMS  
5.-20. marts 2026

[invego.ee/investor](https://invego.ee/investor)

The logo for INVEGO, featuring the word "INVEGO" in a white, sans-serif font inside a white rectangular border. The logo is positioned in the top right corner of the image, which is a black triangle pointing downwards.

INVEGO

