

Invego Group OÜ

2026. gada pirmā pusgada konsolidētais nerevidētais starpperioda pārskats

2026. gada 1. janvāris – 2026. gada 30. jūnijs

Komersanta nosaukums _____ Invego Group OÜ

Reģistrācijas numurs _____ 16281679

Adrese _____ Telliskivi 51a, 10611 Tallina

E-pasts _____ info@invego.ee

Pamatdarbības veidi _____ Nekustamo īpašumu attīstīšana

Pārskata bilances datums _____ 30.06.2026.

Pārskata periods _____ 01.01.2026.-30.06.2026.

Pārskata valūta _____ eiro (EUR)

Valde _____ Kristjan-Thor Vähi, Martin Tamme

(Tulkojums no igauņu valodas)

Satura rādītājs

Invego Group OÜ ir konsolidācijas grupas mātes
sabiedrība (turpmāk pārskatā saukta arī "Invego grupa").

Vadības ziņojums	4
Par Invego Group	6
Portfelis un galvenie notikumi	11
Finanšu informācija	24

Konsolidētie finanšu pārskati	29
Konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats	30
Konsolidētais apvienoto ienākumu pārskats	31
Konsolidētais naudas plūsmu pārskats	32
Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats	33
Pielikumi	34
Pielikums nr. 1. Vispārīga informācija	34
Pielikums nr. 2. Debitoru parādi un avansa maksājumi	34
Pielikums nr. 3. Aizdevumi	35
Pielikums nr. 4. Krājumi	35
Pielikums nr. 5. Ieguldījuma īpašumi	36
Pielikums nr. 6. Uzņēmumu apvienošanās un ieguldījumi meitas sabiedrībās	37
Pielikums nr. 7. Ieguldījumi asociētajos uzņēmumos un kopuzņēmumos	39
Pielikums nr. 8. Kreditori un avansa maksājumi	40
Pielikums nr. 9. Aizņēmumi	40
Pielikums nr. 10. Ieņēmumi	41
Pielikums nr. 11. Pārdotās produkcijas ražošanas un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	42
Pielikums nr. 12. Administrācijas izmaksas	42
Pielikums nr. 13. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	42
Pielikums nr. 14. Citas korekcijas	43
Pielikums nr. 15. Darījumi ar saistītajām pusēm	43
Pielikums nr. 16. Segmentu pārskats	44
Pielikums nr. 17. Notikumi pēc bilances datuma	45

Invego grupas vadības ziņojums





ir domāšanas veids.

Kristjan-Thor Vāhi
Invego dibinātājs un vadītājs

Godātie lasītāji!

Tā pamatā ir aizraušanās — bezgalīga vēlme veidot jaunu pilsētvidi. Mūsu komandai nav jābūt un tā nekad arī nevar būt ļoti liela, taču tā vienmēr ir pilna šīs aizrautības.

Mums ir fokuss. Mēs pievēršamies tikai galvenajam, bet darām to augstākajā līmenī. Mūsu fokuss ir nekustamo īpašumu attīstība, un mēs darām tikai un vienīgi to. Būvniecību, projektēšanu un visu pārējo mūsu vietā veic savas nozares labākie sadarbības partneri.

Un, protams, mums ir ambīcijas. Pēdējos piecos gados esam izauguši līdz 170 miljonu eiro apgrozījumam un pēc izbūvēto mājokļu skaita kļuvuši par otro lielāko attīstītāju Igaunijā, vienlaikus pabeidzot arī unikālo Krulli Parka biznesa kvartālu — 36 000 m², 80 miljonu eiro vērtībā —, kurā citu starpā tagad ir arī Wise jaunā mājvieta Igaunijā.

Vairāk nekā desmit darbības gados esam attīstījuši vairāk nekā 150 000 m² dzīvojamās platības, kopumā 1500 mājokļu, un 50 000 m² komerciālā nekustamā īpašuma. Attīstības stadijā šobrīd ir vēl vairāk nekā 500 000 m² nekustamā īpašuma. Invego Group OÜ un grupas meitasuzņēmuma Invego Latvia OÜ obligācijas ir kotētas Nasdaq Baltic First North obligāciju sarakstā.

Igaunijā, Latvijā un Portugālē šobrīd publiskajā piedāvājumā ir 13 attīstības projekti. Trīs tirgi, trīs atšķirīgi dzīvesveidi, viens domāšanas veids. Būt jaunās paaudzes attīstītājam nav sauklis. Tas nozīmē atbildību par visu vidi, ko mēs veidojam. Paldies mūsu komandai, partneriem un investoriem, kuri domā tāpat kā mēs. Vissvarīgākais darbs vēl ir priekšā.

Par Invego Group

10+ GADU
PIEREDZE

1 500+ RADĪTU
MĀJOKĻU

ATTĪSTĪBAS PORTFELĪ VAIRĀK NEKĀ

500 000 m²

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 m² platības.

Viens no TOP 3
mājokļu attīstītājiem
Igaunijā,

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

Atzinība

Invego attīstības projekti ir saņēmuši kopumā

12 arhitektūras balvas
un nominācijas.

Invego grupā ietilpst vairāk nekā

55 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 2026. gadam Invego projekti ir radījuši

200+ miljonus eiro
ieņēmumu,

pārdodot 1 081 jaunu mājokli.

2022. gadā Invego uzsāka aktīvu darbības paplašināšanu

Latvijas

tirgū. Turpmākajos gados šeit tiks uzbūvēti gandrīz
3 000 jaunu mājokļu, ar mērķi līdz 2027. gadam kļūt
par vienu no diviem vadošajiem attīstītājiem tirgū.

2026. gada pirmā pusgada galvenie rādītāji

20,5 milj. € JAUNO MĀJOKĻU PĀRDOŠANA* 4 JAUNI ATTĪSTĪBAS PROJEKTI

40% PIEAUGUMS (118/84) PĒC PĀRDOTO MĀJOKĻU SKAITA 118 PĀRDOTI MĀJOKĻI

INVEGO GROUP OÜ
PUBLISKĀ OBLIGĀCIJA

5X pārsniegta

2026. gada pirmais pusgads Invego bija straujas izaugsmes periods — pārdošanas apjomi pieauga abos mūsu mājas tirgos, uzsākām vairāku nozīmīgu projektu priekšpārdošanu un būvniecību, kā arī piesaistījām kapitālu turpmākai izaugsmei ar Invego Group OÜ kā Grupas mātes sabiedrības pirmo publisko obligāciju emisiju.

Priekšpārdošana tika uzsākta projektiem **Verve Vīmsi**, **Torņakalna Terasēs**, **Mārupes Sirds**, kā arī līdz šim lielākajam Invego attīstības projektam — dzīvojamajam kvartālam **Nordale** Rīgā. Šo projektu īstenošanai gada pirmajā pusē noslēdzām būvniecības līgumus gandrīz **90 miljonu eiro** apmērā.

INVEGO JAUNO MĀJOKĻU PĀRDOŠANA 2026. GADA 1. PUSGADĀ*	20 476 441*
INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS KOPĒJIE PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI	13 796 388
INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS EBITDA	3 994 924
INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS KOPĒJIE AKTĪVI	195 403 231
INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS PAŠU KAPITĀLS (ietver arī pašu kapitālu, kas attiecināms uz nekontrolējošo līdzdalību)	52 388 878
INVEGO GROUP KONSOLIDĒTĀS GRUPAS PAŠU KAPITĀLA ATTIECĪBA	27%

* Invego jauno mājokļu pārdošana atspoguļo 2026. gada pirmajā pusgadā ar Invego zīmolu pārdoto jauno mājokļu pārdošanas līgumu vērtību (priekšlīgumi vai galīgie pirkuma līgumi). Rādītājs ietver visus ar Invego zīmolu attīstītos projektus, tostarp projektus, kas neietilpst Invego Group OÜ konsolidācijas grupā, kā arī asociētos uzņēmumus, kuru finanšu informācija saskaņā ar IFRS netiek konsolidēta pa posteņiem. Tādēļ visa norādītā pārdošanas vērtība netiek atspoguļota Invego Group OÜ konsolidētajos ieņēmumos.

30+ attīstības projekti 3 valstīs

Igaunija



TIRDZniecības stadijā esošie projekti: 5
IZSTRĀDES stadijā esošie projekti: 6

Šobrīd Igaunijā aktīvā tirdzniecības stadijā ir 5 attīstības projekti: **Uus-Järveküla, Luccaranna, Keila Pargikodud, Verve** un **Laheva**.

PABEIGTIE PROJEKTI:
 10 lieli modernu dzīvojamo rajonu attīstības projekti, tostarp **Tiskreoja, Vana-Peetri, Tabasalu Kodu, Nova Maja** u.c.

5 komerciālo objektu attīstības projekti (t.sk. **Krulli Park** ar Wise Estonia centrālo biroju, **Telliskivi 51** biznesa ēka, **Yolo grupas** centrālais birojs).

Latvija

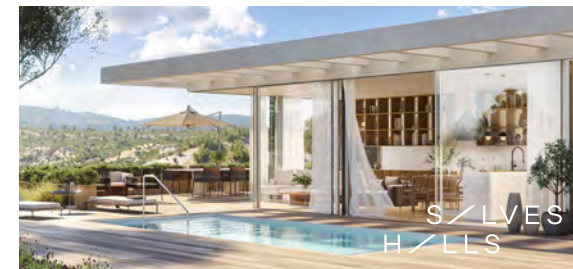


TIRDZniecības stadijā esošie projekti: 8
IZSTRĀDES stadijā esošie projekti: 5

Šobrīd Latvijā aktīvā tirdzniecības stadijā ir 8 attīstības projekti: **Parka Kvartāls, Vītulu Parks, Miera Rezidences, Skanstes Rezidences, Mārupes Sirds, Torņakalna Terases, Vide Ādaži** un **Nordale I**.

PROJEKTI SAGATAVOŠANĀ:
 5 lieli, mūsdienīgi un integrēti dzīvojamie un daudzfunkcionālie attīstības projekti, tostarp **Nordale II-VII, Zaķusalas projekts, Ādaži II, Ādaži III, Mārupes Sirds II** un citi.

Portugāle



TIRDZniecības stadijā esošie projekti: 1
IZSTRĀDES stadijā esošie projekti: 1

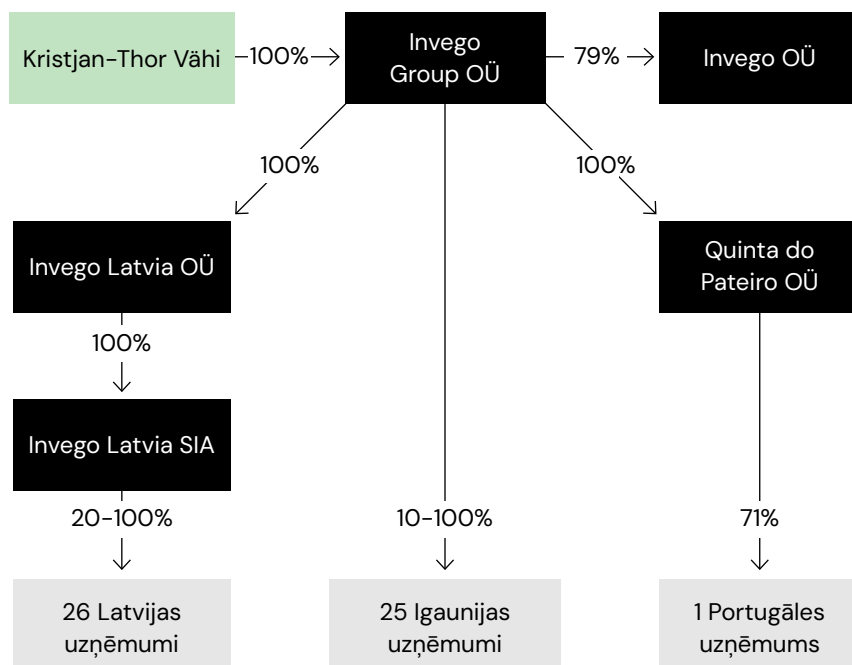
Pirmais attīstības projekts „**Silves Hills**” šobrīd atrodas tirdzniecības stadijā – 154 villu komplekss ar platību 60 ha Algarves rajonā.

Papildus tiek plānotas vēl 80 villas ar kopējo teritoriju 44 ha.

Kopš 2025. gada Portugāles nekustamā īpašuma attīstības uzņēmums ir iekļauts Invego konsolidācijas grupā.

Grupas struktūra

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



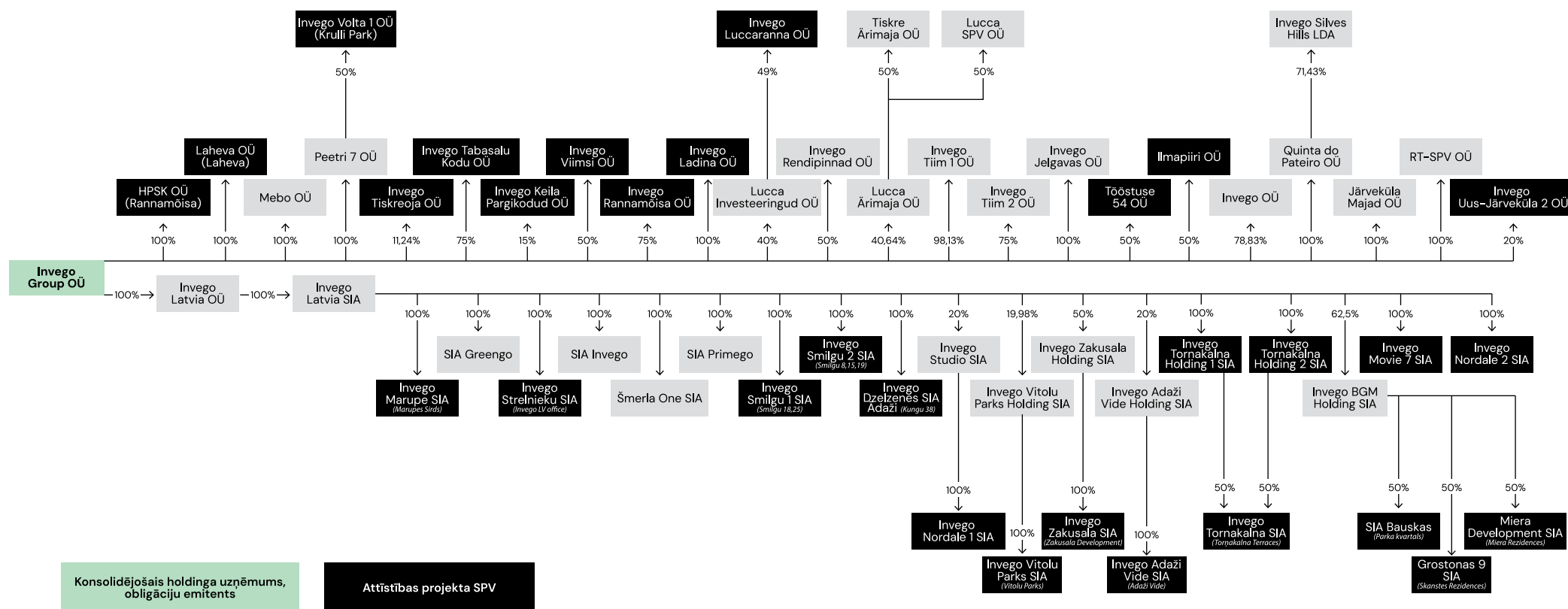
Invego Group OÜ ir holdinga mātes uzņēmums, kas apvieno nekustamā īpašuma attīstības uzņēmumus, kuri darbojas ar Invego zīmolu. Holdinga uzņēmumam nav atsevišķas saimnieciskās darbības; visa uzņēmējdarbība tiek veikta caur meitas uzņēmumiem un asociētajiem uzņēmumiem.

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 atbildības un maksu par gūtajiem rezultātiem. Šie uzņēmumi ir daļa no Invego Group, un to naudas plūsmas nodrošina obligāciju atmaksu.

Invego Group OÜ patiesais labuma guvējs un 100% akcionārs ir uzņēmuma dibinātājs un vadītājs Kristjan-Thor Vähi.

Uz 2026. gada 30. jūniju Invego pārvaldītajā un ar Invego zīmolu darbošajā uzņēmumu grupā ietilpa vairāk nekā 55 uzņēmumi. Dažas iepriekšējo projektu sabiedrības, tostarp drīzumā pabeidzamais Invego Uus-Järveküla OÜ, pēc vienkāršošanas procesa joprojām neietilpst konsolidācijas grupā.

Detalizēta grupas struktūra



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 6 projekti izstrādes stadijā, kā arī 15 projekti ir pabeigti (10 dzīvojamie, 5 komerciālie).

* Kartē ir attēloti ar Invego zīmolu darbojošies projekti, no kuriem ne visi pieder Invego Group koncernam.



Diversificēts portfelis dažādos segmentos un teritorijās

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



Rīga, Latvija

--- Rīga

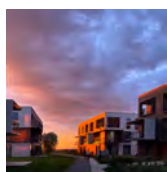
Cenas tīrelis

Ar vairāk nekā 500 000 kvadrātmetru nākotnes projektu portfeli 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.



Aktīvie dzīvojamie attīstības projekti / Igaunija un Latvija



LUCCA RANNA

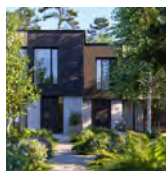
- 254 mājokļi
- Būvnieks: NOBE
- Arhitekti: KUU Arhitektid / APEX Arhitektid
- luccaranna.ee



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



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



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



- Piekrastes attīstības projekts
- 138 mājokļi
- laheva.ee



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



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



- Aptuveni 1150 mājokļi / 7 posmi
- Būvnieks: Aimagasa
- Arhitekti: dažādi arhitektūras koncepti,
- 1. posms – Zenico
- nordale.lv



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



- 226 mājokļi
- Būvnieks: UPB
- Arhitekti: RUUME
- tornakalna.lv



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



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

Pabeigtie dzīvojamie attīstības projekti / Igaunija un Latvija



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



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



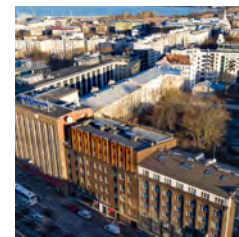
- 120 mājokļi / sadarbībā ar Reterra
- Arhitekti: Tectum
- Būvnieks: Mapri Būve
- parkakvartals.lv



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



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



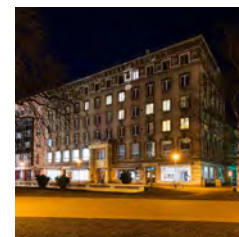
- 28 mājokļi
- Būvnieks: Mitt & Perlebach
- Arhitekti: Aet Piel (interjers)
- pronksi3.ee



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



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



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

Komerציālie projekti / Igaunija

Krulli Park

Wise galvenais birojs Igaunijā (36 000 m²)

wise

Arhitekti: Martin Aunin, Kaur Talpsep
Būvnieks: Nobe



PABEIGTS

Jahu / Suur-Patarei

Yolo Group galvenais birojs Igaunijā (5 000 m²)

yolo
group

Arhitekti: Martin Aunin
Būvnieks: Nobe



PABEIGTS

Tiskre komercēka

Arhitekti: Martin Aunin
Būvnieks: Mapri Ehitus



PABEIGTS

Telliskivi 51

Arhitekti: Kaur Talpsep un Kauss Arhitektuur OÜ
Būvnieks: IPartner Ehitus



PABEIGTS

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 garumā



Attīstības projektu īstenošanas pārskats un perspektīva 2026. gadam

2026. gadā pabeigtie projekti	Projekti, kuru pārdošana uzsākta 2026. gadā	Atļauju saņemšanas un būvniecības progress
– Telliskivi komerciālā ēka. – Uus-Järveküla* dzīvojamais projekts. – Parka Kvartals dzīvojamais projekts. – Luccaranna dzīvojamais projekts.	– Verve dzīvojamais projekts – sāka publiskā pārdošana un būvniecība. – Torņakalna Terasēs dzīvojamais projekts – uzsākta publiskā pārdošana. – Nordale dzīvojamais projekts – uzsākta publiskā pārdošana.	– Laheva dzīvojamais projekts – noslēgts būvniecības līgums. – Keila Pargikodude pabeigta 1. kārtā, noris 2. kārtas būvniecība. – Luccaranna dzīvojamais projekts – pabeigta pēdējā kārtā. – Miera Rezidences dzīvojamais projekts – turpinās atļauju saņemšana un sagatavošanās būvniecībai. – Nordale dzīvojamais projekts – turpinās atļauju saņemšana un sagatavošanās būvniecībai. – Mārupes Sirds I dzīvojamais projekts – būvniecība ir uzsākta. – Vide Ādaži dzīvojamais projekts – pirmā kārtā ir pabeigta, otrā kārtā ir sagatavošanas stadijā. – Vītolu Parks – pirmā kārtā būvniecībā, otrā kārtā sagatavošanā. – Silves Hills attīstības projekts Portugālē – norit operatora atlases, būvniecības iepirkuma un pirms būvniecības sagatavošanas posmi; pārdošanas birojs un demonstrācijas telpa ir pabeigti un darbojas.



verve
Metsakodud
Viimsis

* Šis ir attīstības projekts, kas darbojas ar Invego zīmolu un nepieder Invego Group koncernam.

Attīstības plāns un apjoms

Igaunija

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ILMAPIIRI	●	●	●			●
KEILA PARGIKODUD					●	
VIIMSI VERVE	●			●		
LADINA KVARTAL	●	●	●	●		
LAHEVA	●					
LUCCARANNA		●				
RANNAMÕISA	●	●	●	●		
TÖÖSTUSE 54	●	●	●		●	
TABASALU 2	●	●	●	●	●	
UUS-JÄRVEKÜLA*	●					
UUS-JÄRVEKÜLA 2*	●	●	●			

Latvija

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
VĪTOLU PARKS					●	
PARKA KVARTĀLS	●					
SKANSTES REZIDENCES		●				
TORŅAKALNA TERASES	●				●	
MIERA REZIDENCES	●				●	
NORDALE	●					
ZAĶUSALA		●				
MĀRUPES SIRDS 1	●		●			
MĀRUPES SIRDS 2	●	●				
VIDE ĀDAŽI			●			
ĀDAŽI DZELZENES	●	●	●	●		
ĀDAŽI SMILGU	●	●	●			

Portugāle

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
SILVES HILLS		●		●		
SILVES HILLS II		●	●		●	

● Projektēšanas un būvniecības atļauja ● Būvniecības sākums
● Mājokļi pārdoti

* Šis ir attīstības projekts, kas darbojas ar Invego zīmolu un nepieder Invego Group koncernam.

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: **58 jauni mājokļi**
- Prognozētie pārdošanas ieņēmumi: **EUR 18 milj.**



- Atrašanās vieta: **Rīga, Latvija**
- Tips: **Daudzdzīvokļu ēkas**
- Mājokļu skaits: **159 jauni mājokļi** (1. posms)
- 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**



Invego darbības modelis – ceļš no zemes līdz mājām



NORDALE



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.

Projektu līmeņa naudas plūsmas tiek sadalītas grupas ietvaros, izmantojot līgumā noteiktās maksas un peļņas sadales mehānismus, tādējādi nodrošinot obligāciju apkalpošanu. 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

- Tīrgus 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 mājokļu nodošana pircējiem
- Garantijas periods līdz pieciem gadiem
- Kredītsaistību izpilde un peļņas un atlīdzību sadale

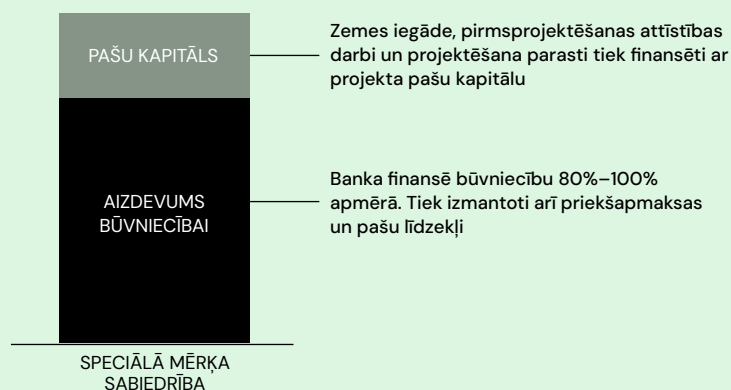
Finanšu informācija



Projekta finansēšana un līdzekļu sadale

Finansēšanas struktūra

- Invego pārvalda 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 sabiedrībā galvenokārt tiek ieguldīti kā aizdevumi, bet Latvijā – daļēji kā pašu kapitāls.



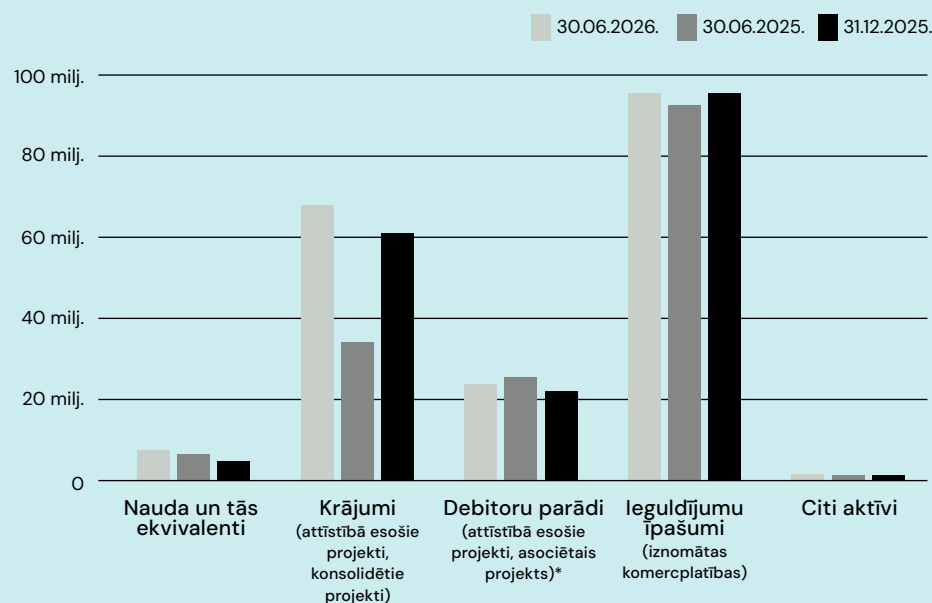
Speciālā mērķa sabiedrību līdzekļu sadale

- 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

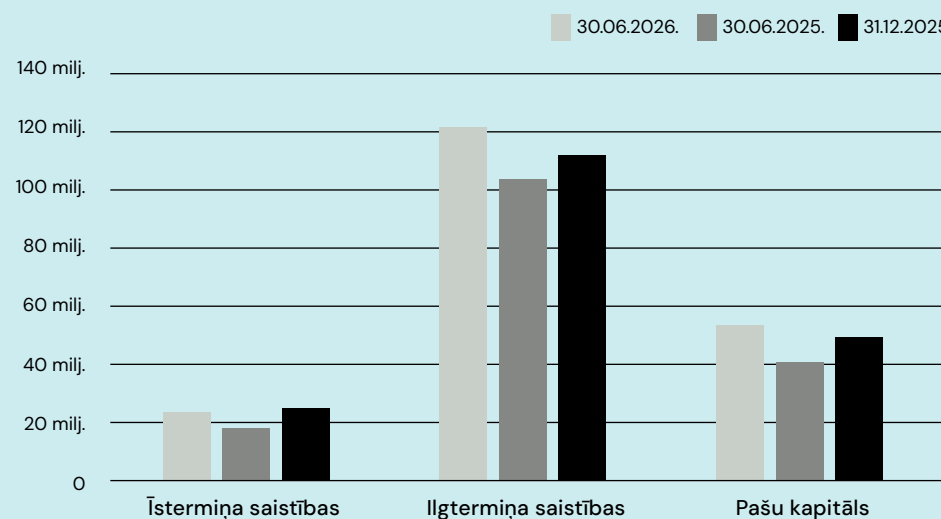
Aktīvu veidi



– Invego Group OÜ krājumus galvenokārt veido Invego pārvaldīto projektu nekustamā īpašuma objekti, kurus saskaņā ar IFRS ir iespējams 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



27%

INVEGO GROUP PAŠU KAPITĀLA ĪPATSVARS
(30.06.2026.)

52,4

INVEGO GROUP PAŠU KAPITĀLS, EUR MILJ.
(30.06.2026.)

Invego finanšu rādītāji

Pēdējo piecu gadu laikā Invego ir pārdevis gandrīz 900 jaunus mājokļus, ierindojoties otrajā vietā starp nekustamo īpašumu attīstītājiem Tallinā un tās tuvākajā apkārtnē. Starp Invego jau pabeigtajiem dzīvojamo māju projektiem Igaunijā pazīstamākie ir Vana Peetri, Tabasalu Kodu un līdz šim lielākais projekts Tiskreoja ar 508 mājokļiem. Pašlaik aktīvā attīstības stadijā ir Verve Viimsi Metsakodud, Keila Pargikodud, Luccaranna un Uus Järveküla.

Latvijas galvaspilsētā Invego attīsta dzīvojamos projektus Nordale, Tornakalna Terasēs, Vitoli Parks un Mārupes Sirds, kā arī kopā ar attīstības partneri Reterra – Parka Kvartals, Skanstes Rezidences un Miera Rezidences. Rīgas tiešā tuvumā Invego attīsta rindu mājas projektā Vide Adaži.

Portugāles dienvidos tiek attīstīts 60 hektāru plašais Silves Hills projekts ar 154 villām, kas piemērotas gan dzīvošanai visa gada garumā, gan sezonālai izmantošanai.

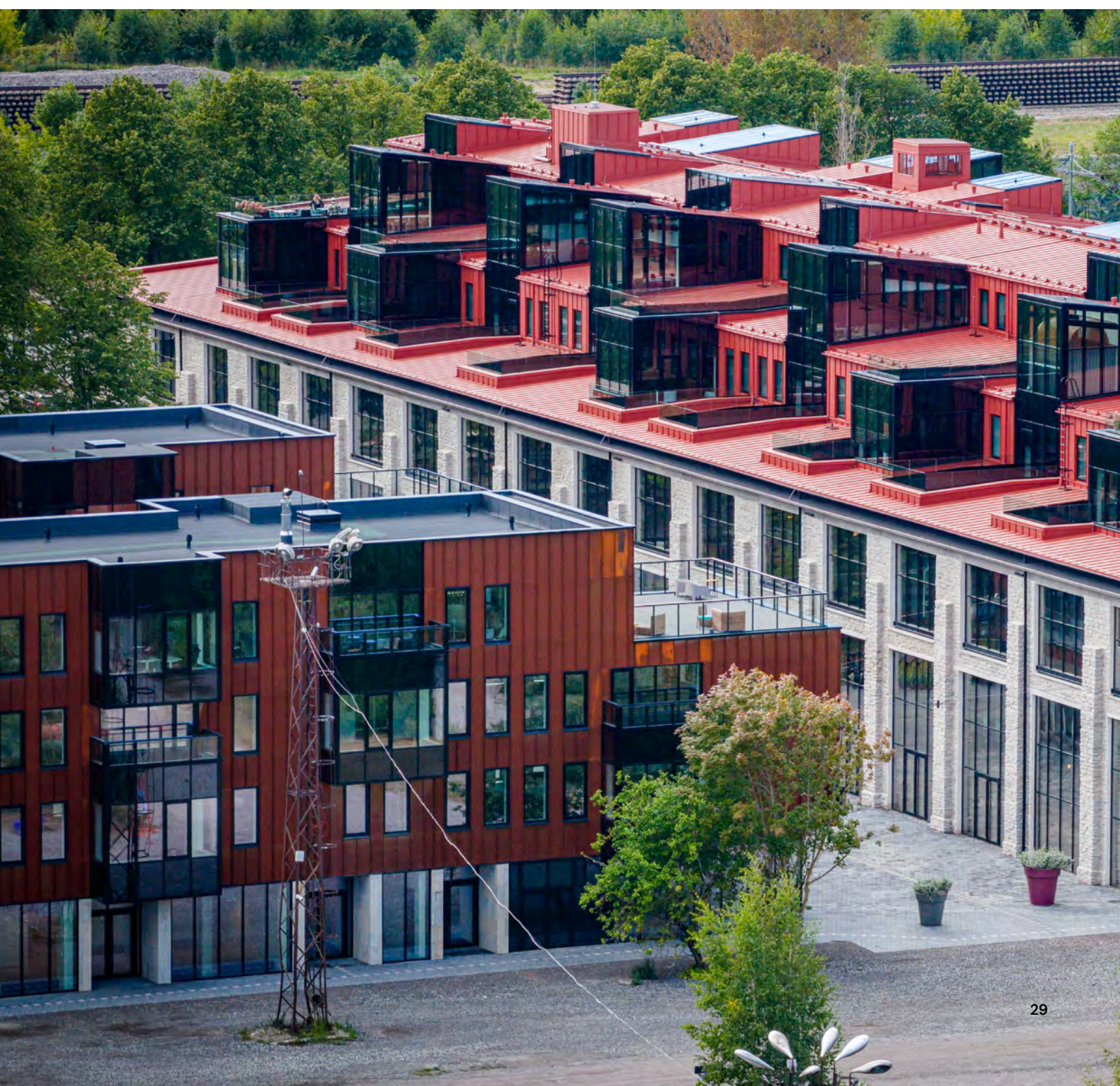
RĀDĪTĀJI (tūkstošos eiro)	01.01.2026.– 30.06.2026.	01.01.2025.– 30.06.2025.	01.01.2025.– 31.12.2025. (auditēts)
Pārdošanas ieņēmumi	13 796	9 683	18 031
EBITDA	3 995	5 433	14 917
EBITDA rentabilitāte (%)	29%	56%	83%
Saimnieciskās darbības peļņa	3 973	5 415	14 879
Saimnieciskās darbības peļņas marža (%)	29%	56%	83%
Neto peļņa	2 508	2 761	9 996
Neto peļņas marža (%)	18%	29%	55%
Apgrozāmie līdzekļi	81 506	48 010	70 673
Īstermiņa saistības	22 684	17 225	23 428
Kopējie aktīvi	195 403	160 148	183 948
Pašu kapitāls	52 389	40 019	48 886
Bankas aizdevumi	81 532	67 017	78 402
Pašu kapitāla īpatsvars (%)	27%	25%	27%
Koriģētais pašu kapitāla īpatsvars (%) = pašu kapitāls / (kopējie aktīvi – banku aizdevumi)	46%	43%	46%
Īstermiņa saistību seguma koeficients	3,59	2,79	3,02

Ar saimniecisko darbību saistītie riski

Invego Group galvenie ar saimniecisko darbību saistītie riski ietver tirgus riskus, kas izriet no nekustamā īpašuma tirgus un vispārējās ekonomiskās vides izmaiņām, ar attīstības projektu īstenošanu saistītos darbības riskus, kā arī finanšu riskus, tostarp finansēšanas, procentu likmju, likviditātes un kredītrisku. Grupa riskus pārvalda projektu līmenī, un katrs attīstības projekts parasti tiek īstenots ar atsevišķas projekta sabiedrības starpniecību. Grupas rezultātus var ietekmēt arī būvniecības izmaksu un termiņu izmaiņas, nekustamā īpašuma tirgus cikliskums, kā arī vispārējie ekonomiskie un ģeopolitiskie apstākļi.



Konsolidētie finanšu pārskati



Konsolidētais finanšu stāvokļa pārskats

(tūkstošos eiro)

AKTĪVI	PIELIKUMI	30.06.2026.	30.06.2025.	31.12.2025. (auditēts)
Apgrozāmie līdzekļi				
Nauda un tās ekvivalenti		7 575	6 733	4 929
Īstermiņa finanšu ieguldījumi		181	181	181
Debitoru parādi un avansa maksājumi	2,15	6 258	6 982	4 950
Krājumi	4	67 493	34 114	60 613
Kopā apgrozāmie līdzekļi		81 506	48 010	70 673
Ilgtermiņa aktīvi				
Debitoru parādi un avansa maksājumi	2,15	17 573	18 563	17 191
Līdzdalība asociēto sabiedrību kapitālā	7	930	340	692
Ieguldījuma īpašumi	5	95 159	93 089	95 222
Pamatlīdzekļi		224	132	157
Nemateriālie aktīvi		12	15	13
Kopā ilgtermiņa aktīvi		113 897	112 138	113 275
KOPĀ AKTĪVI		195 403	160 148	183 948
SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS				
Īstermiņa saistības				
Kreditori un avansa maksājumi	8,15	9 763	7 761	11 477
Aizņēmumi	9,15	12 920	9 464	11 951
Kopā īstermiņa saistības		22 684	17 225	23 428
Ilgtermiņa saistības				
Kreditori un avansa maksājumi	8,15	13 633	13 944	13 905
Aizņēmumi	9,15	106 698	88 959	97 729
Kopā ilgtermiņa saistības		120 331	102 903	111 634
KOPĀ SAISTĪBAS		143 014	120 129	135 062
PAŠU KAPITĀLS				
Pamatkapitāls		3	3	3
Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa*		25 869	20 160	17 602
Pārskata perioda peļņa		1 027	1 608	8 047
Kopējais pašu kapitāls, kas attiecināms uz mātes uzņēmuma īpašniekiem		26 899	21 770	25 652
Pašu kapitāls, kas attiecināms uz nekontrolējošām līdzdalībām	6	25 490	18 249	23 234
KOPĀ PAŠU KAPITĀLS		52 389	40 019	48 886
KOPĀ SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS		195 403	160 148	183 948

*Sīkāku informāciju par nesadalītās peļņas izmaiņām iepriekšējos periodos skatīt Pašu kapitāla izmaiņu pārskatā.

Konsolidētais apvienoto ienākumu pārskats

(tūkstošos eiro)	PIELIKUMI	01.01.2026.– 30.06.2026.	01.01.2025.– 30.06.2025.	01.01.2025.– 31.12.2025. (auditēts)
Ieņēmumi	10	13 796	9 683	18 031
Pārdotās produkcijas ražošanas un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	11	-7 308	-4 995	-8 579
Bruto peļņa		6 488	4 688	9 452
Mārketinga izmaksas		-744	-471	-1 029
Administrācijas izmaksas	12	-1 625	-1 317	-2 874
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	13	0	3 119	12 406
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		-146	-604	-3 076
Saimnieciskās darbības peļņa		3 973	5 415	14 879
Procentu ieņēmumi	15	1 054	958	1 872
Procentu izmaksas	15	-3 159	-3 184	-6 196
Pārējie finanšu ieņēmumi un izmaksas		411	-408	-429
Peļņa (zaudējumi) no asociētajiem uzņēmumiem, kas uzskaitīti, izmantojot pašu kapitāla metodi	7	237	58	61
Peļņa pirms nodokļa		2 516	2 839	10 187
Uzņēmumu ienākuma nodoklis		-8	-78	-191
Pārskata perioda peļņa		2 508	2 761	9 996
PĀRSKATA PERIODA VISAPTVEROŠĀ PEĻŅA		2 508	2 761	9 996
Ieskaitot visaptverošos ienākumus, kas attiecināmi uz mātes uzņēmuma īpašniekiem		1 027	1 608	8 047
Nekontrolējošo līdzdalību visaptverošā peļņa		1 481	1 153	1 949

Konsolidētais naudas plūsmu pārskats

(tūkstošos eiro)

01.01.2025.–
31.12.2025.
(auditēts)

01.01.2026.– 01.01.2025.–
PIELIKUMI 30.06.2026. 30.06.2025.

PAMATDARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA

Saimnieciskās darbības peļņa		3 973	5 415	14 879
Korekcijas				
Ilgttermiņa aktīvu nolietojums un vērtības samazināšanās		22	18	38
Citas korekcijas	14	978	12 449	18 214
Kopā korekcijas		1 000	12 467	18 252
Izmaiņas debitoru parādos un avansa maksājumos	2,15	-232	-1 411	-994
Krājumu izmaiņas	4	-6 880	-20 059	-46 558
Kreditoru parādu un avansa maksājumu izmaiņas	8,15	-1 817	1 796	4 950
Samaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis		-20	-78	-191
Pamatdarbības naudas plūsma		-3 977	-1 869	-9 662

IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA

Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		-87	-42	-86
Ieguldījuma īpašumu iegāde un attīstība	5	-249	-2 967	-3 566
Ieņēmumi no meitas uzņēmumu pārdošanas		635	204	572
Asociēto sabiedrību iegāde	7	0	-1	-1
Meitas uzņēmumu iegāde		-5	0	0
Izsniegtie aizdevumi	3,15	-1 511	-7 298	-9 090
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	3,15	481	1 194	3 492
Saņemtie procenti		83	118	339
Neto nauda, kas iegūta, iegādājoties meitas uzņēmumus		603	260	527
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		-50	-8 533	-7 812

FINANSĒŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA

Saņemtie aizņēmumi	9,15	20 633	35 685	52 915
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	9,15	-11 260	-18 526	-27 457
Samaksātie procenti		-2 485	-2 424	-5 418
Citi ar finansēšanas darbību saistītie maksājumi		-189	-404	-440
Izmaksātās dividendes		-27	0	0
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		6 672	14 332	19 600
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums		2 645	3 930	2 126
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā		4 929	2 803	2 803
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums		2 645	3 930	2 126
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās		7 575	6 733	4 929

Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats

(tūkstošos eiro)	PAMATKAPITĀLS	NESADALĪTĀ PEĻŅA	KOPĀ	NEKONTROLĒJAMĀ LĪDZDALĪBA	PAŠU KAPITĀLS KOPĀ
2024. gada 31. decembrī	3	20 480	20 482	14 153	34 636
Pārskata perioda neto peļņa (zaudējumi)	0	1 608	1 608	1 153	2 761
Citas izmaiņas*	0	-320	-320	2 943	2 623
Kopējie darījumi ar īpašniekiem	0	0	0	0	0
2025. gada 30. jūnijā	3	21 768	21 770	18 249	40 019
Pārskata perioda neto peļņa (zaudējumi)	0	6 439	6 439	796	7 235
Citas izmaiņas*	0	-2 557	-2 557	4 189	1 632
Kopējie darījumi ar īpašniekiem	0	0	0	0	0
2025. gada 31. decembrī	3	25 650	25 652	23 234	48 886
Pārskata perioda neto peļņa (zaudējumi)	0	1 027	1 027	1 481	2 508
Citas izmaiņas*	0	219	219	803	1 022
Kopējie darījumi ar īpašniekiem	0	0	0	-28	-28
2026. gada 30. jūnijā	3	26 896	26 899	25 490	52 389

*Postenis "Citas izmaiņas" atspoguļo citas izmaiņas, kas ietekmēja iepriekšējo periodu peļņu, 0,219 miljonu eiro apmērā (2025. gadā: asociēto uzņēmumu kapitāla daļu izmaiņas -2,684 miljonu eiro apmērā un citas izmaiņas -0,194 miljonu eiro apmērā).

Nekontrolējamās līdzdalības postenī "Citas izmaiņas" atspoguļo meitas uzņēmumu pievienošanas ietekmi 0,803 miljonu eiro apmērā (2025. gadā kopā 7,132 miljoni eiro).

Uz 30.06.2026. pamatkapitālu veido 2 500 daļas ar nominālvērtību 1 eiro.

Pielikumi

Pielikums nr. 1. Vispārīga informācija

Invego Group OÜ (turpmāk: koncerns) 2026. gada 6 mēnešu konsolidētais neauditētais starpperiodu pārskats ir sagatavots saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (IFRS (ES)), IAS 34 Starpperiodu finanšu pārskati.

Koncerns ir konsekventi piemērojis grāmatvedības metodes visos uzrādītajos periodos, ja vien nav norādīts citādi. 2026. gada 6 mēnešu pārskatā ir izmantotas tās pašas grāmatvedības metodes un aplēses kā 2025. gada auditētajā finanšu pārskatā, ja vien pielikumos nav norādīts citādi. Starpperiodu pārskatā kā salīdzināmie periodi ir uzrādīti 2025. gada auditētie dati un 2025. gada 6 mēnešu neauditētie dati. Koncerns nav veicis izmaiņas savās grāmatvedības aplēsēs, kas varētu ietekmēt 2026. gada 6 mēnešu konsolidēto neauditēto starpperiodu pārskatu. Šis konsolidētais neauditētais starpperiodu finanšu pārskats ir sagatavots tūkstošos eiro. Kopsummas var nesakrist noapaļošanas dēļ.

Pielikums nr. 2. Debitoru parādi un avansa maksājumi

(tūkstošos eiro)	PIELIKUMI	30.06.2026.	30.06.2025.	31.12.2025. (auditēts)
Debitoru parādi		1 097	391	918
Nodokļu avansa maksājumi		579	316	608
Aizdevumu debitoru parādi	3,15	16 695	19 064	15 988
Procentu parādi	15	4 450	3 610	3 699
Priekšapmaksa		87	47	55
Pārējie debitoru parādi		923	2 116	873
Kopā debitoru parādi un avansa maksājumi		23 831	25 544	22 141
ieskaitot ilgtermiņa debitoru parādus				
Ilgtermiņa aizdevumu debitoru parādi	3,15	13 656	15 727	13 831
Procentu parādi	15	3 916	2 835	3 360
Ilgtermiņa debitoru parādi kopā		17 573	18 563	17 191

Pielikums nr. 3. Aizdevumi

AIZDEVUMU DEBITORU PARĀDI	30.06.2026.	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU LIK MJU DIAPAZONS	PAMATĀ ESOŠĀ VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELIKUMI
Aizdevumi saistītām pusēm	4 340	167	4 173	10%-15%	EUR	2026-2029	2,15
Citi aizdevumi	12 356	2 872	9 483	0%-20%	EUR	2026-2030	2
Kopā aizdevumi	16 695	3 039	13 656				

AIZDEVUMU DEBITORU PARĀDI	30.06.2025.	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU LIK MJU DIAPAZONS	PAMATĀ ESOŠĀ VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELIKUMI
Aizdevumi saistītām pusēm	4 938	758	4 180	0%-10%	EUR	2025-2027	2,15
Citi aizdevumi	14 125	2 578	11 547	0%-20%	EUR	2025-2027	2
Kopā aizdevumi	19 064	3 337	15 727				

AIZDEVUMU DEBITORU PARĀDI	31.12.2025. (auditēts)	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU LIK MJU DIAPAZONS	PAMATĀ ESOŠĀ VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELIKUMI
Aizdevumi saistītām pusēm	3 897	209	3 688	10%-15%	EUR	2026-2027	2,15
Citi aizdevumi	12 091	1 948	10 143	0%-20%	EUR	2026-2030	2
Kopā aizdevumi	15 988	2 158	13 831				

Pielikums nr. 4. Krājumi

(tūkstošos eiro)	30.06.2026.	30.06.2025.	31.12.2025. (auditēts)
Nepabeigtie ražojumi	67 493	34 114	60 613
Nepabeigta celtniecība	67 493	34 114	60 613
Kopā krājumi	67 493	34 114	60 613

Pārskata periodā vai salīdzinājuma periodā krājumu vērtība nav samazināta, un vērtības samazinājums nav atcelts. Krājumi nav iekļāti kā nodrošinājums.

Nepabeigtā produkcija papildus būvniecībā esošajām ēkām ietver arī ar attīstības projektiem saistīto infrastruktūru un citas projekta izmaksas, tāpēc pabeigto ēku atsevišķa atzīšana kā gatavā produkcija ne visos gadījumos ir piemērota.

Periodā no 01.01.2026. līdz 30.06.2026. tika aprēķinātas un krājumos kapitalizētas procentu izmaksas 1,125 miljonu eiro apmērā (01.01.2025.–30.06.2025.: 0,824 miljoni eiro; 01.01.2025.–31.12.2025.: 1,712 miljoni eiro).

Pielikums nr. 5. Ieguldījuma īpašumi

Izmaiņas ieguldījuma īpašumos

(tūkstošos eiro)

Patiesās vērtības metode	
31.12.2024.	84 523
legāde un uzlabojumi	2 763
legāde, kas saistīta ar meitas uzņēmumu kontroles iegūšanu	5 803
Peļņa no patiesās vērtības izmaiņām	0
30.06.2025.	93 089
legāde un uzlabojumi	493
legāde, kas saistīta ar meitas uzņēmumu kontroles iegūšanu	254
Peļņa no patiesās vērtības izmaiņām	1 386
31.12.2025.	95 222
legāde un uzlabojumi	249
Pārklasificēšana uz krājumiem	-312
30.06.2026.	95 159

Ieguldījuma īpašumu patieso vērtību nosaka, pamatojoties uz vadības vērtējumu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi un tirgus datus. Novērtējumā ņem vērā salīdzināmu tirgus darījumu informāciju, nomas nosacījumus, vakances līmeni, kapitalizācijas un diskonta likmes, kā arī citus būtiskus tirgus datus. Novērtējumu parasti sagatavo reizi gadā gada otrajā pusē.

Ienākumi un izdevumi no ieguldījumiem

	PIELIKUMI	01.01.2026.– 30.06.2026.	01.01.2025.– 30.06.2025.	01.01.2025.– 31.12.2025. (auditēts)
Īres ienākumi no ieguldījuma īpašumiem	10	3 213	2 534	5 607
Izmaksas, kas tieši saistītas ar ieguldījuma īpašumu pārvaldīšanu	11	-92	-57	-94
Ieguldījuma īpašumu bilances vērtība		95 159	93 089	95 222

Koncerna galveno nomas objektu nomas līgumi ir noslēgti pēc tā sauktā "triple net" principa, saskaņā ar kuru nomnieki papildus nomas maksai sedz arī lielāko daļu ar īpašuma izmantošanu un apsaimniekošanu saistīto izmaksu. Tāpēc koncerna segtās izmaksas, kas tieši saistītas ar ieguldījuma īpašumu apsaimniekošanu, ir nelielas.

Maksājumi no nepārtrauktas operatīvās nomas

(tūkstošos eiro)	30.06.2026.	30.06.2025.	31.12.2025. (auditēts)
līdz 1 gadam	6 354	6 519	6 388
2-5 gadi	22 401	23 470	22 605
virs 5 gadiem	17 885	22 920	21 524
Kopā	46 640	52 910	50 517

Pielikums nr. 6. Uzņēmumu apvienošanās un ieguldījumi meitas sabiedrībās

MEITAS UZŅĒMUMA NOSAUKUMS	UZŅĒMĒJDARBĪBAS VEIKŠANAS VALSTS	DARBĪBAS VEIDS	LĪDZDALĪBAS ĪPATSVARŠ %		
			30.06.2026.	30.06.2025.	31.12.2025.
Invego Laheva OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma piršana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego Tabasalu Kodu OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma piršana un pārdošana	75%	75%	75%
Invego Tiim 1 OÜ	Igaunija	Citas finanšu pakalpojumu palīg-darbības	98%	98%	98%
Invego Latvia OÜ	Igaunija	Holdingkompāniju darbība	100%	100%	100%
Peetri 7 OÜ	Igaunija	Uzņēmējdarbības un cita vadības konsultēšana	100%	100%	100%
Invego Volta1 OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	50%	50%	50%
Steward OÜ	Igaunija	Cita nekustamā īpašuma pārvaldīšana vai ar pārvaldīšanu saistītas darbības	60%	60%	60%
Lucca Investeeringud OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma piršana un pārdošana	40%	40%	40%
Invego Luccaranna OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma piršana un pārdošana	49%	49%	49%
Invego Rannamõisa OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma piršana un pārdošana	75%	75%	75%
Invego Ladina OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	67%	67%	67%
Mebo OÜ	Igaunija	Holdingkompāniju darbība	100%	100%	100%
HPSK OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	100%	100%	100%
Invego Tiim 2 OÜ	Igaunija	Citas finanšu pakalpojumu palīg-darbības	75%	75%	75%
Järveküla Majad OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma piršana un pārdošana	100%	100%	100%
RT-SPV OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma piršana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego OÜ	Igaunija	Citas finanšu pakalpojumu palīg-darbības	79%	79%	79%
Invego Jelgavas OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	100%	100%	100%

Invego Latvia SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	100%	100%	100%
Invego Tornakalna Holding 1 SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	30%	100%	100%
Invego Tornakalna Holding 2 SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	100%	100%	100%
Invego Tornakalna SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego Strelnieku SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Greengo SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Primego SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego Studio SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	20%	30%	30%
Invego Nordale 1 SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Šmerla One SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego Vitoli Parks Holding SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	20%	20%	20%
Invego Vitoli Parks SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego Smilgu 1 SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego Smilgu 2 SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego Dzelzenes SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego Adaži Vide Holding SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	20%	20%	20%
Invego Adaži Vide SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego BGM Holding SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	63%	63%	63%
Bauskas SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	50%	50%	50%
Grostonas 9 SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	50%	50%	50%
Miera Development SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	50%	50%	50%
Invego Marupe SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego Zakusala Holding SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	50%	50%	50%
Invego Zakusala SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego Rae Holding OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	100%	100%
Invego Rendipinnad OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	50%	50%	50%
Quinta do Pateiro OÜ	Igaunija	Holdingkompāniju darbība	100%	0%	100%
Invego Silves Hills, LDA	Portugāle	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	71%	0%	71%
Invego Nordale 2 SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	0%	0%
Invego Movie 7 SIA	Latvija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	100%	0%	0%

Līdzdalības procents atspoguļo koncerna tiešo līdzdalību attiecīgajā meitas uzņēmumā. Daudzpakāpju koncerna struktūras dēļ Invego Group OÜ efektīvā ekonomiskā līdzdalība dažos meitas uzņēmumos var būt mazāka. Tomēr visi tabulā uzrādītie uzņēmumi ir konsolidēti meitas uzņēmumi, jo koncernam ir kontrole pār tiem saskaņā ar IFRS 10 prasībām.

Pārskata periodā koncerna sastāvam ir pievienoti šādi uzņēmumi:

Invego Nordale 2 SIA (reģistrācijas numurs: 40203527860; 100% meitas uzņēmums; pievienots 13.02.2026.);

Invego Movie 7 SIA (reģistrācijas numurs: 40203735268; 100% meitas uzņēmums; pievienots 01.04.2026.). Pārskata periodā koncerns pārdeva 10% līdzdalību uzņēmumā Invego Studio SIA par pārdošanas cenu 93 tūkstoši eiro (reģistrācijas numurs: 40203593391; līdzdalība mainījās no 30% uz 20%) un 70% līdzdalību uzņēmumā Invego Tornakalna Holding 1 SIA par pārdošanas cenu 539 tūkstoši eiro (reģistrācijas numurs: 40203512757; līdzdalība mainījās no 100% uz 30%).

Lucca Investeeringud OÜ, Invego Zakusala Holding SIA, Invego Adaži Vide Holding SIA, Invego Studio SIA, Invego Vitolu Parks Holding SIA un Invego Tornakalna Holding 1 SIA ir koncerna meitas uzņēmumi saskaņā ar dalībnieku līgumu, saskaņā ar kuru koncernam vienīgajam ir tiesības iecelt valdes locekļus un vadīt nozīmīgās darbības.

Uz 30.06.2026. koncernam bija meitas uzņēmumi, kas koncernam nepieder ar 100% līdzdalību. Nekontrolējošās līdzdalības ir uzrādītas konsolidētajā finanšu stāvokļa pārskatā postenī "Pašu kapitāls, kas attiecināms uz nekontrolējošām līdzdalībām".

Pielikums nr. 7. Ieguldījumi asociētajos uzņēmumos un kopuzņēmumos

VEIDS	ASOCIĒTĀ UZŅĒMUMA / KOPUZŅĒMUMA NOSAUKUMS	UZŅĒMĒJ-DARBĪBAS	DARBĪBAS VEIDS	LĪDZDALĪBAS ĪPATSVARS %		
				30.06.2026.	30.06.2025.	31.12.2025.
Kopuzņēmums	Invego Keila Pargikodud OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	15%	15%	15%
Kopuzņēmums	Ilmapiiri OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	50%	50%	50%
Kopuzņēmums	Tööstuse 54 OÜ	Igaunija	Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana	50%	50%	50%
Kopuzņēmums	Invego Tiskreoja OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	11%	11%	11%
Asociētais uzņēmums	Lucca Ārimaja OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	41%	41%	41%
Kopuzņēmums	Invego Viimsi OÜ	Igaunija	Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana	50%	50%	50%
Kopuzņēmums	Invego Marupe Sirds Holding SIA	Latvija	Holdingkompāniju darbība	50%	50%	50%

Asociētos un kopuzņēmumus atzīst, izmantojot pašu kapitāla metodi. Līdzdalību kopīgi kontrolētā uzņēmumā sākotnēji atzīst iegādes izmaksās un pēc tam koriģē, ņemot vērā izmaiņas, kas pēc iegādes notikušas koncerna daļā kopīgi kontrolētā uzņēmuma neto aktīvos.

Koncerns uzskaita Invego Tiskreoja OÜ un Invego Keila Pargikodud OÜ kā kopuzņēmumus, lai gan tā līdzdalība tajos ir attiecīgi 11% un 15%. Vadības vērtējumā koncernam ir būtiska ietekme uz šīm sabiedrībām, pamatojoties uz dalībnieku līgumiem, saskaņā ar kuriem koncerns piedalās šo sabiedrību finanšu un darbības politikas noteikšanā un tam ir pārstāvība to pārvaldības institūcijās. Tādēļ šīs sabiedrības tiek uzskaitītas, izmantojot pašu kapitāla metodi, saskaņā ar IAS 28.

Pielikums nr. 8. Kreditori un avansa maksājumi

(tūkstošos eiro)	PIELIKUMI	30.06.2026.	30.06.2025.	31.12.2025. (auditēts)
Saņemtie avansi		14 503	12 899	14 440
Saņemtās drošības naudas		1 961	1 953	1 958
Parādi piegādātājiem		2 126	1 064	2 540
Aizņēmumu procentu maksājumi	15	3 018	2 665	3 188
Nodokļu saistības		434	403	491
Parādi darbiniekiem		108	70	80
Citi parādi		1 246	2 652	2 685
Kreditori un avansa maksājumi		23 396	21 706	25 382

t.sk. ilgtermiņa saistības		30.06.2026.	30.06.2025.	31.12.2025. (auditēts)
Saņemtie avansi		10 886	12 245	11 611
Aizņēmumu procentu maksājumi	15	2 614	1 294	2 007
Citi parādi		133	406	287
Kopā ilgtermiņa saistības		13 633	13 944	13 905

Pielikums nr. 9. Aizņēmumi

AIZŅĒMUMI	30.06.2026.	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU LIKMJU DIAPAZONS	PAMATĀ ESOŠĀ VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELIKUMI
Saistītās puses	2 355	284	2 071	0%-10%	EUR	2026-2027	15
Citi aizņēmumi	35 731	6 678	29 053	7,5%-15%	EUR	2026-2030	
Banku aizņēmumi	81 532	5 958	75 573	3,5%-11,5%+6 mēnešu EURIBOR	EUR	2026-2030	
Kopā aizņēmumi	119 618	12 920	106 698				

AIZŅĒMUMI	30.06.2025.	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU LIKMJU DIAPAZONS	PAMATĀ ESOŠĀ VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELIKUMI
Saistītās puses	3 244	270	2 974	0%-10%	EUR	2025-2027	15
Citi aizņēmumi	28 162	8 011	20 151	7,5%-13%	EUR	2025-2029	
Banku aizņēmumi	67 017	1 182	65 834	3,5%-11,5%+6 mēnešu EURIBOR	EUR	2026-2030	
Kopā aizņēmumi	98 423	9 464	88 959				

AIZŅĒMUMI	31.12.2025. (auditēts)	12 MĒNEŠU LAIKĀ	1-5 GADU LAIKĀ	PROCENTU LIKMU DIAPAZONS	PAMATĀ ESOŠĀ VALŪTA	TERMIŅU DIAPAZONS	PIELIKUMI
Saistītās puses	3 875	270	3 604	0%-10%	EUR	2026-2030	15
Citi aizņēmumi	27 403	7 356	20 047	7,5%-13%	EUR	2026-2029	
Banku aizņēmumi	78 402	4 324	74 078	3,5%-11,5%+6 mēnešu EURIBOR	EUR	2026-2030	
Kopā aizņēmumi	109 680	11 951	97 729				

Periodā no 01.01.2026. līdz 30.06.2026. tika aprēķināti procenti –3,159 miljonu eiro apmērā (01.01.2025.–30.06.2025.: –3,184 miljoni eiro; 01.01.2025.–31.12.2025.: –6,196 miljoni eiro).

2026. gada pirmajā pusgadā tika aprēķinātas un krājumos kapitalizētas procentu izmaksas 1,125 miljonu eiro apmērā (2025. gada pirmajā pusgadā 0,824 miljoni eiro un 2025. gadā kopā 1,712 miljoni eiro). Saņemtie aizņēmumi ir nodrošināti ar ieguldījuma īpašumiem 76,244 miljonu eiro apmērā.

Koncernam bankas aizdevumu nodrošinājumam ir iekļāti šādi nekustamie īpašumi:

Kopli tn 68a // Volta tn 1a, Ziemeļtallinas pilsētas rajons, Tallina, Harju apriņķis;

Volta tn 1, Ziemeļtallinas pilsētas rajons, Tallina, Harju apriņķis;

Rannamõisa tee 3, Habersti pilsētas rajons, Tallina, Harju apriņķis

Strēlnieku 8/2, Rīga

Pielikums nr. 10. Ieņēmumi

(tūkstošos eiro)	01.01.2026.– 30.06.2026.	01.01.2025.– 30.06.2025.	01.01.2025.– 31.12.2025. (auditēts)
Ieņēmumi Igaunijā	7 740	7 023	14 250
Pārdošanas ieņēmumi Latvijā	6 048	2 660	3 777
Ieņēmumi Portugālē	9	0	4
Kopā ieņēmumi	13 796	9 683	18 031

	01.01.2026.– 30.06.2026.	01.01.2025.– 30.06.2025.	01.01.2025.– 31.12.2025. (auditēts)
Kopējie ieņēmumi			
Ienākumi no nekustamā īpašuma pārdošanas	8 534	5 861	10 200
Ienākumi no nekustamā īpašuma nomas	3 213	2 534	5 607
Projekta vadības maksa	304	175	156
Citi ienākumi	1 744	1 114	2 068
Kopā	13 796	9 683	18 031

Koncerns ieņēmumus atzīst vai nu konkrētā brīdī (point in time), vai laika gaitā (over time) atkarībā no tā, kad tiek izpildīts izpildes pienākums. Ieņēmumi no nekustamā īpašuma pārdošanas tiek atzīti brīdī, kad pircējam tiek nodota kontrole pār īpašumu. Ieņēmumi no nomas un projektu vadības pakalpojumiem tiek atzīti laika gaitā saskaņā ar attiecīgo līgumu nosacījumiem.

Pielikums nr. 11. Pārdotās produkcijas ražošanas un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

(tūkstošos eiro)	01.01.2026.– 30.06.2026.	01.01.2025.– 30.06.2025.	01.01.2025.– 31.12.2025. (auditēts)
Izejvielas un materiāli	6 932	4 783	7 495
Iegādātie pakalpojumi	280	142	14
Starpniecības izmaksas	96	68	1 066
Citas izmaksas	1	2	4
Kopā pārdošanas izmaksas (preces, pakalpojumi)	7 308	4 995	8 579

Pielikums nr. 12. Administrācijas izmaksas

(tūkstošos eiro)	01.01.2026.– 30.06.2026.	01.01.2025.– 30.06.2025.	01.01.2025.– 31.12.2025. (auditēts)
Dažādas biroja izmaksas	304	214	477
Iegādātie pakalpojumi	261	431	869
Darbspēka izmaksas, t.sk.	907	521	1 214
darba samaksa	701	393	921
valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas un citi nodokļi	206	127	293
Nolietojuma izmaksas	22	18	38
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	132	134	276
Vispārējās un administrācijas izmaksas kopā	1 625	1 317	2 874

Vidējais darbinieku skaits pa nodarbinātības veidiem:

- Persona, kas strādā saskaņā ar darba līgumu 22
- Juridiskās personas vadības vai uzraudzības institūcijas loceklis 2

Pielikums nr. 13. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

(tūkstošos eiro)	PIELIKUMI	01.01.2026.– 30.06.2026.	01.01.2025.– 30.06.2025.	01.01.2025.– 31.12.2025. (auditēts)
Peļņa no ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības izmaiņām	5	0	0	1 386
Nokavējuma procenti, soda naudas un tamlīdzīgi ienākumi		0	0	1
Cits		0	1 793	433
Peļņa no izdevīga pirkuma		0	1 326	10 587
Kopā pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi		0	3 119	12 406

Pielikums nr. 14. Citas korekcijas

(tūkstošos eiro)	PIELIKUMI	30.06.2026.	30.06.2025.	31.12.2025. (auditēts)
Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņas	5,13	0	0	-1 386
Papildinājumi meitas uzņēmumiem	6	1 644	13 041	26 156
Kapitalizētās aizņēmumu izmaksas	4	1 125	824	1 712
Nemonetārie darījumi		-1 782	974	1 734
Peļņa no izdevīga pirkuma	13	0	-1 326	-10 587
Citas korekcijas		-9	-1 065	584
Pārējo korekciju kopsumma		978	12 449	18 214

Tabulas rindā "Kapitalizētās aizņēmumu izmaksas" uzrāda krājumos kapitalizētos aprēķinātos procentu izdevumus, kas saistīti ar ieguldītāju aizdevumu procentu aprēķināšanu.

Pielikums nr. 15. Darījumi ar saistītajām pusēm

Invego Group OÜ starpperiodu finanšu pārskatos par saistītajām pusēm tiek uzskatītas šādas personas:

- akcionāri ar būtisku ietekmi;
- dalībnieku, kuriem ir būtiska ietekme, tuvi radnieki;
- galvenie valdes locekļi un viņu tuvi radnieki;
- sabiedrības, ko kontrolē iepriekšminētās personas vai kuras atrodas to būtiskā ietekmē;
- asociētās sabiedrības un kopuzņēmumi.

(tūkstošos eiro)	30.06.2026.	30.06.2025.	31.12.2025. (auditēts)	PIELIKUMI
Debitoru parādi un avansa maksājumi				
Asociētās sabiedrības	2 314	2 865	3 541	2,3
Uzņēmumi, kas saistīti ar galvenajiem vadības darbiniekiem	2 936	2 768	1 564	2,3
Uzņēmumi, kas saistīti ar tuviem ģimenes locekļiem vadošā personāla	470	450	8	2,3
Kopā debitoru parādi un avansa maksājumi	5 720	6 082	5 113	
Aizņēmumi				
Asociētās sabiedrības	543	0	574	9
Vadība	436	484	454	9
Uzņēmumi, kas saistīti ar galvenajiem vadības darbiniekiem	1 359	2 744	2 830	9
Uzņēmumi, kas saistīti ar tuviem ģimenes locekļiem vadošā personāla	17	17	17	9
Kopā aizņēmumi	2 355	3 244	3 875	

Kreditori un avansa maksājumi				
Asociētās sabiedrības	51	0	91	8
Uzņēmumi, kas saistīti ar galvenajiem vadības darbiniekiem	530	560	494	8
Uzņēmumi, kas saistīti ar tuviem ģimenes locekļiem vadošā personāla	6	5	6	8
Kopā kreditori un avansa maksājumi	588	564	590	
Procentu ieņēmumi				
Asociētās sabiedrības	113	108	232	
Uzņēmumi, kas saistīti ar galvenajiem vadības darbiniekiem	61	115	191	
Uzņēmumi, kas saistīti ar tuviem ģimenes locekļiem vadošā personāla	23	15	36	
Kopā procentu ieņēmumi	197	238	459	
Procentu izmaksas				
Asociētās sabiedrības	28	1	17	
Uzņēmumi, kas saistīti ar galvenajiem vadības darbiniekiem	93	218	348	
Uzņēmumi, kas saistīti ar tuviem ģimenes locekļiem vadošā personāla	1	0	2	
Kopā procentu izmaksas	122	219	367	

Pielikums nr. 16. Segmentu pārskats

Koncerna darbības segmenti ir noteikti, pamatojoties uz vadībai iesniegtajiem iekšējiem pārskatiem un ģeogrāfisko atrašanās vietu. Koncerns darbojas vienā pamatdarbības jomā (nekustamā īpašuma attīstīšana, izīrēšana un pārdošana), tāpēc darbības segmenti ir izveidoti, pamatojoties uz ģeogrāfisko atrašanās vietu (Igaunija, Latvija, Portugāle). Segmentu darbības rezultātus valde novērtē galvenokārt pēc ieņēmumiem un saimnieciskās darbības peļņas.

<i>(tūkstošos eiro)</i>	PIELIKUMI	01.01.2026.– 30.06.2026.	01.01.2025.– 30.06.2025.	01.01.2025.– 31.12.2025.
Ieņēmumi				
Igaunija	10	7 740	7 023	14 250
Latvija	10	6 048	2 660	3 777
Portugāle	10	9	0	4
Kopā ieņēmumi		13 796	9 683	18 031
Saimnieciskās darbības peļņa/zaudējumi				
Igaunija		4 101	5 378	6 264
Latvija		56	37	-660
Portugāle		-184	0	9 276
Kopā saimnieciskās darbības peļņa/zaudējumi		3 973	5 415	14 879
Aktīvi				
Igaunija		125 243	126 349	121 327
Latvija		50 493	33 799	43 452
Portugāle		19 667	0	19 169
Kopā aktīvi		195 403	160 148	183 948
Saistības				
Igaunija		98 484	94 889	95 051
Latvija		39 590	25 240	35 307
Portugāle		4 940	0	4 704
Kopā saistības		143 014	120 129	135 062

Pielikums nr. 17. Notikumi pēc bilances datuma

Pēc bilances datuma (30.06.2026.) ir notikuši šādi nozīmīgi notikumi:

29.07.2026. grupai tika pievienots Invego Uus-Järveküla 2 OÜ (reģistrācijas Nr. 17563055; 20% asociētais uzņēmums). 2026. gada augustā tika uzsākta Keila Pargikodud dzīvojamā rajona otrā posma būvniecība. 2026. gada septembrī Invego un sadarbības partneris Reterra noslēdza būvniecības līgumu 36,7 miljonu eiro apmērā (ieskaitot PVN) ar MONUM SIA par Miera Rezidences dzīvojamā rajona attīstību Rīgā. 2026. gada septembrī Viimsi tika uzsākta Verve dzīvojamā rajona (aptuveni 18 miljoni eiro) būvniecība. Rudens sākumā pilnībā tika pabeigts Luccaranna dzīvojamais rajons.

Visi iepriekš minētie notikumi ir notikuši pēc bilances datuma un tiem nav retrospektīvas ietekmes uz šī pārskata finanšu datiem. Papildus iepriekš minētajam nav notikuši citi nozīmīgi notikumi pēc bilances datuma, kas ietekmētu Grupas finanšu pārskatus.