

INVEGO

Uus vaade kinnisvarale

Loome inspireerivaid tuleviku elukeskkondi.

Invego Group OÜ
VÕLAKIRJADE AVALIK
PAKKUMINE
05. - 20. märts 2026



INVEGO

TEGOS

LHV

Lühikokkuvõte

Invego Group võlakirjaemissioon 2026

Mis on Invego Group võlakiri ja kuidas see erineb 2025. aasta Invego Latvia emissioonist?

Invego Group OÜ, Invego kinnisvaraarenduse emaettevõtte, emiteerib võlakirju, et tagada finantseerimine elamukinnisvara arendusprojektidele **kõigil kontserni turgudel**.

Kinnisvaraarenduskontsern Invego on uuendanud grupi struktuuri ning jätkab järgmist kasvutsüklit, emiteerides esmakordselt kontserniüleseid võlakirju. Eelmisel aastal märkisid investorid neljakordselt üle kontserni kuuluva Läti valdusettevõtte võlakirjaemissiooni.

Põhitingimused

EMITENT	Invego Group OÜ
MÄRKIMISPERIOODI LÕPP	20. märts 2026
EMISSIOONI MAHT*	4 miljonit eurot
EMISSIOONI TÄHTAEG	4 aastat
KUPONGIMÄÄR	9,5% aastas, kvartaalsed intressimaksed
NOTEERIMINE	Nasdaq Baltic First North
LIKVIIDSUS	avalikult kaubeldavad
STRUKTUUR	Tagatiseta eelisnõudega võlakiri Invego Group tasandil, mida toetavad hajutatud projektipõhised rahavood
KAASATUD VAHENDITE KASUTAMINE	Invego Group elamukinnisvara arendusprojektide finantseerimine ja edendamine

* Ülemärkimise korral võib emissiooni mahtu suurendada kuni 8 miljoni euroni.

Miks investeerida?

EMISSIOON EMAETTEVÕTTE TASANDIL; KAASATUD VAHENDID SUUNATAKSE KONTSERNI PROJEKTIDESSE	FIKSEERITUD 9,5% AASTANE TOOTLUS, TÄHTAJAGA 4 AASTAT	HAJUTATUD ARENDUSPORTFELL, MIS VÄHENDAB ÜSIKPROJEKTI RISKI	184 MILJONI EURO SUURUNE BILANSIMAHT	KOGEMUS JA USALDUSVÄÄRSUS – ÜLE 1 500 KODU EDUKALT ARENDAJAD JA ÜLE ANTUD
---	--	--	--	---

Lahtiütlus

Siin esitatud teave on reklaam määruse (EL) 2017/1129 tähenduses. Emitent on Invego Group OÜ. Siin esitatud teave ei ole käsitletav müügipakkumise ega üleskutsena väärtpaberite ostmiseks. Enne investeerimisotsuse tegemist tutvuge võlakirjatingimuste, teabedokumendi, riskide ja muu teabega, mis on leitav veebilehel: www.invego.ee/investor. Vajadusel konsulteerige asjatundjaga. Võlakirjade pakkumine toimub ainult Eestis, Lätis ja Leedus.

Teil on õigus vaadata, trükkida välja ja säilitada koopia sellest dokumendist (Esitlus) ainult isiklikuks kasutamiseks.

Sellele Esitlusele – osaliselt või terviklikult – juurdepääsu saamisega, seda alla laadides või lugedes, nõustute alljärgnevalt sätestatud tingimustega. Selles Esitluses esitatud teavet ei tohi teie osaliselt ega täielikult kopeerida, dubleerida, uuesti esitada, levitada, avaldada, näidata ega muul viisil otseselt või kaudselt välja anda ühelgi juhul muule isikule kui oma töötajale, juhtkonna liikmele, juhtivtöötajale või nõustajale, kes nõustub selles dokumendis sätestatud piirangutega.

See Esitlus on koostatud ainult teabe andmise eesmärgil ning ei loo õiguslikult siduvaid kohustusi Invego Group OÜ, tema õigusnõustaja või pakkumise korraldaja jaoks. Selles Esitluses on teave võlakirjade pakkumise kohta esitatud kokkuvõtlikul, mitteammendaval, indikaativsel ja mittesiduvale kujul. Esitluses esitatud teavet ei ole sõltumatute isikute poolt kontrollitud ning sellisele teabele ei saa tugineda mistahes otsuse tegemise või kohustuse võtmise jaoks. Invego Group OÜ, tema õigusnõustaja ega pakkumise korraldaja ei anna ühtegi garantiid ega kinnitust selle kohta, et selles Esitluses esitatud teave on täpne või täielik.

Selles Esitluses esitatud teave ei ole käsitletav müügipakkumise ega üleskutsena väärtpaberite ostmiseks. Esitluses kirjeldatud võlakirju pakutakse ainult Eestis, Lätis ja Leedus ning ainult järgmiste dokumentide alusel: teabedokument (koostatud koosõlas rahandusministri 6. mai 2024 määrusega „Nõuded väärtpaberite pakkumise teabedokumendile“), võlakirjatingimused (sh võlakirjade lõpplingimused) ja muud dokumendid, millele siinkohal on viidatud ja mis on leitavad veebilehel www.invego.ee/investor. Seda Esitlust levitab Invego Group OÜ või pakkumise korraldaja Eestis, Lätis ja Leedus ainult asjaomase teabe esitamise eesmärgil. Seda Esitlust ei tohi edastada, avaldada ega levitada ükski teine isik ühelegi teisele territooriumile. Isikud, kelle valdusesse see Esitlus jõuab, on kohustatud viima ennast kurssi nimetatud piirangutega ja vastavaid piiranguid järgima.

See Esitlus ei ole prospekt määruse (EL) 2017/1129 tähenduses ega teabedokument või muu pakkumisdokument. Seda Esitlust ei ole esitatud ühegi territooriumi ühelegi järelevalveasutusele ja see ei ole ühegi järelevalveasutuse poolt üle vaadatud, kinnitatud, registreeritud või heaks kiidetud. Võlakirju pakutakse määruse (EL) 2017/1129 artikli 3 lõike 2 ja asjaomase Eesti, Läti ja Leedu seadusandluse järgi teabedokumendi, võlakirjatingimuste (sh lõpplingimuste) ja muude nendes viidatud dokumentide alusel, mis on kättesaadavad aadressil www.invego.ee/investor.

Invego Group OÜ võlakirjadesse investeerimisega kaasnevad riskid. Peamised riskitegurid, mis võivad mõjutada Invego Group OÜ suutlikkust endale võetud kohustusi täita, on kirjeldatud teabedokumendis, mis on kättesaadav aadressil www.invego.ee/investor. Riskide realiseerumisel ei pruugi investor saada oodatud tulu või võib sellega kaasneda osaline või täielik ilmajäämine oma investeringust. Nimetatud riskide loetelu annab ülevaate Invego Group OÜ teabedokumendi koostamise aegsest arusaamast selle kohta, millised riskid on võlakirjade emiteerimisega seotud. Nimetatud riskide loetelu ei ole ammendav. Täiendavad Invego Group OÜ-ga seotud riskid, millest Invego Group OÜ ei ole praegu teadlik või mida Invego Group OÜ ei ole pidanud oluliseks, võivad avaldada olulist mõju Invego Group OÜ äritegevusele, tuleviku väljavaadetele, äritegevuse tulemustele ja/või finantsseisule ning Invego Group OÜ võimekusele võlakirjad lunastada.

Siin nimetatud võlakirjadesse investeerimine ei pruugi olla igaühe jaoks sobiv. Enne võlakirjadega seoses ühegi tehingu tegemist peate veenduma, et mõistate täielikult sellise tehingu tegemisega kaasnevaid asjaolusid ja olete sõltumatult hinnanud sellise tehingu tegemise sobivust, võttes arvesse omaenda eesmärgi ja endaga seotud asjaolusid. Võimalikud investorid peavad tutvuma teabedokumendiga (sh nimetatud riskidega), võlakirjatingimustega (sh lõpplingimustega) ja muude võlakirjaemissiooni dokumentidega enne, kui teevad otsuse võlakirjadesse investeerida. Selles Esitluses, teabedokumendis, võlakirjatingimustes (sh lõpplingimustes) või muudes võlakirjadokumentides esitatud teave ei ole käsitletav investeerimis-, finants-, õigus-, maksu-, raamatupidamis- või muu erialase nõuande või soovitusena. Investorid peavad iseseisvalt uurima võimalikke finants-, raamatupidamis-, õigus- ja maksualaseid tagajärgi, mis on seotud võlakirjade emiteerimise ja nendesse investeerimisega.

Selles Esitluses või teabedokumendis sisalduvat teavet ei ole sõltumatult kinnitatud.

Iga võimalik investor peaks pöörduma sõltumatu nõustaja poole ja ise uurima siin käsitletud riske ja võimalikke täiendavaid riske, et täielikult mõista investeringuga seotud kasu ja riske.

Selles Esitluses on esitatud ülevaade Invego Group OÜ-ga seotud ettevõtete hetkel planeerimise etapis olevatest projektidest aastaks 2026. Visuaalid ja planeeritud arvud on esialgsed ja neid võidakse projektide edasi arenemise käigus muuta. Selles Esitluses tehtud tulevikku puudutavad avaldused on seotud riskide, ebakindluse ja eeldustega seoses Invego Group OÜ ja seotud ettevõtete tuleviku tegevusega, makromajandusliku keskkonna ja muude sarnaste teguritega. Tulevikku puudutavate avaldustega seoses ei anta ühtegi kinnitust.

See Esitlus käsitleb projekte, mis ei ole praegu müügis, nende kogumahud (mitte ainult eeldatavad mahud) võivad muutuda võlakirja tähtaja jooksul.

Sisukord

1. Invego Group tutvustus
2. Hajutatud portfell
3. Kinnisvara- ja makroülevaade
4. Finantsteave
5. Invego Group võlakirjaemissioon

INVEGO



LUCCARANNA



INVEGO



Kristjan-Thor Vähi
Invego asutaja ja tegevjuht

On mõtteviis,

mis keskendub uuenduslike
ja inspireerivate elu- ja
töökeskondade loomisele.

Invegos ei loo me lihtsalt hooneid – arendame inspireerivaid tuleviku elu- ja ärikeskkondi. Meie visioon on selge: luua ruume, mis toetavad inimeste ja ettevõtete arengut. Koostöös valdkonna tippekspertidega kujundame innovatsioonile toetuvaid investeeringuid, mis jäävad kestma.



1. Invego Group tutvustus

2. Hajutatud portfell
3. Kinnisvara- ja makroülevaade
4. Finantsteave
5. Invego Group võlakirjaemissioon



Meist

10+ AASTAT
KOGEMUST

1 500 LOODUD
KODU

ARENDUSPORTFELLIS ÜLE

500 000 m²

Invego on visiooniga

Eesti kinnisvaraarendaja,

tegutsedes Eestis, Lätis ja Portugalis, omades enam kui 10-aastast kogemust elamu- ja ärikinnisvara arenduses ning on arendanud üle 150 000 m² pinna.

TOP 3 elamuarendaja Eestis

müüdud kodude arvu järgi perioodil 2020–2025 (Tõnu Toomparki statistika) ning maine järgi (EMORi brändiuuring).

2026. aasta fookus

Valminud – 3 projekti
Aktiivses müügifaasis – 12 projekti
Käivitamisel – 4 projekti

Invego Group koosseisus on üle

60 ettevõtte,

mis tegutsevad INVEGO kaubamärgi all. Elamuprojektid arendatakse ja müüakse projektipõhiste SPV-de kaudu, mille tsentraliseeritud juhtimine tagab ühtlase kvaliteedi ja tõhusa kontrollisüsteemi.

Aastatel 2020–2025 genereerisid Invego projektid

200+ miljonit eurot

1 081 uue kodu müügist.

2022 alustas Invego ulatuslikku laienemist

Läti turul.

Lähiaastatel on plaanis seal rajada ligi 3 000 uut kodu, eesmärgiga kasvada 2027. aastaks suuruselt teiseks elamuarendajaks.

2025. aasta põhinäitajad

48 mln € KODUDE
MÜÜGITULU

4 UUT PROJEKTI
ALUSTATUD

55% AASTANE KASV
MÜÜDUD KODUDE
ARVULT

183 MÜÜDUD
KODU

ESIMENE AVALIK VÕLAKIRI
(INVEGO LATVIA OÜ)

4X ülemärkimine

2025. aasta oli Invego jaoks mitmes mõttes märgiline – tugev kasv, strateegiline konsolideerimine ühtseks kontsernistruktuuriks ning mitme olulise arendusetapi edukas lõpuleviimine.

Valmis Invego seni suurim ärikinnisvara arendus – **KRULLI PARK** ärikvartal Põhja-Tallinnas, mille ankurüürnikuks on Wise, Euroopa juhtiv finantstehnoloogia ettevõtte oma Eesti peakontoriga. Arendus hõlmab **36 000 m²** (bruto) **renditavat pinda** ning 2026. aasta üüritulu ületab **5,8 miljonit eurot**.

INVEGO KODUDE MÜÜGITULU 2025 (SH MITTEKONSOLIDEERITUD ETTEVÕTTED)	48 090 000 (183 kodu)
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD MÜÜGITULU	18 000 000
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD EBITDA	13 700 000
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD VARAD	183 900 000
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD OMAKAPITAL	48 500 000
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI OSAKAAL	26%

30+ arendust 3 riigis

Eesti



PROJEKTID MÜÜGIS: 5 PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 6

Hetkel on Eestis aktiivses müügis 5 arendusprojekti: **Uus-Järveküla, Luccaranna, Keila Pargikodud, Verve Viimsis** ja **Laheva Villad**.

VALMINUD PROJEKTID 10 suurt modernset terviklikku elamuarendusprojekti sh **Tiskreoja, Vana-Petri, Tabasalu Kodu, Nova Maja** jt.

5 ärikinnisvara arendust (sh **Krulli Park** koos Wise Eesti peakontoriga, **Telliskivi 51** ärihoone, Yolo grupi peakontor).

Läti



PROJEKTID MÜÜGIS: 7 PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 5

Hetkel on Lätis aktiivses müügis 7 arendusprojekti: **Parka Kvartals, Vitolu Parks, Miera Residences, Skanstes Residences, Marupes Sirds, Tornakalna Terasas** ja **Vide Adaži**.

ETTEVALMISTAMISEL OLEVAD PROJEKTID 5 suuremahulist elamuarendust – **Smerla Forest, Zakusala, Adaži II, Adaži III, Marupe Sirds II**.

Portugal



PROJEKTID MÜÜGIS: 1 PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 1

Silves Hills on müügifaasis – 60 hektaril laiuv 154 villa arendus Algarve piirkonnas.

Silves Hills II on planeerimisfaasis – 80 villat 44 hektaril.

Alates 2025. aastast kuulub Portugali kinnisvaraarendusettevõtte Invego konsolideerimisgruppi.

Tunnustus

Krulli Park

— Arendus on 2025. aastal pälvinud kokku kuus kõrgetasemelist tunnustust:

Eesti Maastikuarhitektide Liidu aastapreemia, Aasta Arendusprojekt, Kultuurkapitali aastapreemia, Eesti Sisearhitektide Liidu aastapreemia, Aasta Puitehitis, Tallinna linna tunnustus ajaloolist pärandit rikastavalt renoveeritud hoone eest.



Staapli 10

— Hästi restaureeritud muinsuskaitsealune hoone 2021 – nominatsioon



Suur-Patarei 13

— Aasta betoonehitis 2020 – nominatsioon



Nova House

— Arhitektuuripreemia 2018 – nominent



Teised meist

“Kui EfTEN Capital tegutseks elukondliku kinnisvaraarendamise valdkonnas, siis me tahaks olla just nagu Invego – aktiivsed, asjalikud, toimekad, „silmad õigel pallil“ ja pidevas tegevuses ning edasi liikumises. EfTENi ja Invego organisatsioonide DNA on väga sarnane. Kinnisvara on valdkond, kus sarnased ettevõtted tõmbuvad ja teevad koostööd, nii teeme seda ka meie.”



Viljar Arakas

Juhatuse esimees



“Positiivne energia on nakkav ja seda jagub Invegol rohkelt. Suuri ja linnapilti muutvaid projekte polegi võimalik teisiti teha. Coop Panga ja Invego hea koostöö on kestnud juba aastaid. Selle ajaga on tekkinud vastastikune usaldus, mis võimaldab järjest suuremaid ja huvitavamaid arendusi ette võtta!”



Arko Kurtmann

Ettevõtete panganduse juht
Juhatuse liige



“Invegol on visioon, julgus ja haare. Kogu meeskonnal on selged lähteülesanded ja konkreetsed sihid, mida koos oma ala tippudega julgelt ellu viiakse. Nende arendused ei ole kunagi lihtsalt kortermajad, vaid kompleksed suure visiooniga lahendused. Lühidalt: mulle väga meeldib koostöö Invegoga.”



Tiiu Truus

Sisearhitekt



“Meie koostöö Invegoga on kasvanud ajas tugevaks partnerluseks, kus usaldus ja ühised väärtused loovad vundamendi erakordsetele projektidele. Jagame arusaama, et elu- või ka ärikeskkond peab olema midagi enam kui neli seinat – see peab olema inspireeriv ja hubane, läbimõeldud ja kestlik koht, kus inimestel on hea olla. NOBE inseneride kogemus ja Invego visioon on selles koosluses tõeliselt võimas tandem.”



Mait Rõõmusaar

Juhatuse esimees



7Wise

ZENICO PROJEKTS

MAPRI
ehitus

KUU Arhitektid



RUUME

Partner
ehitus

Apex AB

Luminor

BluOr

LHV

Infragate

yolo
group

K|PROJEKT

KAUSS

MITT & PERLEBACH

Bigbank

TEGOS

ARHITEKT f1

Invego pere



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

Juhtmeeskond



Kristjan-Thor Vähi

Partner / juhatuse liige



Martin Tamme

Partner / juhatuse liige



Marianne Kalma

Partner / Ehitus



Tõnis Teinemaa

Finants



Kadri Lindpere

Turundus

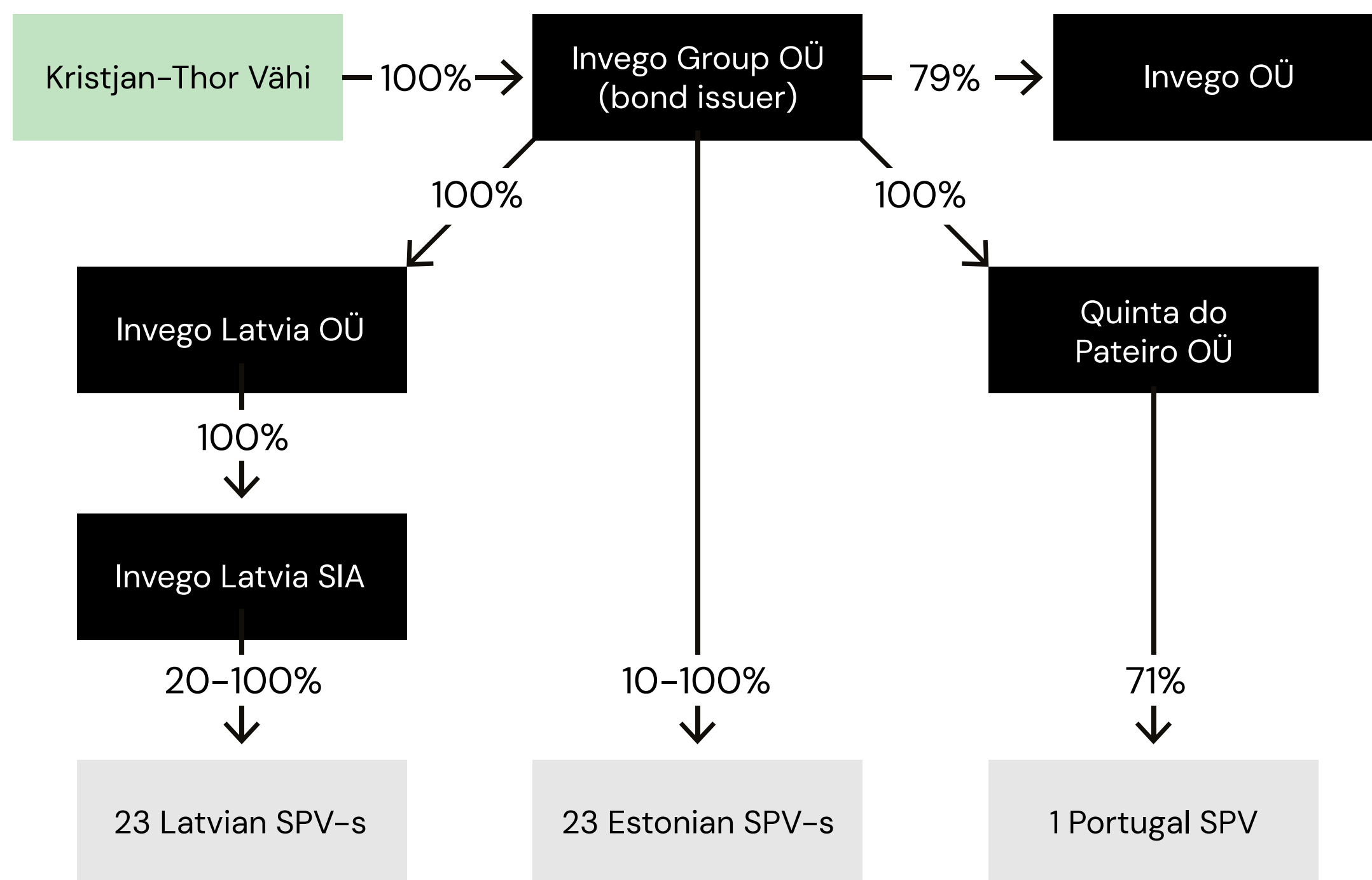


Henri Roihu

Investeeringud

Invego grupi tutvustus ja kontserni struktuur

Invego Group OÜ konsolideerimisgrupp tegutseb Eestis, Lätis ja Portugalis.



Invego Group OÜ on Invego kaubamärgi all tegutsevate kinnisvaraarendusettevõtete emaettevõtte. Holdingettevõttel puudub eraldiseisev äritegevus – kogu tegevus toimub tütar- ja sidusettevõtete kaudu.

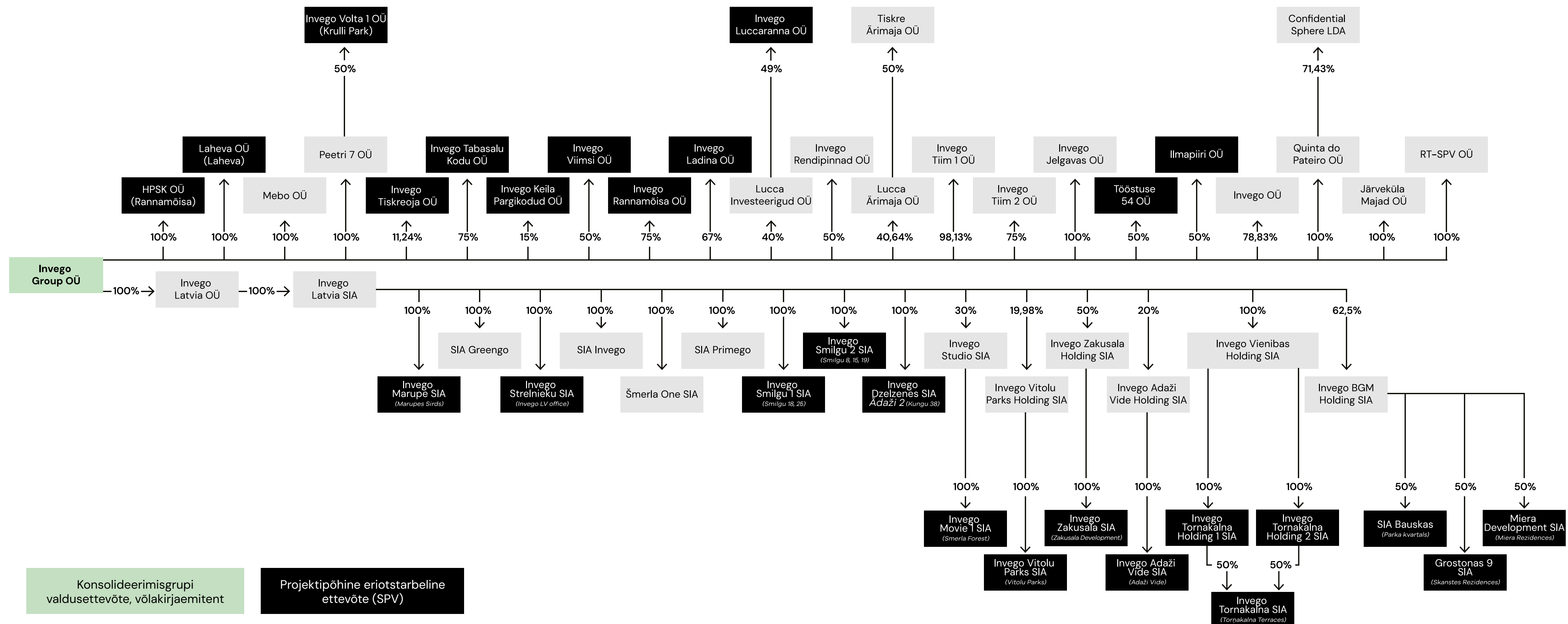
2023–2025 toimunud restruktureerimine suurendas läbipaistvust ja lihtsustas kontserni struktuuri. 2024. majandusaasta kohta koostas Invego Group OÜ esmakordselt IFRS-ile vastavad finantsaruanded, konsolideerides põhiettevõtte ühtseks grupiks ning tugevdades aruandluse kvaliteeti ja usaldusväarsust.

Iga arendus viiakse ellu eraldiseisva projektiettevõtte kaudu (SPV – special purpose vehicle), et hallata riske ja tagada projektipõhine järelevalve. SPV-del ei ole töötajaid. Projekte juhivad Invego OÜ (Eesti) ja Invego SIA (Läti), mis tegutsevad kesksete projektijuhtimisettevõtetenä ja teenivad projektijuhtimis- ja tulemustasusid. Need üksused kuuluvad Invego kontserni ning nende rahavood tagavad võlakirjade intressimaksed ja põhiosa tagastuse.

Invego Group OÜ lõplik kasusaaja ning ainosanik on ettevõtte asutaja ja tegevjuht Kristjan-Thor Vähi.

31.12.2025 seisuga kuulub Invego juhitud ja Invego kaubamärki omavasse kontserni enam kui 60 ettevõtet, millest 55 kuulub Invego Group OÜ konsolideerimisgruppi. Mõned varasemad projektid, sh peatselt valmiv Uus-Järveküla, jäävad restruktureerimisprotsessi järgselt konsolideerimisgrupist välja.

Kontserni struktuur



Kokkuvõte Invego Group tütarettevõtte Invego Latvia OÜ 2025. a võlakirjaemissioonist

2025. aasta mais emiteeris Invego Group OÜ tütarettevõtte Invego Latvia OÜ **4-aastase tagatud võlakirja**, mis oli suunatud Baltiajainvestoritele eesmärgiga rahastada peamiselt kontserni laienemist Lätis.

Emissioon märgiti kõrge nõudluse tõttu 4-kordselt üle.

31.12.2025 seisuga on **53% kaasatud vahenditest investeeritud Invego laienemisele Läti turul**. Ülejäänud vahendid suunatakse järkjärguliselt samuti arendustegevusse Lätis ning on seni kasutuses teistes kontserni üksustes.

INVESTORITE ARV

2 038

INVESTORITE PÄRITOLU
(MÄRGITUD MAHU JÄRGI)

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



1. Invego Group tutvustus

2. Hajutatud portfell

3. Kinnisvara- ja makroülevaade

4. Finantsteave

5. Invego Group võlakirjaemissioon

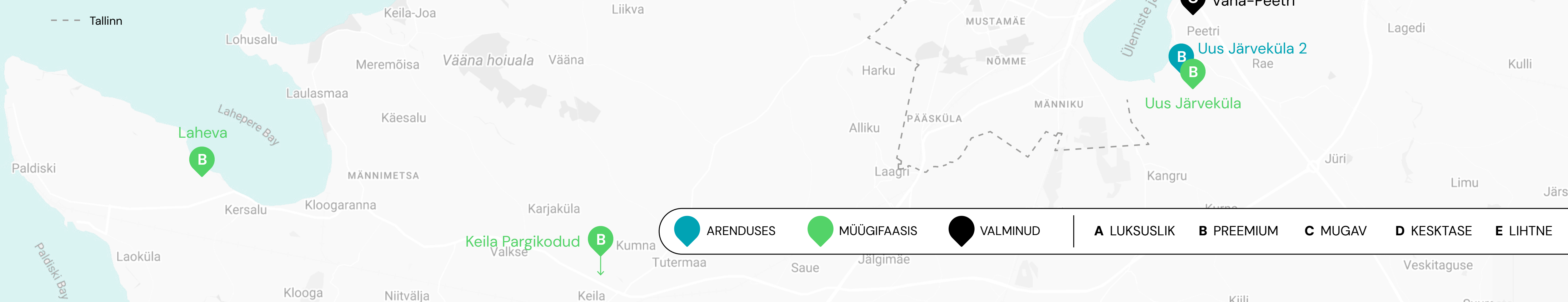


Hajutatatud portfelli erinevates segmentides ja piirkondades

Invego erialane pädevus ja strateegiliselt täpselt planeeritud positsioonid Tallinnas, Riias ja nende lähiehitistes tagavad meile tasakaalustatud, jätkusuutliku ning kvaliteetse kinnisvaraportfelli.

Eestis on 5 projekti müügifaasis ja 6 projekti ettevalmistusfaasis. 15 lõpetatud projekti (10 elamu-arendusprojekti, 5 ärihoonete kompleksi).

Tallinn, Eesti



● ARENDUSES
● MÜÜGIFAASIS
● VALMINUD
A LUKSUSLIK
B PREMIUM
C MUGAV
D KESKTASE
E LIHTNE

Eesti arendusportfell

Invego juhib kogu arendusportfelli, kuid konsolideerimisgrupi struktuuri ei ole dokumendi väljastamise hetkeks kaasatud kõik projektiettevõtted.

PROJEKT	ARENDOUSE TÜÜP	KVALITEEDISEGMENT	STAATUS	PROJEKTEERIMINE & LOAD	EHITUSE ALGUS	INVEGO OSALUS	ARENDAVATE KODUDE ARV	VÕLAKIRJA-PERIOODIL ARENDATAVATE KODUDE ARV	MAAPEALNE BRUTOPIND (m ²)	MÜÜGITULU, MLN €	MÜÜGITULU VÕLAKIRJAPERIOODIL, MLN €
ILMAPIIRI	Inspireeriv elukeskkond korter- ja ärihoonetega	Mugav	Arenduses	2017-2028	2028	50%	218	109	24 044	52,7	26,4
KEILA PARGIKODUD	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Preemium	Müügifaasis	2023-2024	2024	15%	120	100	10 500	24,4	20,9
VERVE	Inspireeriv elukeskkond ridaelamutega	Preemium	Müügifaasis	2025-2026	2026	50%	58	58	6 174	18,1	18,1
LADINA KVARTAL	Inspireeriv elukeskkond korter- ja ärihoonetega	Preemium	Arenduses	2009-2029	2029	67%	200	100	24 000	52,4	26,2
LAHEVA	Inspireeriv elukeskkond elamukruntide ja ridaelamutega	Preemium	Müügifaasis	2023-2027	2027	100%	138	35	3 800	20,0	2,8
LUCCARANNA	Inspireeriv elukeskkond korterelamute ja äripindadega	Preemium	Müügifaasis	2010-2021	2021	20%	254	55	21 500	49,5	12,2
RANNAMÕISA	Inspireerivad korterelamud äripindadega	Preemium	Arenduses	2006-2029	2029	75%	181	90	25 000	54,1	27,1
TISKREOJA	Inspireeriv elukeskkond ridaelamute ja korterelamutega	Mugav	Valminud	2018-2023	2019	11%	508	0	64 000	72,6	0,0
TISKRE ÄRIMAJA	Ärikinnisvara arendus	Preemium	Üürile antud	2015	2016-2017	41%	0	0	1 215	2,5	0,8
TÖÖSTUSE 54	Luksuslikud korterelamud äripindadega	Luksuslik	Arenduses	2017-2028	2028	50%	115	115	9 614	34,3	34,3
KRULLI PARK	Inspireeriv äri- ja bürookvartal	Luksuslik	Üürile antud	2021-2023	2021-2025	50%	0	0	36 000	80,0	23,2
TABASALU 2	Inspireeriv elukeskkond ridaelamutega	Mugav	Arenduses	2025-2030	2030	0% / 100%*	48	0	7 200	15,4	0,0
UUS-JÄRVEKÜLA	Inspireeriv elukeskkond ridaelamute ja paarismajadega	Preemium	Müügifaasis	2019-2021	2021	0% / 20%*	165	0	17 964	45,5	2,8
UUS-JÄRVEKÜLA 2	Inspireeriv elukeskkond paarismajade ja kruntidega	Preemium	Arenduses	2020-2028	2028	0% / 100%*	73	51	14 190	24,7	18,0
TELLISKIVI 51	Inspireeriv bürookvartal	Luksuslik	Üürile antud	2018-2024	2024-2026	0% / 50%*	0	0	1 501	4,8	1,2
KOGU EESTI ARENDUSPORTFELL							2 078	713	266 702	551	214

Invego juhib kogu arendusportfelli, kuid konsolideerimisgrupi struktuuri ei ole aruande väljastamise hetkeks kaasatud kõik projektiettevõtted. Tulevikuprognosid põhinevad meie parimal tänasel teadmisel.

Arenduses

Müügifaasis

Üürile antud

Valminud

Hajutatud portfeli erinevates turu segmentides ja piirkondades

Lātis on 7 projekti mūgifaasis ja 5 projekti ettevalmistusfaasis.

Riia, Lāti

--- Riia



● MŪGIFAASIS	● ARENDUSES	● VALMINUD	A LUKSUSLIK	B PREMIUM	C MUGAV	D KESKTASE	E LIHTNE
---	---	---	--------------------	------------------	----------------	-------------------	-----------------

Marupes Sirds 1 ● ● Marupes Sirds 2 ●

● ARENDUSES

● MŪGIFAASIS

● VALMINUD

A LUKSUSLIK

B PREMIUM

C MUGAV

D KESKTASE

E LIHTNE

Läti arendusportfell

PROJEKT	ARENDUSE TÜÜP	KVALITEEDISEGMENT	STAATUS	PROJEKTEERIMINE & LOAD	EHITUSE ALGUS	INVEGO OSALUS	ARENDATAVATE KODUDE ARV	VÕLAKIRJA-PERIOODIL ARENDATAVATE KODUDE ARV	MAAPEALNE BRUTOPIND (m ²)	MÜÜGITULU, MLN €	MÜÜGITULU VÕLAKIRJAPERIOODIL, MLN €
VITOLU PARKS	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Mugav	Müügifaasis	2023-2025	2025	20%	363	331	32 200	64,3	31,5
PARKA KVARTALS	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Mugav	Valminud	2019-2021	2021	31%	120	38	9 600	16,5	5,3
SKANSTES REZIDENCES	Luksuslikud korterelamud	Luksuslik	Müügifaasis	2021-2024	2024	31%	67	67	4 500	13,5	9,9
TORNAKALNA TERRACES	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Preemium	Müügifaasis	2024-2026	2026	80%	226	226	15 400	35,4	35,4
MIERA REZIDENCES	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Preemium	Müügifaasis	2022-2025	2026	31%	172	172	15 000	38,0	36,0
SMERLA FOREST	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Preemium	Arenduses	2023-2035	2026	20%	1150	158	82 000	193,7	35,8
ZAKUSALA ISLAND	Luksuslikud korterelamud äripindadega	Luksuslik	Arenduses	2023-2026	2026	50%	511	196	46 000	142,0	66,7
MARUPES SIRDS 1	Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega	Mugav	Müügifaasis	2024-2026	2026	100%	65	65	5 900	12,8	11,8
MARUPES SIRDS 2	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Mugav	Arenduses	2023-2027	2027	100%	375	163	32 000	59,4	30,2
VIDE ADAŽI	Eesti kvaliteeditasemel kaasaegsed ridaelamud	Preemium	Müügifaasis	2023-2024	2024	20%	85	85	10 300	20	19,0
ADAŽI DZELZENES	Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega	Mugav	Arenduses	2023-2026	2027/2029	100%	307	84	25 000	53,9	14,8
ADAŽI SMILGU	Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega	Mugav	Arenduses	2024-2027	2028	100%	227	89	20 000	41,4	17,0
KOGU LÄTI ARENDUSPORTFELL							3 668	1 674	297 900	691	335

Tulevikuprognosid põhinevad meie parimal tänasel teadmisel. Nende eesmärkide saavutamine eeldab ulatuslikku ja järjepidevat tööd.

Arenduses

Müügifaasis

Valminud

Töös olevad elukondlikud projektid / Eesti ja Läti



- 254 kodu
- Ehitaja: NOBE
- Arhitektid: KUU Arhitektid / APEX Arhitektid
- luccaranna.ee



- Rannalähedane arendus
- 138 elamukrunti
- laheva.ee



- 67 kodu / koostöös Reterraga
- Arhitektid: Salto Architects, Tectum
- Ehitaja: Mapri Būve
- skanstes.lv



- 165 kodu
- Ehitaja: NOBE
- Arhitektid: PIN Arhitektid
- uusjarvekula.ee



- 363 kodu
- Arhitekt: RUUME
- Ehitaja: Pillar
- vitolu.lv



- 226 kodu
- Arhitekt: RUUME
- tornakalna.lv



- 120 kodu
- Ehitaja: NOBE
- Arhitektid: APEX Arhitektid
- keilapargikodud.ee



- 85 kodu
- Arhitekt: Tectum
- Ehitaja: Mitt & Perlebach
- videadazi.lv



- 400+ kodu
- Arhitekt: Tectum
- marupessirds.lv



- 58 kodu
- Arhitekt: Arhitekt 11
- verve.ee



- **Smerla Forest**
- Ca 1150 kodu / 7 etappi
- Arhitektid: erinevad arhitektuurikontseptsioonid;
- 1. etapp – Zenico



- 172 kodu / koostöös Reterraga
- Arhitekt: Tectum
- miera.lv

Valminud elukondlikud projektid / Eesti ja Läti



TISKRE
OJA
ELURAJOON

- 508 kodu
- Ehitaja: NOBE
- Arhitektid: PIN Arhitektid
- tiskreoja.ee



Pähkli
KODU

- 24 kodu
- Ehitaja: Nordecon
- Arhitektid: PIN Arhitektid
- pahklikodu.ee



PARKA
KVARTĀLS

- 102 kodu / koostöös Reterraga
- Arhitekt: Tectum (Uldis Bērziņš),
sisearhitekt Julia Stassenko
- Ehitaja: Mapri Būve
- parkakvartals.lv



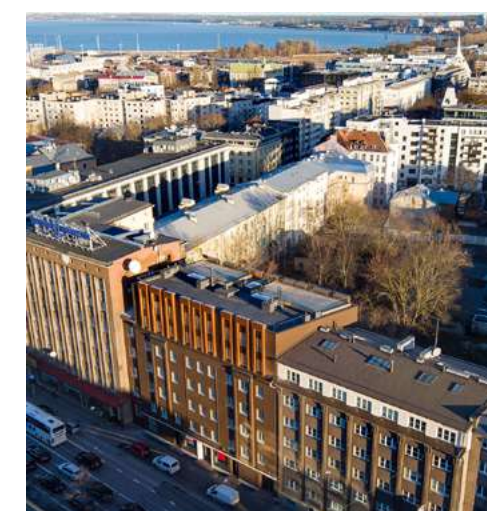
TABASALU
KODU

- 102 kodu
- Ehitaja: NOBE
- Arhitektid: PIN Arhitektid
- tabasalukodu.ee



NOVA
maja

- 48 kodu
- Ehitaja: Nordecon
- Arhitekt: Martin Aunin
- novamaja.ee



PRONKSI 3

- 28 kodu
- Ehitaja: Mltt & Perlebach
- Arhitekt: Aet Piel (sisearhitekt)
- pronksi3.ee



VANA-
PEETRI
elurajoon

- 132 kodu
- Ehitaja: Mitt & Perlebach
- Arhitektid: Karli Luik ja Martin McLean
- vanapeetri.ee



LUCCA
KODU

- 16 kodu
- Arhitektid: Martin Aunin ja Pia Tasa
- luccakodu.ee



VABADUSE
PENTHOUSE

- 3 exclusive penthouses
- Ehitaja: Restor
- Arhitekt: Külli Salum (sisearhitekt)
- vabadusepenthouse.ee

Ärikinnisvara projektid / Eesti

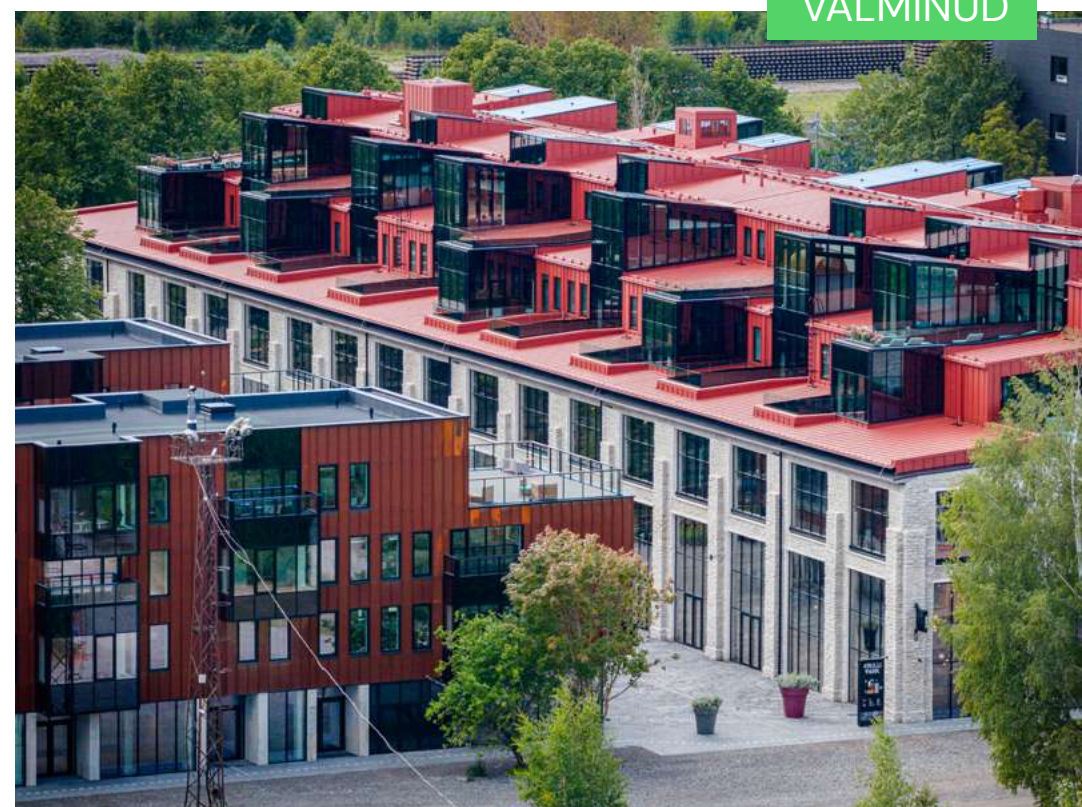
Krulli Park

Wise Eesti peakontor (36 000 m²)

wise

Arhitektid: Martin Aunin, Kaur Talpsep
Ehitaja: Nobe

VALMINUD



Jahu / Suur-Patarei

Yolo Group Eesti peakontor (5 000 m²)

yolo
group

Arhitekt: Martin Aunin
Ehitaja: Nobe

VALMINUD



Tiskre ärimaja

Arhitekt: Martin Aunin
Ehitaja: Mapri Ehitus

VALMINUD



Telliskivi 51

Arhitektid: Kaur Talpsep / Kauss Arhitektuuribüroo
Ehitaja: IPartner Ehitus

VALMINUD



2025 olulisemad sündmused

TOP 3 arendaja

Arendatud kodude mahu poolest ja Kantar Emor maineuringu põhjal.

Esimene IFRS konsolideeritud aruanne

Suurendasime restruktureerimise käigus kontserni läbipaistvust ning esmakordselt valmis IFRS-auditeeritud konsolideeritud aruande.

Krulli Park ärikvartali valmimine

36 000 m²-suurune Krulli Pargi ärikvartal – BREEAM-sertifikaadiga, rohkelt auhinnatud projekt, mille ankurüürnikuks Wise.

4x ülemärgitud võlakirjaemissioon

Invego Latvia OÜ võlakirjaemissioon, Balti kinnisvarasektori üks edukamaid, märgiti ligi 4-kordselt üle.

Hoogne laienemine Lätis

12 mastaapset projekti ning meeskond, mis on aastaga kahekordistunud.

AI kasutuselevõtt arendustes

Esimene kinnisvaraarendaja Lätis, kes võttis kasutusele AI-põhise platvormi DoBu.

Uus koostöö EfTEN Capitaliga

Jätuks edukale koostööle Uus-Järveküla projektis, järgneb strateegiline koostöö EfTEN Capitaliga Märupes Sirds projektis.

Kontserni restruktureerimine lõpule viidud

Koondasime üle 50 projektiettevõtte Invego Group OÜ alla, tugevdades juhtimiskorraldust ja läbipaistvust, järgides IFRS-aruandlusstandardeid.



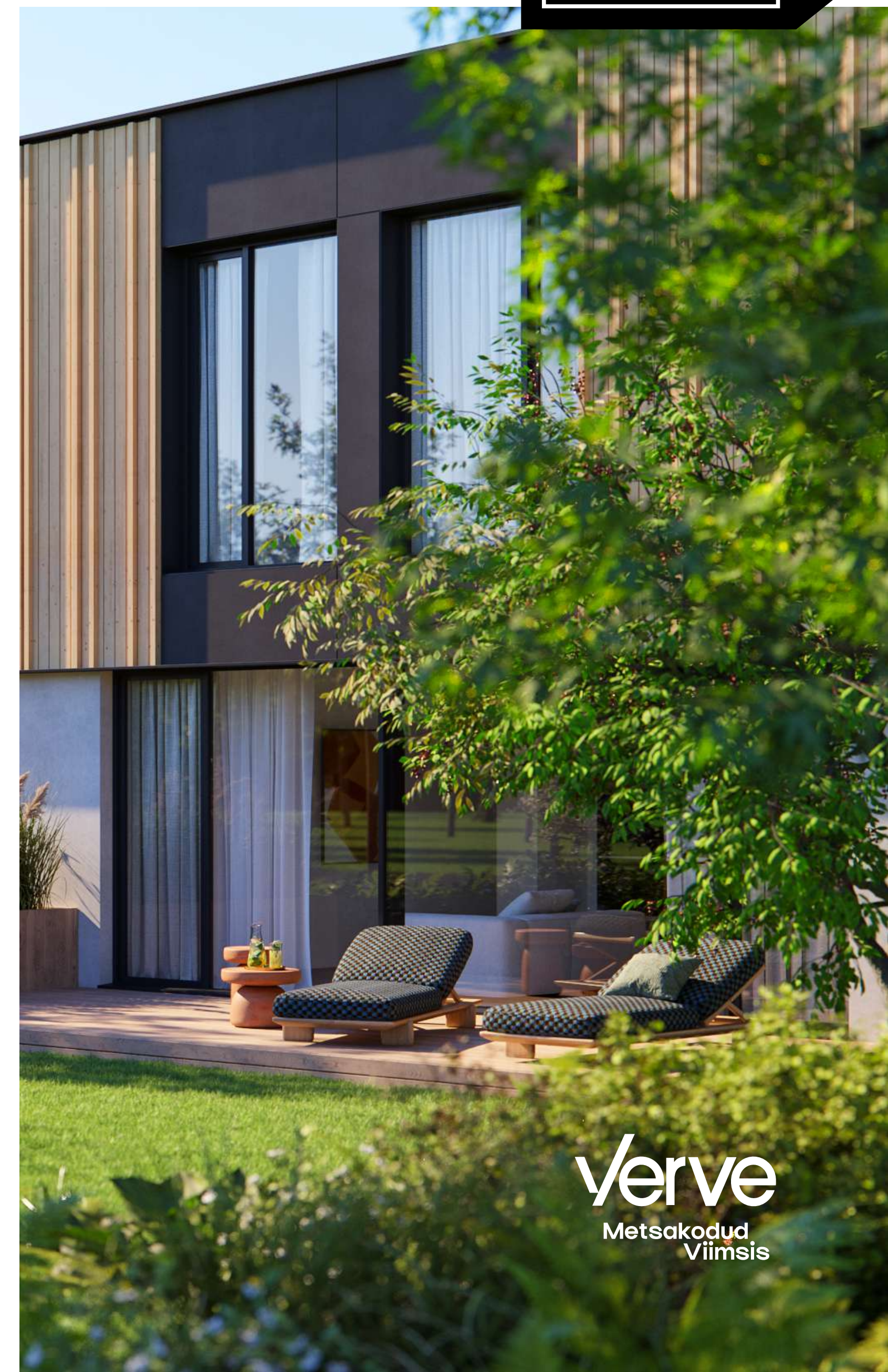
2025 arendustegevuse ülevaade

Valminud projektid	Müügifaasis projektid	Arengud ehitus- ja planeerimisprotsessis
<ul style="list-style-type: none"> – Krulli Park – 36 000 m² ärikvartal Tallinnas, kus asub Wise Eesti peakontor. – Tiskreoja elamuarendus – kõik 508 kodu müüdnud. 	<ul style="list-style-type: none"> – Telliskivi 51 A-klassi büroohoone – ehitus on alanud. – Vitolu Parks elamuarendus – avaliku müügiga alustatud ning ehitus on alanud. – Marupes Sirds I elamuarendus – avaliku müügiga alustatud. – Miera Rezidences elamuarendus – avaliku müügiga alustatud. 	<ul style="list-style-type: none"> – Uus-Järveküla elamuarendus – 3 etappi 4-st valminud. – Keila Pargikodud elamuarendus – 1 etapp 3-st valminud. – Luccaranna elamuarendus – 5 etappi 6-st valminud. – Vide Adäži elamuarendus – 1 etapp 3-st valminud. – Zakusala Island arendus – ehitusluba väljastatud. – Skanstes Rezidences elamuarendus – ehitus alanud.



2026 arendustegevuse ülevaade

Valminud projektid	Müüki tulevad projektid 2026. aastal	Arengud ehitus- ja planeerimisprotsessis
<ul style="list-style-type: none"> – Telliskivi ärimaja. – Uus-Järveküla elamuarendus. – Parka Kvartals elamuarendus. – Luccaranna elamuarendus. 	<ul style="list-style-type: none"> – Verve elamuarendus – avaliku müügi ja ehituse algus. – Tornakalna Terases elamuarendus – avaliku müügi algus. – Smerla Forest elamuarendus – avaliku müügi algus. – Zakusala elamuarendus – eelmüügi algus. 	<ul style="list-style-type: none"> – Laheva elamuarendus – ehitusleping sõlmitud. – Luccaranna elamuarendus – viimane müügietapp. – Miera Rezidences elamuarendus – lubade menetlus ja ehituse ettevalmistus. – Smerla Forest elamuarendus – lubade menetlus ja ehituse ettevalmistus. – Marupes Sirds I elamuarendus – lubade menetlus ja ehituse ettevalmistus. – Vide Adaži II elamuarendus – lubade menetlus ja ehituse ettevalmistus. – Silves Hills arendus Portugalis – operaatori valik, ehitushanke ja ehituse ettevalmistuse etapp; Silvese linnas avatud kontor ja showroom.



Uued projektid



Projekti asukoht: **Riia, Läti**

Tüüp: **Korterelamud**

Arendusmaht: **226 uut kodu**

Proгноositav müügitulu: **44 mln €**



Projekti asukoht: **Viimsi, Eesti**

Tüüp: **Ridaelamud**

Arendusmaht: **64 uut kodu**

Proгноositav müügitulu: **18 mln €**

Smerla Forest

Projekti asukoht: **Riia, Läti**

Tüüp: **Korterelamud**

Arendusmaht: **158 uut kodu**

Proгноositav müügitulu: **36 mln €**
(1. etapp)



Projekti asukoht: **Marupe, Läti**

Tüüp: **Korterelamud ja ridaelamu**

Arendusmaht: **65 uut kodu**

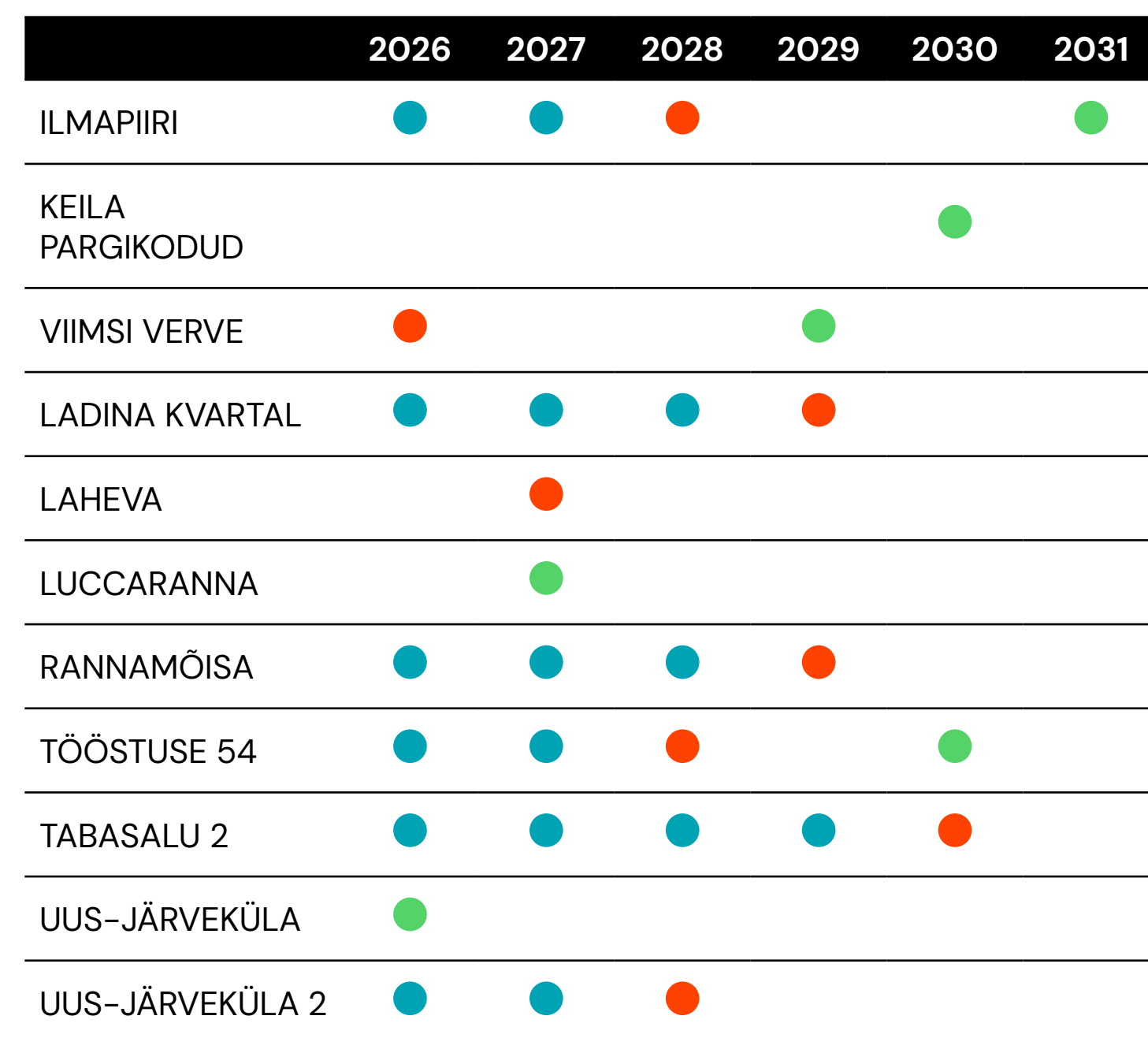
Proгноositav müügitulu: **13 mln €**

Koostöös ettevõttega EfTEN Capital

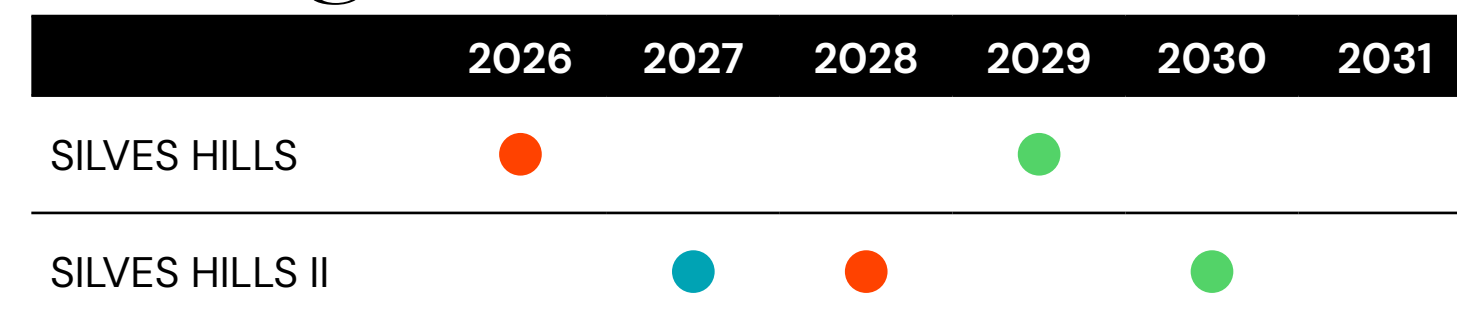


Arendusportfell ja -maht

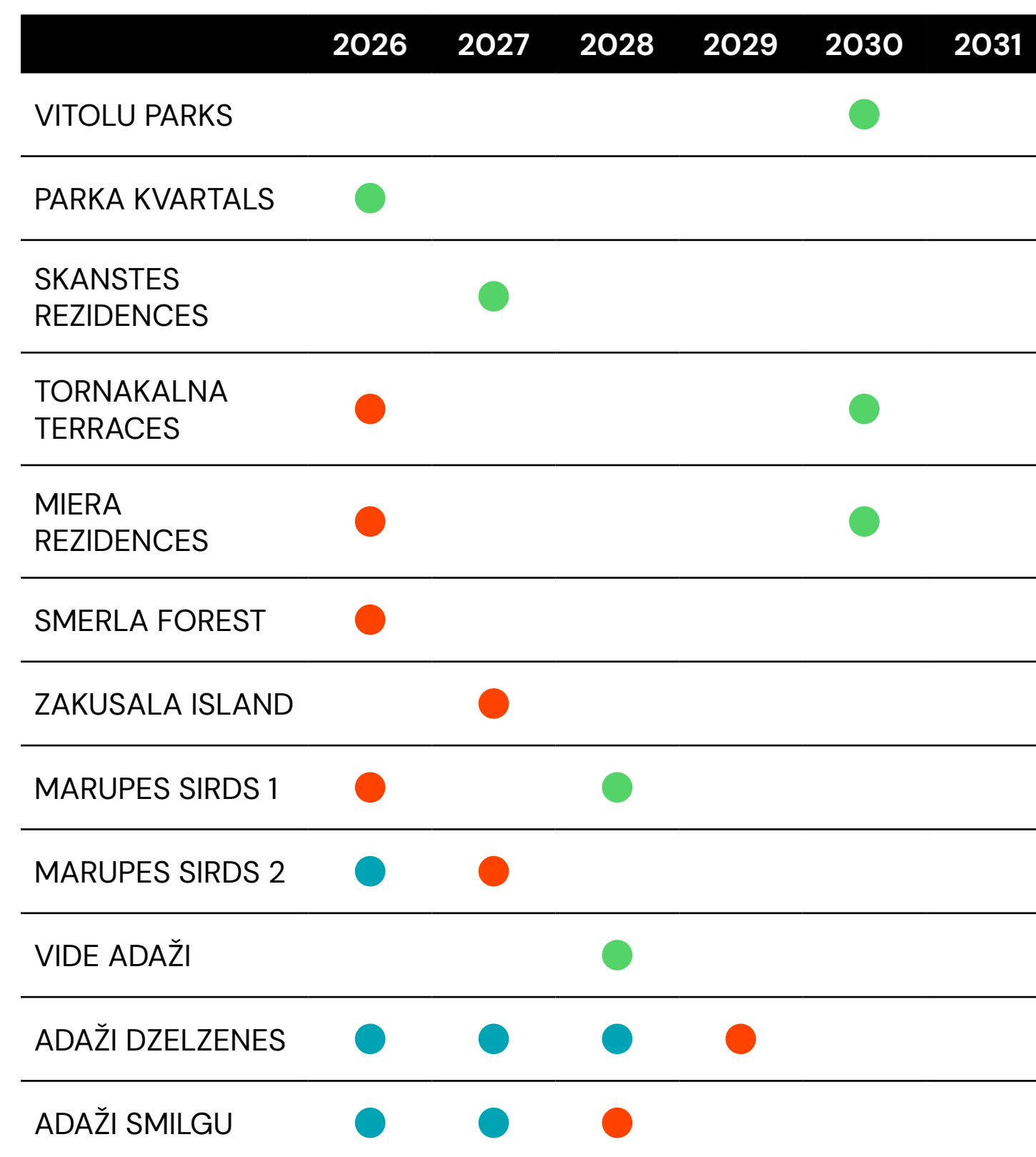
Eesti



Portugal

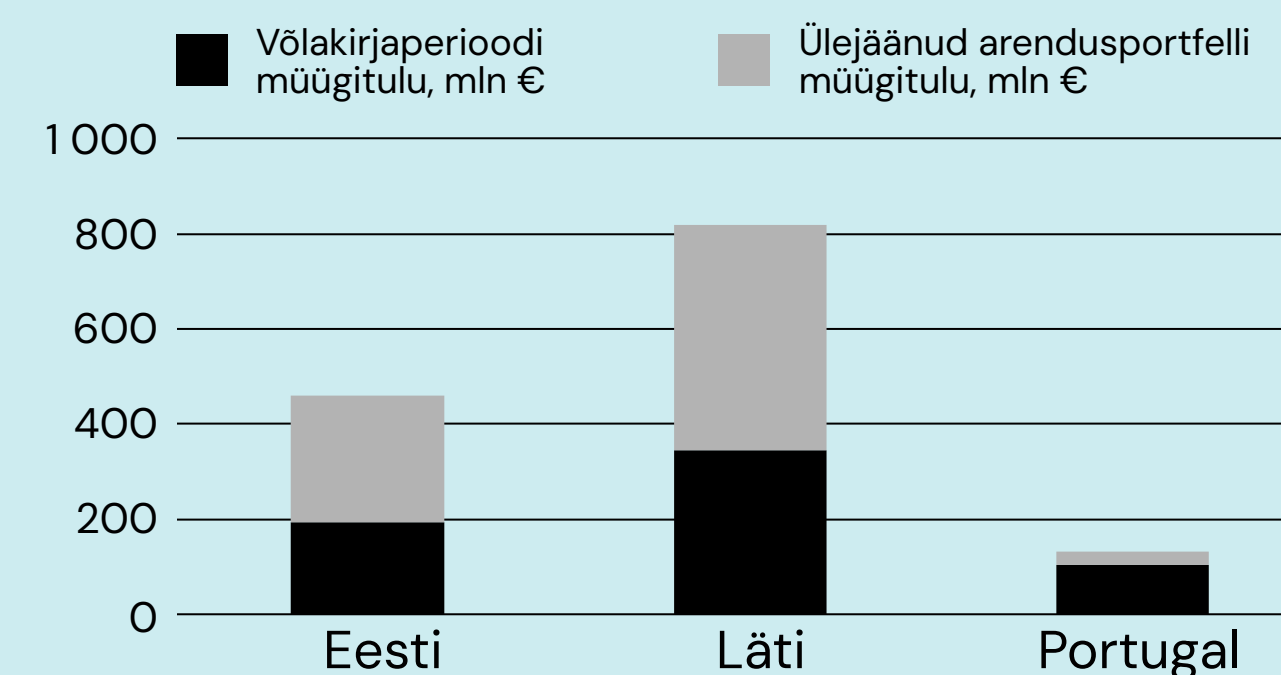


Läti

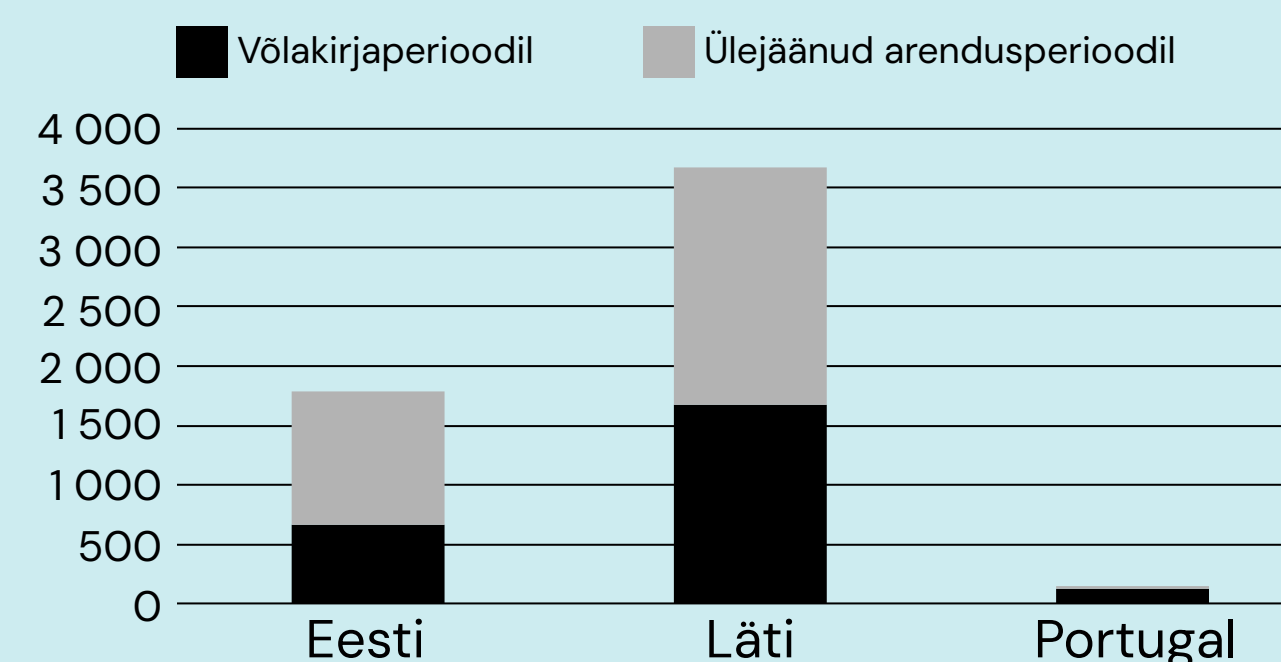


● Projekteerimis- ja ehitusloa etapp ● Ehitustööde algus ● Müüdnud kodud

Arendusportfelli prognoositav müügitulu, mln €



Arendusportfellis olevate kodude arv



Tulevikuprognosis põhinevad meie parimal tänasel teadmisel. Prognoositud tulemuste saavutamise eeldab märkimisväärset ja järjepidevat tööd. Sisaldab 2025. aasta elamukinnisvara kogumüügi väärtust kõigi Invego projektide lõikes, sh mittekonsolideeritud üksused.

Silves Hills - Invego arendusprojekt Portugalis

Silves Hills on 60-hektaril laiuv 154 **eksklusiivse villaga arendusprojekt Portugalis**, Algarve piirkonnas. Villad on loodud Portugali **tipparhitektide poolt** ning on sobilikud nii aastaringseks elamiseks kui ka hooajaliseks kasutuseks. Arendus asub vaid 2 km kaugusel ajaloolisest Silvese linnast ning 35-minutilise autosõidu kaugusel Faro lennujaamast.

60 hektaril laiuv ala

Privaatsed loodusesse sulanduvad eksklusiivsed villad

154 villat

Avarad planeeringud. Privaatsed õuealad. Soojendusega basseinid.

Elanikele suunatud ühisalad ja terviklik teenuste

infrastruktuur

Põhjala-standarditel ehitus ja arhitektuur

aastaringseks elamiseks



Ehitus- ja planeerimisprotsessi arengud

Silves Hills projektis on keskkonnamõjude hinnang teostatud, infrastruktuur projekteeritud ning käimas hoonestuse tööprojektide koostamine. Lõppfaasis on operaatori ja finantspartneri valik ning paralleelselt käimas ehitushanke protsess ja projekti viimase versiooni kooskõlastamine kohaliku omavalitusega.

Arendusstrateegia

- Etapiviisiline ehitusmudel
- Kõrged eelmüügi lävendid enne ehituse alustamist
- Osanike poolt juhitud arendustegevus
- Kinnitatud detailplaneering ja keskkonnamõjude hinnang

Projekti arengud

- Avatud kontor ja showroom Silvese linnas
- I etapi villade eelmüük jõudmas 50%-ni
- Ehitushange ja lubade menetlus käimas
- Projekti planeerimisvalmidus, eelmüügi tempo ning grupi tasandi järelevalve toetavad projekti plaanijärgset elluviimist



Ärimudel ja arendusloogika

Kuidas Invego loob väärtust

Projektipõhine struktuur

Iga arendus viiakse ellu eraldiseisva projektiettevõtte kaudu (SPV – *special purpose vehicle*).

Selline lähenemine võimaldab:

- Riskide hajutamist, kus iga projekt on finantsiliselt eraldiseisev ja selgelt struktureeritud;
- Paindlikku kapitalistruktuuri, mis põhineb Invego, institutsionaalsete ja erainvestorite ning pankade finantseerimise kombinatsioonil;
- Läbipaistvat tulude jaotust, kus Invego teenib nii omakapitali tootlusest kui ka projektijuhtimise tasudest.

Invego juhib oma kontsernistruktuuri kaudu üle 30 arendusprojekti, kasutades enam kui 60 Invego juhitud ja kaubamärki omavat kinnisvaraarenduse ettevõtet. Selline ülesehitus võimaldab skaleeritavat, geograafiliselt hajutatud ning riske maandavat arendustegevust mitmes riigis.



Projekti arendustsükkel

Esmane analüüs

- Turu- ja asukohtanalüüs
- Õiguslik, tehniline, finants- ja keskkonnalaane *due diligence*
- Varajane koostöö ametiasutuste ja võrguvaldajatega

Kontseptsiooni arendus

- Esialgne projekti-kontseptsioon mis vastab Invego standarditele ja parimale turupraktikale
- Loome antud asukohale sobivaima tulevikku vaatava elukeskkonna arendusplaani
- Fookus efektiivsetel planeeringutel ja tulevikukindlal disainil

Maa omandamine

- Läbirääkimised ja valitud kinnistute omandamine
- Projekti finantseerimisstruktuuri kujundamine vastavalt vajadusele
- Portfelli hajutamine grupi tasandil

Kontseptsiooni elluviimine

- Arhitektuurikonkurss valitud büroode vahel
- Projekteerimise, planeeringute ja lubade menetluse lõpuleviimine
- Turunduse ja eelmüügi käivitamine

Ehitus

- Ehitushange 3–5 juhtiva ehitusettevõtte vahel
- Läbirääkimised parimate pakujatega, et saavutada parim hind ja muud olulised tingimused
- Läbirääkimised 3–5 juhtiva pangaga, et tagada kõige sobivam pangafinantseering ehituse jaoks

Valmimine

- Valminud kodude üleandmine klientidele
- Garantii periood (kuni 5 aastat)
- Välise finantseeringu tagasimaksmine projekti rahastanud pangale
- Kasumi ja tulemustasu väljamakse Invegole ja konkreetse projekti finantsinvestoritele

Tiskreoja näidiskaasus

Tiskreoja paistab silma, kui üks olulisemaid Eesti Vabariigi ajal arendatud elamuarendusi, mis hõlmab enam kui 20 hektari suurust ala.

Projektiga loodi nullist täiesti uus elamurajoon, kus on **34 kaasaegset hoonet**, Eesti suurim erarahaga väljaarendatud tasuta kasutatav spordi- ja mänguväljak ning mitmed uuenduslikud tehnilised lahendused, nagu liftid kõigis kolmekorruselistes hoonetes.

Kogu arendusprojekti elutsükel – alates maa omandamisest 2018. aastal kuni investoritele Kasumi jaotamiseni – viidi ellu erakordse kiirusega, vaid 5 aastaga. Tiskreoja arenduse **müügitulu ületas 72 miljonit eurot** ja **kasum ulatus üle 14 miljoni euro**, pakkudes investoritele muljetavaldava **300% investeeringu tootluse (ROI)**.



KESTUS

5 aastat

KASUM

14 mln EUR

MÜÜGITULU KOKKU

72 mln EUR

INVESTEERINGU TOOTLUS (ROI)

300%

Vana-Peetri näidiskaasus

Vana-Peetri – elamuarendus Tallinna lõunaosas

Vana-Peetri on elamuarendus Tallinna lõunaosas, hõlmates viiel hektaril 132 kodu. Projekt koosnes ridaelamutest ning kolmekorruselistest korterelamutest peresõbralikus elukeskkonnas.

Alates maa omandamisest 2016. aastal kuni kasumi jaotamiseni investoritele viidi projekt lõpule 2,5 aastaga. Müügitulu ületas 17 miljonit eurot, teenides 2,5 miljonit eurot kasumit ning pakkudes 120% tootlust.

KESTUS	KASUM €
2,5 aastat	2,5 mln
MÜÜGITULU KOKKU €	INVESTEERINGU TOOTLUS (ROI)
17 mln	120%



Tabasalu Kodu näidiskaasus

Tabasalu Kodu – elamuarendus Tallinna lääneosas

Tabasalu Kodu on elamuarendus Tallinna lääneosas, hõlmates neljal hektaril 102 kodu. Projekt sisaldas ridaelamuid ning kolme- ja neljakorruselisi korterelamuid uues elurajoonis.

Alates maa omandamisest 2019. aastal kuni kasumi jaotamiseni investoritele viidi projekt lõpule kolme aastaga. Müügitulu ulatus 15 miljoni euroni, teenides üle 2 miljoni euro kasumit ning pakkudes 125% tootlust.

KESTUS	KASUM €
3 aastat	2 mln
MÜÜGITULU KOKKU €	INVESTEERINGU TOOTLUS (ROI)
15 mln	125%



Krulli Pargi näidiskaasus

- **Krulli Park:** 125-aastase Krulli masinatehase rekonstrueerimine kaasaegseks **A-klassi bürookvartaliks** Tallinnas.
- **36 000 m²** mitmeotstarbelist büroopinda paindlike loft-tüüpi planeeringute ja kõrgete keskkonnastandarditega.
- Jätkusuutlikkusele suunatud lahendused: kaugjahutus, **BREEAM "Very good"**, **WELL**-sertifitseerimine menetluses ning **B-energiaklass**.
- Kvaliteetne linnaruumi integreerimine, sh haljastatud avalik park säilitatud väärtusliku kõrghaljastusega.
- **Ankurüürnik: Wise** (LSE noteeritud fintech-ettevõtte), tagades tugeva üürniku kvaliteedi ja pikaajalise rahavoo usaldusväarsuse.
- **Kuus** kõrgetasemelist arhitektuurilist tunnustust.

TÄITUVUS

100%

ANKURÜÜRNIKU JÄRELEJÄÄNUD
ÜÜRILEPINGU TÄHTAEG

9 aastat

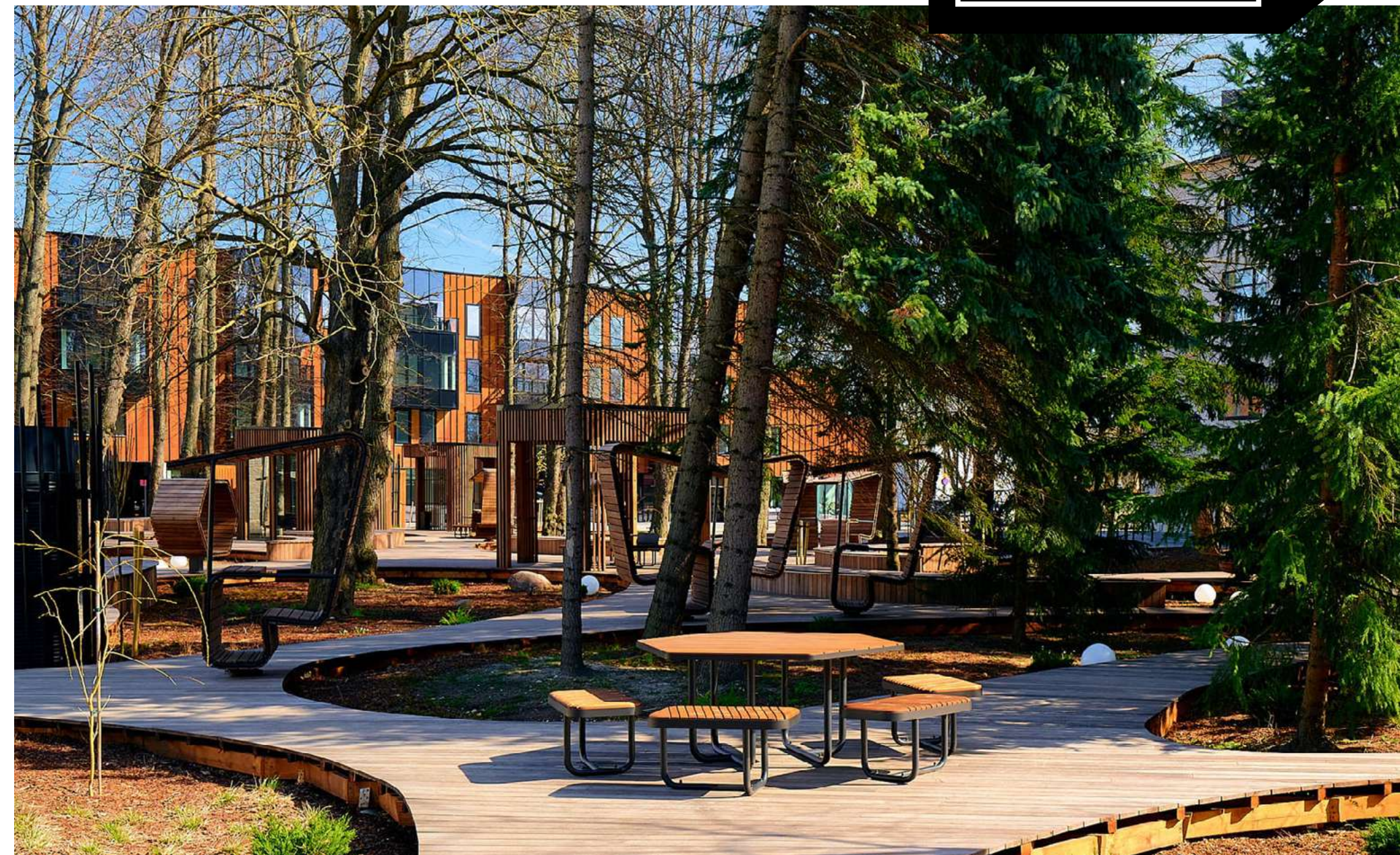
VÄÄRTUS € (KESKMISE PRIME
YIELD 6,75% ALUSEL)

86,5 mln

EBITDA € (AASTAS)

5,84 mln

KRULLI
PARK



Vastutustundlik arendustegevus

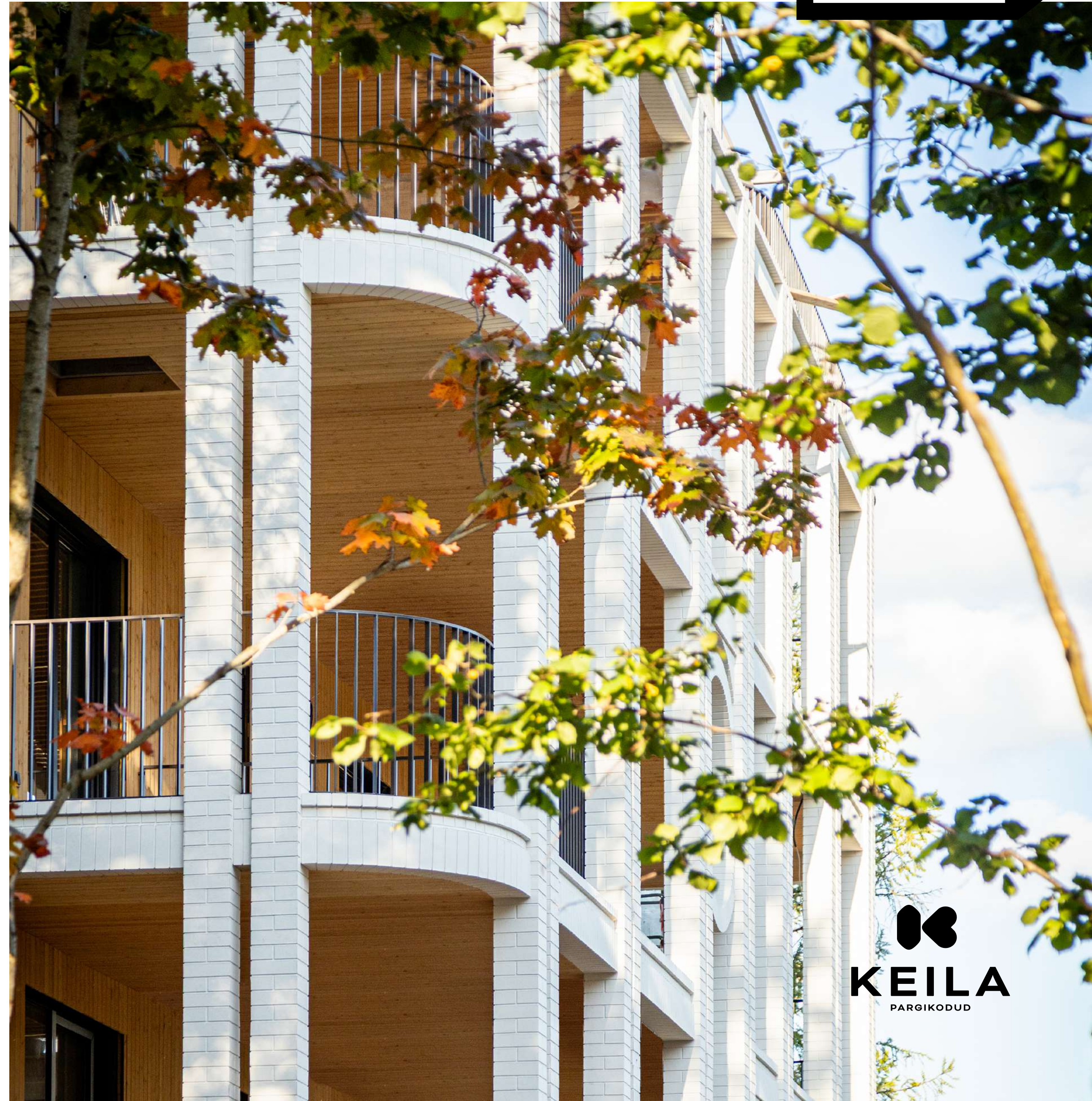
Invego arendustegevus lähtub pikaajalisest vaatest luua tuleviku elu- ja ärikeskkondi, mis toetavad inimeste ja ettevõtete arengut. Kujundame linnaruumi hea arhitektuuri ja läbimõeldud lahendustega, mis rikastavad ümbritsevat keskkonda ja loovad väärtust aastakümneteks.

Terviklikud elurajoonid

Meie eesmärk on luua terviklikke kvartaleid, kus elu ei toimu ainult nelja seina vahel. Alati on olulisel kohal rohealad, autovabad tsoonid, läbimõeldud õuealad, mänguväljakud, välijõusaalid ja palliplatsid – kõik see, mis toetab tervislikku ja kogukonnakeskset eluviisi. Meie planeeringutes on arvestatud tuleviku- tehnoloogiate ja nutikate lahendustega, mis loovad kestva väärtuse nii elanikele kui ka keskkonnale.

5-aastane garantii

Kvaliteet on meie jaoks iseenesestmõistetav. Invego annab oma kodudele 5-aastase garantii – see on meie kindlus ja vastutus, sest teame, et teeme tipptasemel tööd koos tunnustatud arhitektide ja parimate ehituspartneritega. Iga kodu, mille loome, on rohkem kui elukoht – see on investering.





Mitmekülgne arendusportfell

Arendame kodusid **erinevates segmentides, suurustes ja hinnaklassides**, et teenindada laiapõhjalist ja jätkusuutlikku nõudlust. Meie projektid on loodud peredele, esmakordsetele koduostjatele ja pikaajalistele elanikele, ühendades **kaasaegse arhitektuuri, energiatõhusad lahendused ja funktsionaalsed planeeringud**.

Sotsiaalne vastutus

Panustame aktiivselt kogukondadesse, kus arendame. **Invego toetab õpetajaid ja lastega peresid**, pakkudes neile kodu soodsamate tingimustega, peegeldades meie pikaajalist pühendumust sotsiaalsele stabiilsusele ja tulevastele põlvkondadele.

Linnaruumi arendamine

Arendame seal, kus linnad kasvavad. Meie projektid paiknevad **tugeva infrastruktuuri ja selge pikaajalise kasvupotentsiaaliga** piirkondades. Keskendume kestva väärtuse loomisele kogukondadele, mitte lühiajalistele lahendustele.

Meie arendusportfellis on enam kui 500 000 m² jagu tulevikuprojekte, millega kujundame kinnisvaraarenduse järgmist kasvufaasi.

Alljärgnev galerii annab ülevaate meie Eestis ja Lätis planeerimisjärgus projektidest. Esitatud visuaalid on kontseptuaalsed ning võivad edasise arendustöö käigus muutuda.



1. Invego Group tutvustus
 2. Hajutatud portfell
-

3. Kinnisvara- ja makroülevaade

4. Finantsteave
5. Invego Group võlakirjaemissioon



Positiivsed makrotrendid toetavad kasvu kõigil meie põhiturugudel

1. Tugev palgakasv

- Tugev tööturg ja inflatsioonist kiirem palgakasv on aidanud säilitada leibkondade ostujõudu Baltikumis.

2. Tugev finantseerimiskeskond

- Pankade huvi eluasemelaenude finantseerimise vastu püsib kõrge. Koos Euribori langusega on kodulaenude marginaalid vähenenud nii Eestis kui Lätis.

3. Parenev majanduskeskkond

- Juhtivate analüüsiastutuste laiapõhjaline konsensus viitab makromajanduslike tingimuste parenemisele.

EURIBORI MÄÄR

2%

Euribor on langenud 4%-lt (2023–2024) ligikaudu **2%**-ni, toetades seeläbi potentsiaalsete uute koduostjate arvu kasvu kogu Euroopas.

Eesti

(%)	2025	2026	2027	2028
REAALNE SKP KASV	0,7	3,6	2,8	2,5
INFLATSIOON	4,9	2,9	2,4	2,8
TÖÖTUS	7,6	6,6	6,2	6,0
PALGAKASV	5,9	5,4	5,0	4,9

Portugal

(%)	2025	2026	2027	2028
REAALNE SKP KASV	2,0	2,3	1,7	1,8
INFLATSIOON	2,2	2,1	2,0	2,0
TÖÖTUS	6,2	6,3	6,3	6,3
PALGAKASV	2,2	1,1	0,5	0,3

Allikad:

Eesti Pank – majandusprognoos (detsember 2025)

Läti Pank – majandusprognoos (detsember 2025)

Euroopa Keskpank – majandusprognoos (detsember 2025)

Portugali Keskpank – majandusprognoos (detsember 2025)

Läti

(%)	2025	2026	2027	2028
REAALNE SKP KASV	1,7	2,8	2,9	3,2
INFLATSIOON	3,9	3,2	2,9	3,6
TÖÖTUS	6,9	6,6	6,4	6,2
PALGAKASV	8,0	7,6	7,6	7,9

Euroala

(%)	2025	2026	2027	2028
REAALNE SKP KASV	1,4	1,2	1,4	1,4
INFLATSIOON	2,1	1,9	1,8	2,0
TÖÖTUS	6,3	6,2	6,1	5,9
PALGAKASV	4,0	3,2	2,9	3,0

Eesti elamukinnisvara turu põhinäitajad

1. Aktiivne eluasemeturg 2025. aastal

- Harju maakond: 13 722 korterit (2 227 mln €) ja 2 668 maja (606 mln €)
- Tallinn: 10 526 korterit (1 702 mln €) ja 644 maja (190 mln €)
- 2010–2025 müüdi Tallinnas kokku 163 146 korterit, keskmiselt 10 134 aastas, kinnitades turu pikaajalist sügavust ja stabiilsust

2. Uusarenduste turg toimib hästi

- 2 000 uusarenduskorterit müüdnud 2025. aastal (+15% aastases võrdluses)
- 330 ridaelamut müüdnud (+48% aastases võrdluses)
- Stabiilne nõudlus hinnatasemeni 5 000 €/m² Tallinnas ja 4 000 €/m² Harjumaal
- Tüüpiline müügiperiood 1,5–2 aastat
- Premium-/luksussegment Tallinna kesklinnas on ülepakkumises; müügiperioodid võivad ulatuda kuni 10 aastani

3. Täiendav positiivne mõju maksureformist

- Tulumaksureform lisab leibkondadele ligikaudu 700 mln € (1,6% SKP-st)
- Suurendab laenuvõimekust ja toetab uusarenduste nõudlust

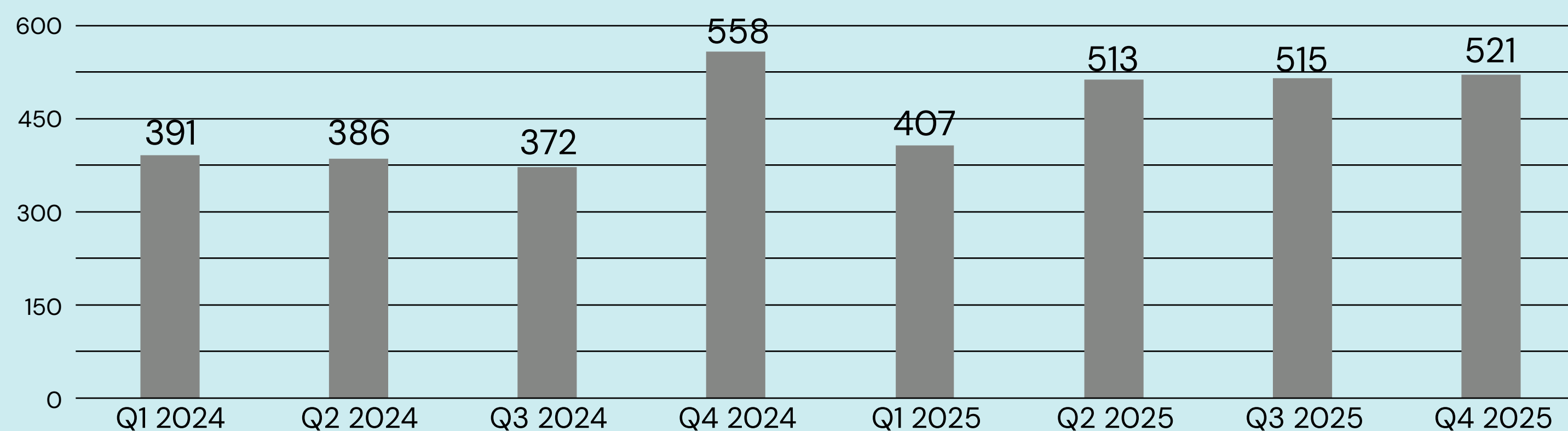
15%

UUTE KORTERITE
MÜÜGIMAHU KASV

48%

RIDAELAMUTE
MÜÜGIMAHU KASV

Uute korterite müügitehingute arv Tallinnas ja Harjumaal



Allikas: Maa-amet, Tõnu Toompark; Invego

Läti elamukinnisvara turu põhinäitajad

1. Eluasemeturg toimib hästi

- Riias müüakse aastas ligikaudu 3 000 korterit, mis klassifitseeruvad „uuteks“ (valminud 2000. aastal või hiljem)
- Umbes 1 000 korterit aastas vastab Eesti standardite järgi uusarenduse (täiesti uus ehitis) definitsioonile

2. Madal konkurents Invego sihtsegmentis

- Aktiivsete elukondlike kinnisvaraarendajate arv Lätis on üle kolme korra väiksem kui Eestis. Suurem osa uusarenduste aktiivsusest on koondunud madalaimasse hinnasegmenti
- Invego sihtsegmentides (mugav, preemium, luksuslik) on konkurents oluliselt madalam
- Peamisteks konkurentideks on valitud Eesti arendajad (nt Hepsor, Kaamos, Merko teatud projektides)

3. Tugev kasvupotentsiaal

- Kodumajapidamiste võlakoormus on euroala madalaimate seas (Läti 16% SKP-st vs euroala 43%)
- Uusarenduste turg on suures osas pakkumispõhine; ajalooliselt on pakkumine Riias olnud piiratud ja puudulik
- Invego-tüüpi toodete tugev nõudlus on kinnitust leidnud edukate hiljutiste projektide lansseerimise kaudu
- 2025. aastal kasvas uute projektide arv ning uusarenduste müük suurenes 78% aastases võrdluses (Latio)

16%
vs
43%

KODUMAJAPIDAMISTE
VÕLAKOORMUS: LÄTI VS
EUROALA (% SKP-ST)

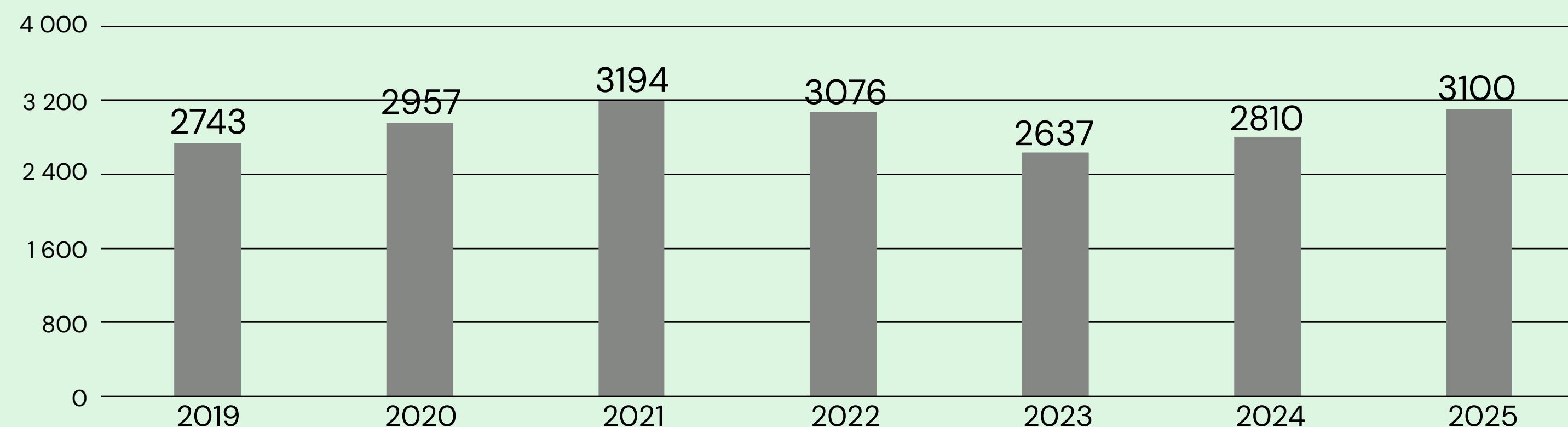
78%

UUTE PROJEKTIDE
MÜÜGIMAHU KASV

9%

ELUASEMELAENUDE
MAHU KASV

Uute eluasemete müügitehingute arv Riias*



Allikas: Latio; Invego. *Riia turupraktika ja andmete kättesaadavuse tõttu sisaldab graafik ka kaasaegsete eluasemete järelturutehinguid (valminud 2000. aastal või hiljem).

Portugali ja Algarve elamukinnisvara turu ülevaade

1. Pärast Covidit püsib tugev rahvusvaheline nõudlus

- Portugali elamukinnisvara turgu toetab jätkuvalt tugev rahvusvaheline nõudlus, demograafiline sissevool ning elustiilipõhine kolimine, eriti riigi lõunaosas.

2. Algarve piirkond ületab riigi keskmist

- Algarve elukondliku kinnisvara hinnad on jätkuvalt kasvanud kiiremini kui riigis keskmiselt, kusjuures hinnatõusu veavad eelkõige villad ja madala asutusega, privaatsed arendused.
- Nõudlus on üha enam suunatud aastaringsele elamisele, mitte ainult puhkemajadele, toetades müüki ka väljaspool tippahooaega.

3. Uute arenduste maht on piiratud keeruka bürokraatia tõttu

- Algarve on üks Portugali vastupidavamaid elamukinnisvara turge, mida toetavad piiratud arv uusi arendusi, ranged planeerimisnõuded ja püsiv välisinvestorite huvi nii esmase kui ka järelturu kinnisvara vastu.
- Pakkumine on struktuurselt piiratud ehituspiirangute, pikkade lubade menetluste ning suurte arenduskruntide vähese kättesaadavuse tõttu.
- Invego Silves Hills projekt on vajalikud protsessid juba läbinud. Detailplaneering on kehtiv, ehitusmaht on kinnitatud uues PIP-is (Pedido de Informação Prévia) ning Silvesi omavalitsus toetab projekti elluviimist.

Allikas: Savills Quinta Properties (tururaport, jaanuar 2026)

18%

ELUKONDLIKU KINNISVARA
AASTANE HINNAKASV
PORTUGALIS

VÄLISMAISED OSTJAD
MOODUSTAVAD

70%

ALGARVE TEHINGUTEST

Rangete planeeringu- ja maakasutusnõuete tõttu on uue pakkumise maht Algarves piiratud. Silves Hills on vajalikud kooskõlastused juba saanud, vähendades arendusriski ja luues turueelise.

1. Invego Group tutvustus
 2. Hajutatud portfell
 3. Kinnisvara- ja makroülevaade
-

4. Finantsteave

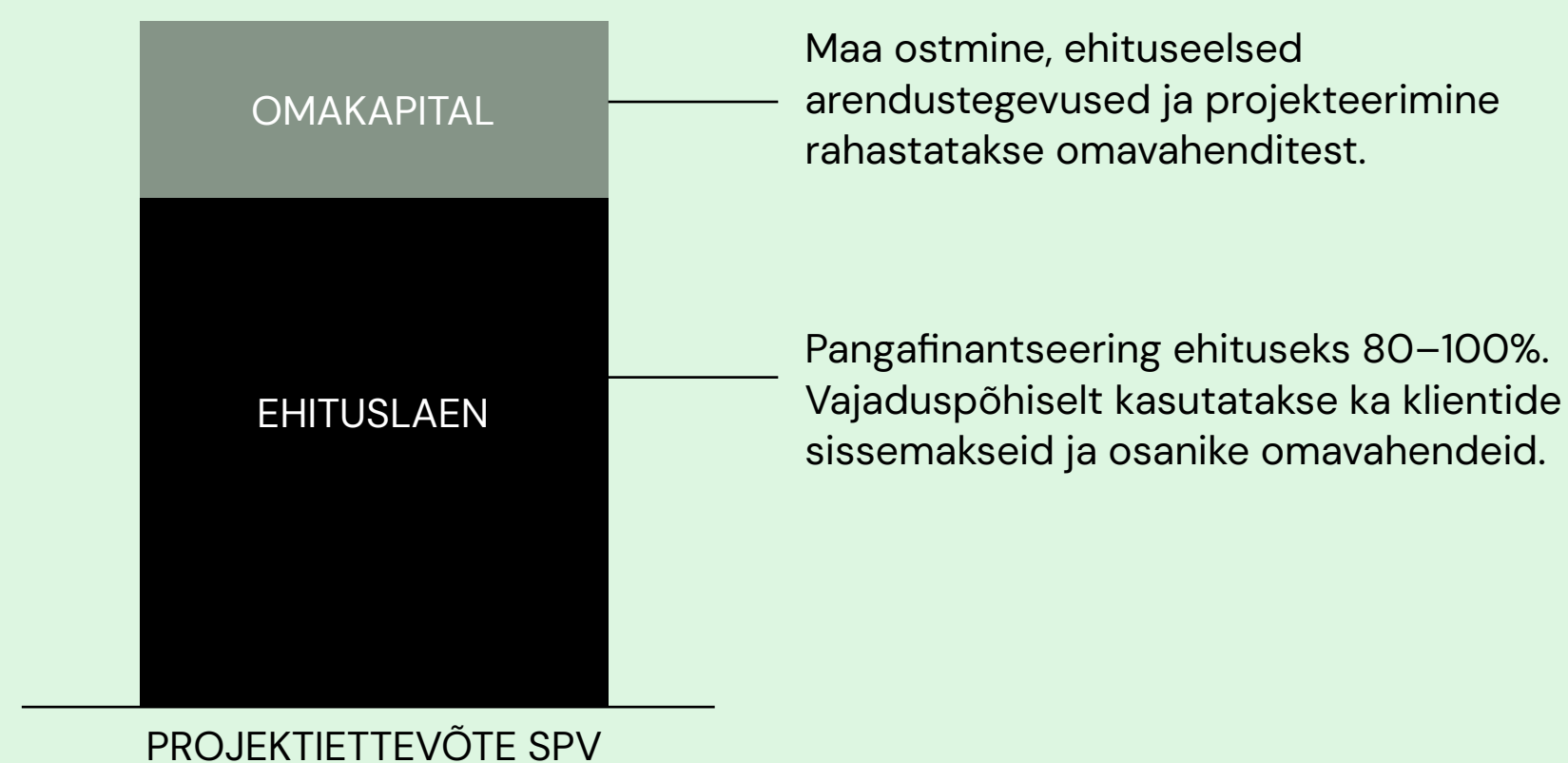
5. Invego Group võlakirjaemissioon



Projektide finantseerimine ja finantsvahendite jaotus

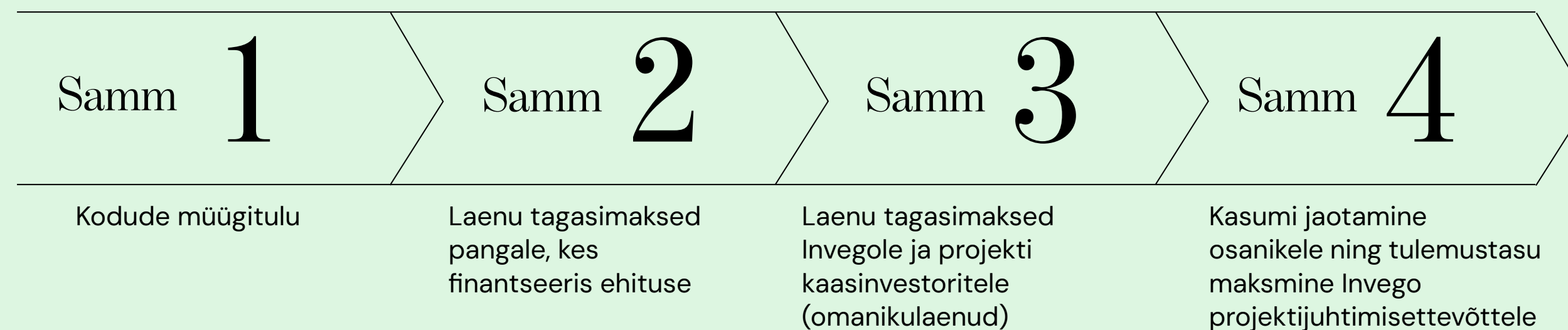
Finantseerimisstruktuur

- Invego juhib ja kontrollib kõiki projekte ja SPV-sid, otsene osalus projektis jääb vahemikku 20–100%. See võimaldab hajutada riske, mitmekesistada portfelli ning teenida tulu tulemustasude kaudu.
- Maa omandamine, ehituseelsed arendustegevused ja projekteerimine rahastatakse Invego ja kaasinvestorite vahenditest. Taristu ja hoonete ehitus toimub pangalaenu abil.
- Invego ja kaasinvestorid rahastavad SPV-sid tavapäraselt osanike laenude kaudu ning Lätis osaliselt ka omakapitali sissemaksetena.



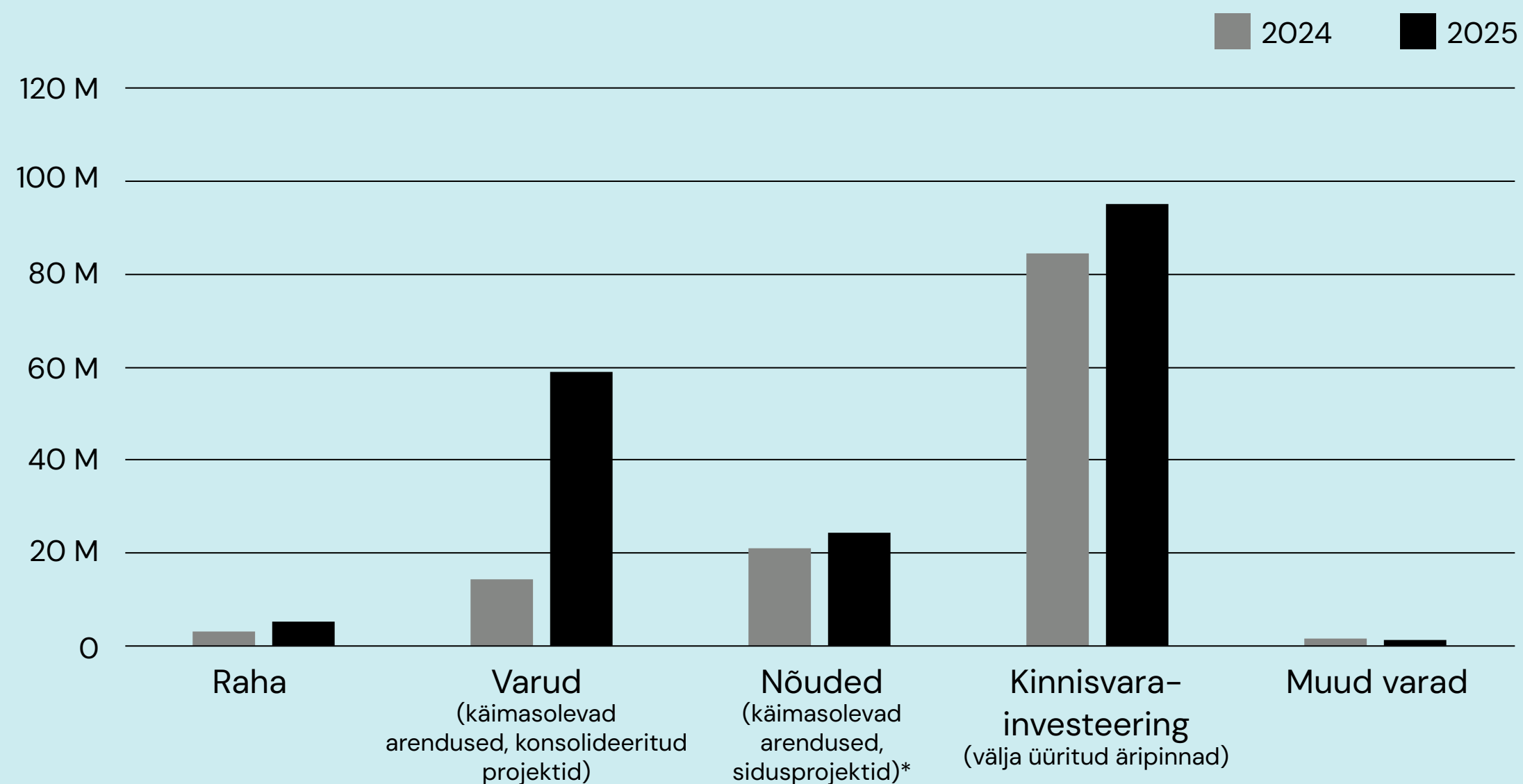
Müügitulust tekkiva rahavoo jaotus arendusprojektide SPV-des

- Invego teenib tulu juhitud arendusprojektidest nii omakapitali investeringu („*skin-in-the-game*”) alusel kasumi jaotamise kaudu kui ka täiendava projektijuhtimistasude teenimise läbi.
- Projektijuhtimistasu koosneb ka projekti tulemusest sõltuvast osast, mis moodustab tavaliselt 20–30% arendusprojekti kasumist.
- Arendusprojekti või selle etapi valmimisel tekivad positiivsed rahavood otsese omandiosaluse ning projektijuhtimis- ja tulemustasude kaudu meie projektijuhtimisettevõtetele (Invego OÜ ja Invego SIA). Mõlemat tuluallikat kasutatakse võlakirja teenindamiseks ja tagasimaksmiseks. Arendusprojekti rahavood jaotatakse SPV-st järgmises järjekorras:
 - Laenu tagasimaksed pangale, kes finantseeris ehituse
 - Laenu tagasimaksed Invegole ja projekti kaasinvestoritele (omanikulaenud)
 - Kasumi jaotamine osanikele ning tulemustasu maksmine Invego projektijuhtimisettevõtetele

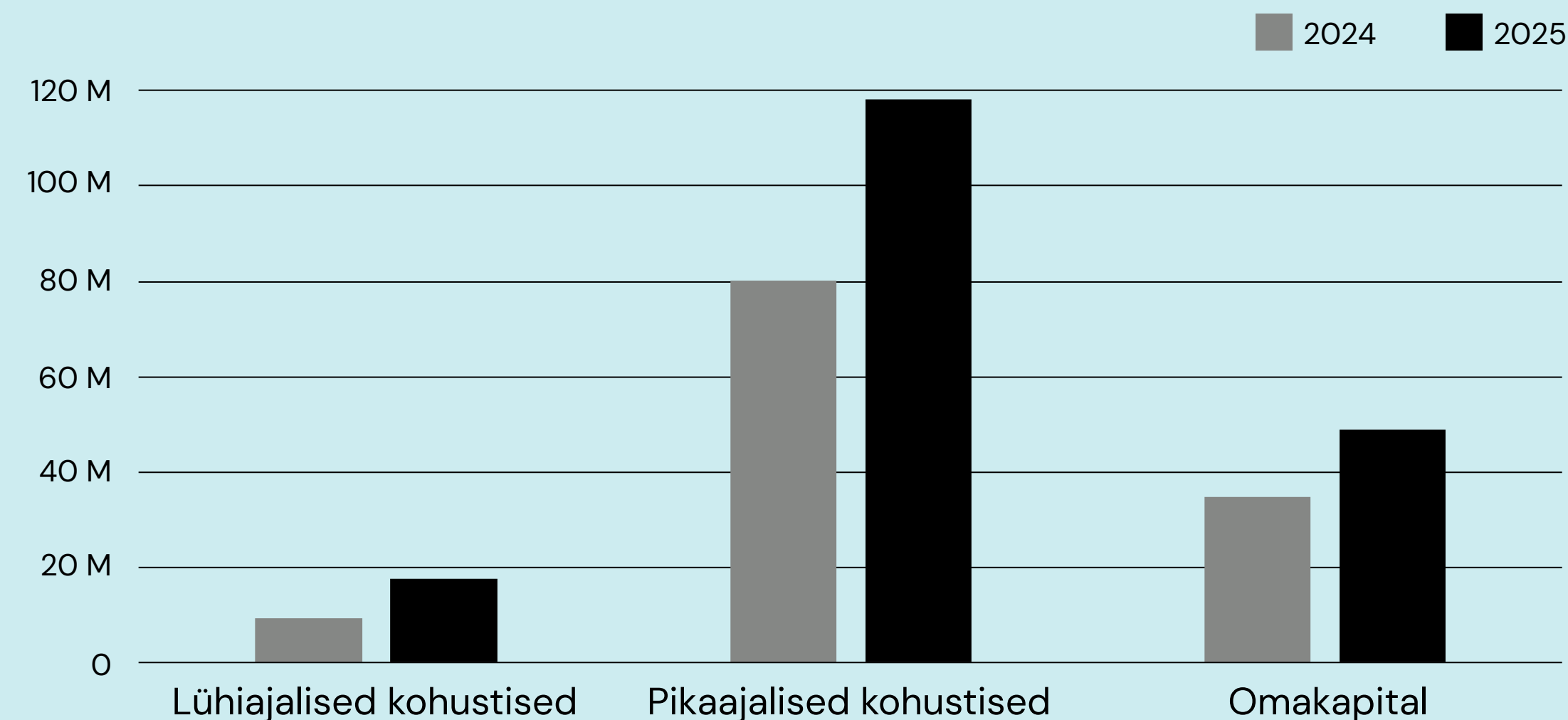


Invego Group OÜ finantsnäitajad

Varade liigid



Kohustised ja omakapital



- Invego Group OÜ varud hõlmavad peamiselt Invego juhitavate projektide kapitaliseeritud kinnisvaraobjekte, mida vastavalt IFRS-ile on võimalik konsolideerida.

* Invego Group OÜ nõuded hõlmavad peamiselt Invego juhitavatele arendusprojektidele antud laene, mille kinnisvaraobjekte ei ole võimalik konsolideerida vastavalt IFRS-ile.

26%

INVEGO GROUP OMAKAPITAL, (31.12.2025)

48,5

INVEGO GROUP OMAKAPITAL, MLN EUROT (31.12.2025)

Riskide maandamine Invegos

1. Teeme koostööd ainult valdkonna parimatega

- Kõik Invego arendusprojektid valmivad koostöös juhtivate arhitektuuribüroodega, tagades kõrge arhitektuurilise taseme ja tulevikukindla nõudluse.
- Iga arendusprojekti puhul viiakse läbi konkurentsipõhine hange 3–7 kohaliku tipp-ehitusettevõtte vahel, tagades kvaliteetse teostuse ja vastutuse ka garantiiperioodil.
- Kõiki meie projekte kaasfinantseerivad kohalikud pangad, kes tunnevad turgu ja selle eripärasid.

2. Eelmuük turupõhise hinnataseme kinnitamiseks

- Uued projektid tuuakse tavaliselt turule 6–12 kuud enne esimese etapi ehituse algust, et testida turupõhist hinnataset ja tagada 20–30% eelmuük.

3. Fikseeritud hinnaga ehituslepingud

- Ehituslepingu hind fikseeritakse tavaliselt ehituse alguses koos finantsiliselt tugeva ehitusettevõtjaga, et vältida kulude ületamist ja ebameeldivaid üllatusi.
- Eelistame „*design & build*“ (projekteeri ja ehita) tüüpi lepinguid, kus ehitaja vastutab ka projekteerimisvigade eest.

4. Tagatud lepingud

- Ehitajad tagavad oma kohustused esimese nõudmise pangagarantiide või tagatisrahaga.
- Kodude ostjad tasuvad 10–15% ettemakse uue kodu ostul.
- Ärikinnisvara üürnikud annavad turupraktikale vastavad deposiidid või pangagarantiid.

5. Hajutatud portfelli grupi jätkusuutlikkuse tagamiseks

- Iga arendusprojekt viiakse ellu eraldi projektiettevõtte (SPV) kaudu, et üksik projekt ei mõjutaks kogu Invego Grupi jätkusuutlikkust.
- Invego projektijuhtimine SPV-de toimub grupi kohalike tütarettevõtete kaudu, mitte otseselt konsolideeriva emaettevõtte tasandil.

“

Iga loometegevus sisaldab ebakindlust. Kinnsvaraarenduses on riskide juhtimine protsessi lahutamatu osa.

“

1. Invego Group tutvustus
2. Hajutatud portfell
3. Kinnisvara- ja makroülevaade
4. Finantsteave

5. Invego Group võlakirja- emissioon



Emissiooni põhitingimused

EMITENT	Invego Group OÜ
TÜÜP	Tagamata võlakiri (<i>Senior Unsecured</i>)
EMISSIOONI KUUPÄEV	26. märts 2026
LUNASTUSTÄHTAEG	26. märts 2030
TÄHTAEG	4 aastat
EMISSIOONI MAHT	Kuni 4 000 000 eurot (ülemärkimise korral kuni 8 000 000 eurot)
NOMINAALVÄÄRTUS	1 000 eurot
KUPONGIMÄÄR	9,5% aastas, intress makstakse kord kvartalis
INTRESSIMAKSETE KUUPÄEVAD	26.06, 26.09, 26.12, 26.03
NOTEERIMINE	Nasdaq Baltic First North
FINANTSKOVENANDID	Korrigeeritud omakapitali suhtarv >20%
ENNETÄHTAEGNE LUNASTAMINE	Emitendi otsusel, võimalus täielikult või osaliselt lunastada võlakirjad, kui lunastustähtajani on jäänud 12 kuud või vähem.
KORRALDAJA	AS LHV Pank
ÕIGUSNÕUSTAJA	TEGOS
MÜÜGIAGENDID	Signet Bank AS (Läti), Evernord UAB (Leedu)
MÄRKIMISPERIOODI LÕPP	20. märts 2026 kell 15:30

Võlakirjaemissiooni vahendite kasutus

Vahendeid kasutatakse Invego Grupi ja selle juhitavate kinnisvaraarendusprojektide raames järgmiseks:

- Olemasolevate arendusprojektide edasiarendamiseks
- Ehitustegevuse kaasrahastamiseks koos projektipõhise pangafinantseerimisega
- Kasvu kiirendamiseks meie põhiturgudel

INVEGO GRUPI PÕHITURUD	Eesti, Läti ja Portugal
POTENTSIAALNE TULEVASTE KODUDE ARV ARENDUSPORTFELLIS	5 500+ kodu
VÕLAKIRJAPERIOODIL ARENDATAVATE KODUDE MAHT	2 400 kodu

Miks investeerida?

Peamised investeerimis-argumendid

- Tõestatud arenduskogemus ja distsiplineeritud teostusmudel
- Hajutatud elukondlik portfell **Eestis, Lätis ja Portugalis**
- Läbipaistev juhtimine ja konsolideeritud aruandlus

Kogenud meeskond

- Tuumikmeeskonnal on tugev turu- ja valdkonnateadmine ning praktiline teostusvõimekus
- Põhiosanik **Kristjan-Thor Vähi** on **igapäevaselt** kaasatud juhtimisse ja kvaliteedikontrolli
- Läti ja Portugali äritegevust juhivad Invego kogenud tuumikmeeskond Eestist

Tõestatud edukus

- **Üle 10 aasta** kogemust elukondliku ja ärikinnisvara arenduses
- Arendatud ja üle antud enam kui **1 500 kodu** ja **150 000 m²** pinda
- Kodude müügi arvu järgi **3. suurim elukondlik arendaja Eestis** (2020–2025)
- Kõrge kliendirahulolu valminud projektides

Turusegmendi ühed tugevaimad finantstulemused

- **200 miljonit eurot müügitulu** perioodil 2020–2025, toetatud kõrge kliendirahuloluga
- Lipulaevaprojektid nagu Tiskreoja on saavutanud kuni **300% ROI**
- Lõpetatud projektid on toonud 120–300% tootlust
- Pikaajalised ja tugevad partnerlussuhted juhtivate investorite, ehitus- ja arhitektuuriettevõtetega
- Ajalooline **siht-IRR vahemik: 15–23%** (projekti tasandil)

Hajutatud investeeringud ja tugev arendusportfell

- Invego ja kaasinvestorid on seisuga 01.03.2026 investeerinud arendusprojektidesse (maa ja arenduskulud) ligikaudu 50 miljonit eurot
- Arendusportfell hõlmab võlakirjaperioodil ligikaudu **2 400 kodu**
- **Üle 30 projekti** erinevates arendusfaasides

Eeldatav müügitulu võlakirjaperioodil ületab

600 mln eurot

Täname!

INVEGO GROUP OÜ VÕLAKIRJADE AVALIK PAKKUMINE
5.–20. märts 2026

invego.ee/investor

