

Invego Group OÜ

2026. aasta I poolaasta konsolideeritud
auditeerimata vahearuanne

1. jaanuar 2026 – 30. juuni 2026

Ärinimi _____ Invego Group OÜ

Registrikood _____ 16281679

Aadress _____ Telliskivi 51a, 10611 Tallinn, Eesti

E-post _____ info@invego.ee

Põhitegevusalad _____ Kinnisvara arendamine

Aruande bilansipäev _____ 30.06.2026

Aruandeperiood _____ 01.01.2026-30.06.2026

Aruande valuuta _____ Euro (EUR)

Juhatus _____ Kristjan-Thor Vähi, Martin Tamme

Sisukord

Invego Group OÜ on konsolideerimisgrupi emaettevõtte, mida nimetatakse edaspidi aruandes ka Invego grupiks.

Tegevusaruanne	4
Invego Group tutvustus	6
Portfell ja olulisemad sündmused	11
Finantsteave	24

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne	29
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	30
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	31
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	32
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	33
Konsolideeritud raamatupidamise vahearuande lisad	34
Lisa 1 Üldine informatsioon	34
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	34
Lisa 3 Laenunõuded	35
Lisa 4 Varud	35
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	36
Lisa 6 Äriühendused ja investeeringud tütarettevõtetesse	37
Lisa 7 Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse	39
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	40
Lisa 9 Laenukohustised	40
Lisa 10 Müügitulu	41
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	42
Lisa 12 Üldhalduskulud	42
Lisa 13 Muud äritulud	42
Lisa 14 Muud korrigeerimised	43
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	43
Lisa 16 Segmendiaruandlus	44
Lisa 17 Aruandekuupäeva järgsed sündmused	45

Invego grupi tegevus- aruanne





on mõtteviis.

Head lugejad!

Kõige aluseks on kirg — piiritu tahe luua uut linnaruumi. Meie meeskond ei pea ega saagi kunagi olema hoomamatult suur, kuid ta on alati tulvil kirge.

Meil on fookus. Pühendumine ainult peamisele, aga seda teeme tipptasemel. Meie fookus on arendamine ning me teeme ainult ja ainult seda. Ehitamise, projekteerimise ja kõige muu kaasneva teevad meie jaoks oma valdkonna parimad koostööpartnerid.

Ja muidugi on meil ambitsioon. Oleme viimase viie aastaga tõusnud 170 miljoni euro suuruse käibe juures kodude arvult Eesti teiseks arendajaks ja tegime samal ajal valmis ka 80 miljonit eurot maksva unikaalse 36 000 m² mahuga Krulli Pargi ärikvartali, kus asub teiste seas nüüdsest ka Wise'i uus kodu Eestis.

Enam kui kümne tegevusaasta jooksul oleme välja arendanud üle 150 000 m² elukondlikku kinnisvara, kokku 1500 kodu, ning 50 000 m² ärikinnisvara. Töös on veel üle 500 000 m² arendusmahte. Invego Group OÜ ja grupi tütarettevõtte Invego Latvia OÜ võlakirjad on noteeritud Nasdaq Baltic First North võlakirjade nimekirjas.

Eestis, Lätis ja Portugalis on meil täna avalikus pakkumises kokku 13 arendusprojekti. Kolm turgu, kolm erinevat elulaadi, üks mõtteviis. Uue põlvkonna arendaja olemine ei ole meie jaoks loosung. See tähendab vastutust kogu keskkonna eest, mille me loome.

Aitäh meie meeskonnale, partneritele ja investoritele, kes seda mõtteviisi meiega jagavad. Kõige olulisem töö on alles ees.

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).

Tunnustus.

Invego arendusprojektid on pälvinud

12 arhitektuuripreemiat ja nominatsiooni.

Invego Group koosseisus on üle

55 ettevõtte,

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

Aastatel 2020–2026 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.

2026. aasta I poolaasta põhinäitajad

20,5 mln	€ UUTE KODUDE MÜÜK*	4	UUT PROJEKTI ALUSTATUD
40%	KASV (118/84) MÜÜDUD KODUDE ARVULT	118	MÜÜDUD KODU
INVEGO GROUP OÜ AVALIK VÕLAKIRI		5X	ülemärkimine

2026. aasta esimene poolaasta oli Invego jaoks hoogsa kasvu aeg — müük kiirenes mõlemal koduturul, käivitasime mitme olulise projekti eelmüügi ja ehituse ning kaasasime Invego Group OÜ kui kontserni emaettevõtte esimese avaliku võlakirjaemissiooniga kapitali edasiseks laienemiseks.

Eelmüüki jõudsid **Verve Viimsis** ning **Torņakalna Terasēs, Mārupēs Sirds** ja Invego seni suurim arendus — **Nordale** elukvartal Riias. Nende rajamiseks sõlmisime poolaasta jooksul ehituslepinguid ligi **90 miljoni euro** mahus.

INVEGO UUTE KODUDE MÜÜK 2026 I PA*	20 476 441*
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD MÜÜGITULU	13 796 388
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD EBITDA	3 994 924
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD VARAD	195 403 231
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD OMAKAPITAL (sisaldab ka vähemusosalusele kuuluvat omakapitali)	52 388 878
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI OSAKAAL	27%

* Invego uute kodude müük kajastab 2026. aasta I poolaastal Invego kaubamärgi all müüdud uute kodude müügilepingute väärtust (VÕL või AÕL). Näitaja hõlmab kõiki Invego kaubamärgi all arendatavaid projekte, sealhulgas projekte, mis ei kuulu Invego Group OÜ kontserni, ning sidusettevõtteid, mille finantsandmeid ei konsolideerita IFRS-i kohaselt rida-realt. Seetõttu ei kajastu kogu esitatud müügiväärtus Invego Group OÜ konsolideeritud müügitulus.

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.**
- VALMINUD PROJEKTID 10 suurt modernset terviklikku elamuarendusprojekti sh **Tiskreoja, Vana-Peetri, Tabasalu Kodu, Nova Maja jt.**
- 5 ärikinnisvara arendust (sh **Krulli Park** koos Wise Eesti peakontoriga, **Telliskivi 51** ärihoone, Yolo grupi peakontor).

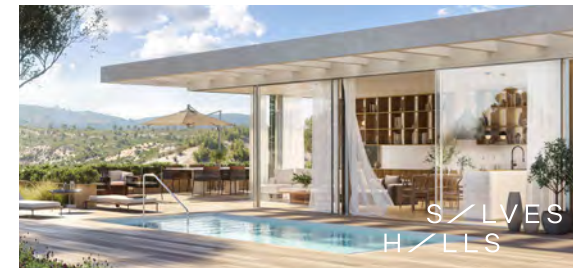
Läti



PROJEKTID MÜÜGIS: 8
PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 5

- Hetkel on Lätis aktiivses müügis 8 arendusprojekti: **Parka Kvartals, Vitolu Parks, Miera Rezidences, Skanstes Rezidences, Marupes Sirds, Tornakalna Terasas, Vide Adaži ja Nordale I.**
- ETTEVALMISTAMISEL OLEVAD PROJEKTID 5 suuremahulist elamuarendust – **Nordale II-VII, Zakusala, Adaži II, Adaži III, Marupe Sirds II.**

Portugal

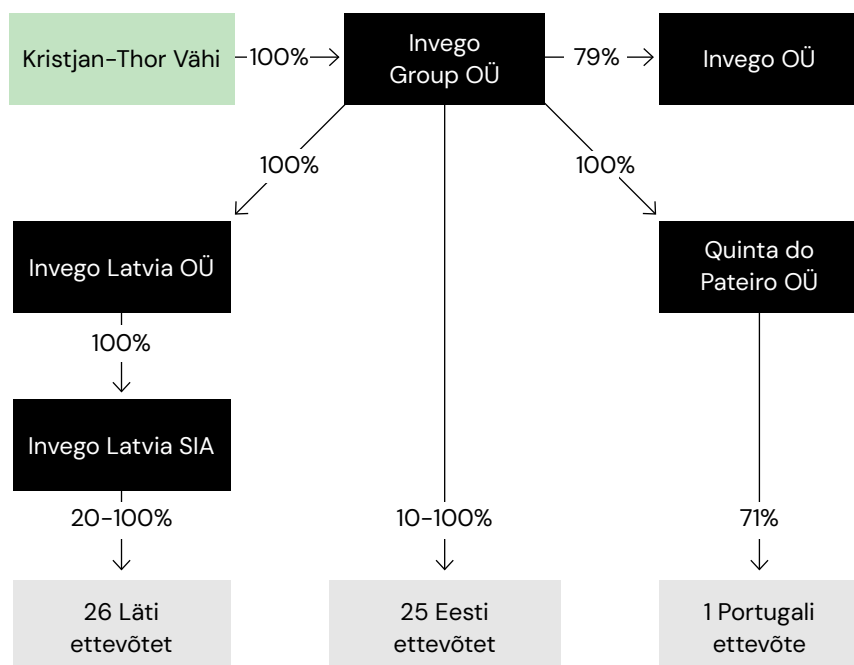


PROJEKTID MÜÜGIS: 1
PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 1

- **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.

Invego grupi tutvustus ja kontserni struktuur

Invego Group OÜ konsolideerimisgrupp tegutseb Eestis, Lätis ja Portugalis.



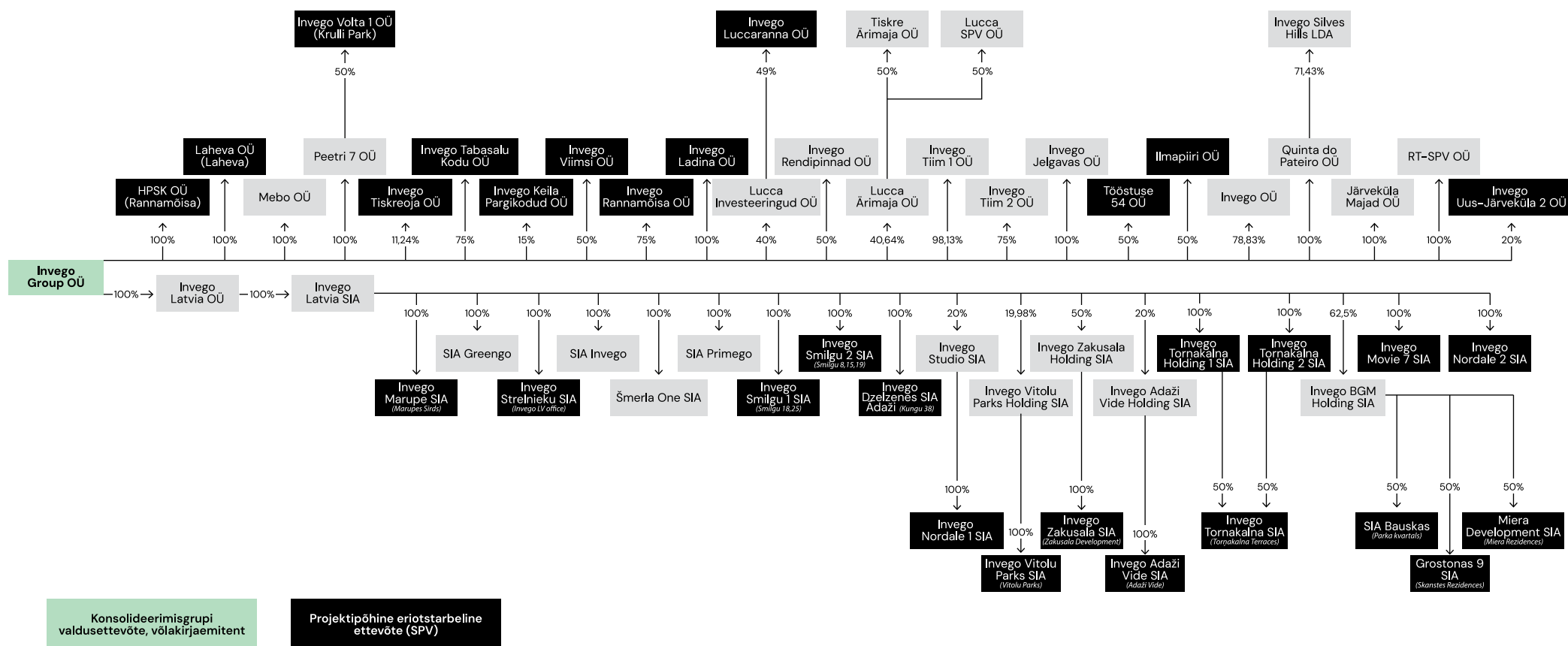
Invego Group OÜ on Invego kaubamärgi all tegutsevate kinnisvaraarendusettevõtete emaettevõtte. Holdingettevõttel puudub eraldiseisev äritegevus – kogu tegevus toimub tütar- ja sidusettevõtete kaudu.

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

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

30.06.2026 seisuga kuulub Invego juhitud ja Invego kaubamärgi omavasse kontserni enam kui 55 ettevõtet. Mõned varasemad projektid, sh peatselt valmiv Uus-Järveküla, jäävad restruktureerimisprotsessi järgselt konsolideerimisgrupist välja.

Kontserni struktuur

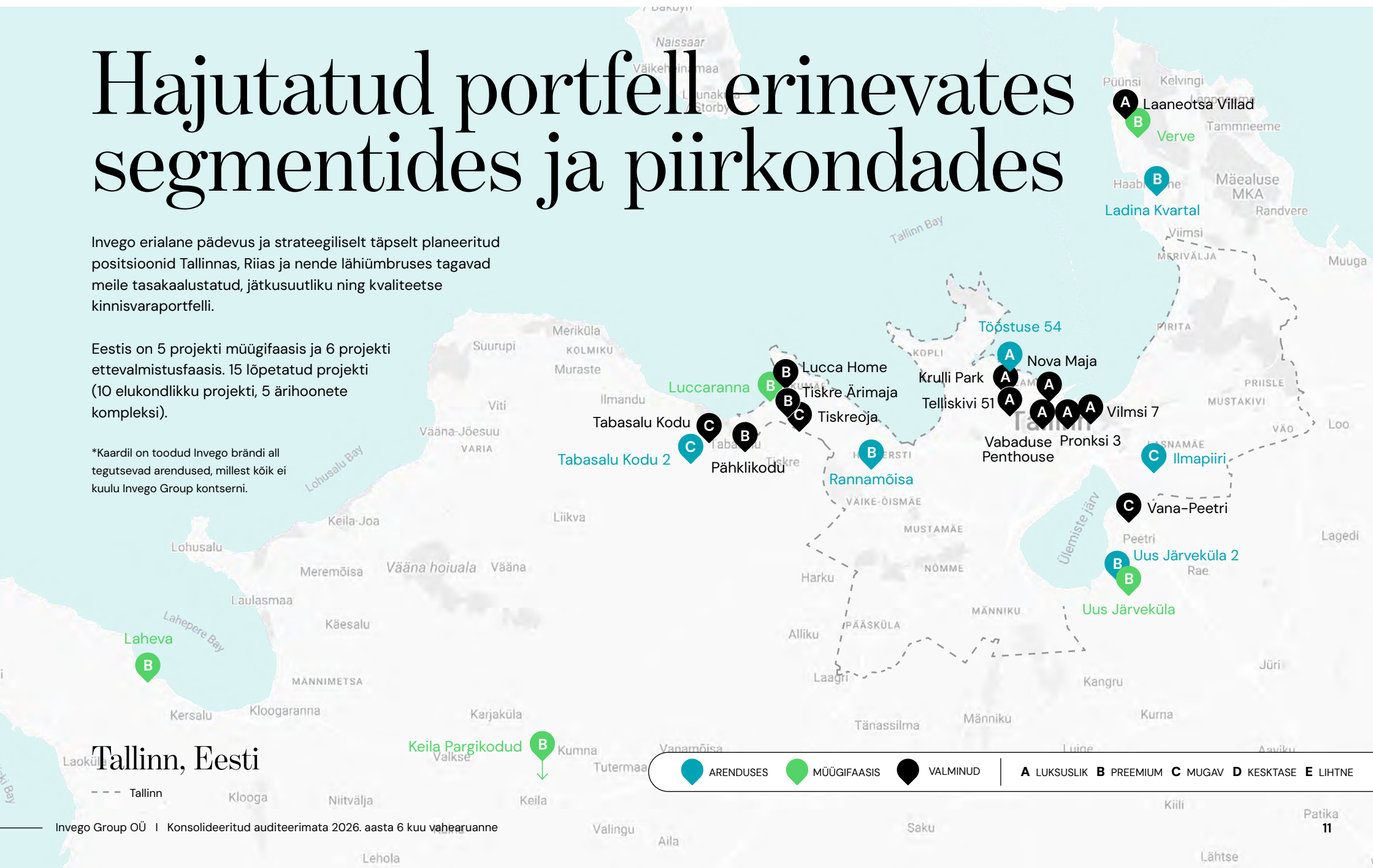


Hajutatatud portfelli erinevates segmentides ja piirkondades

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

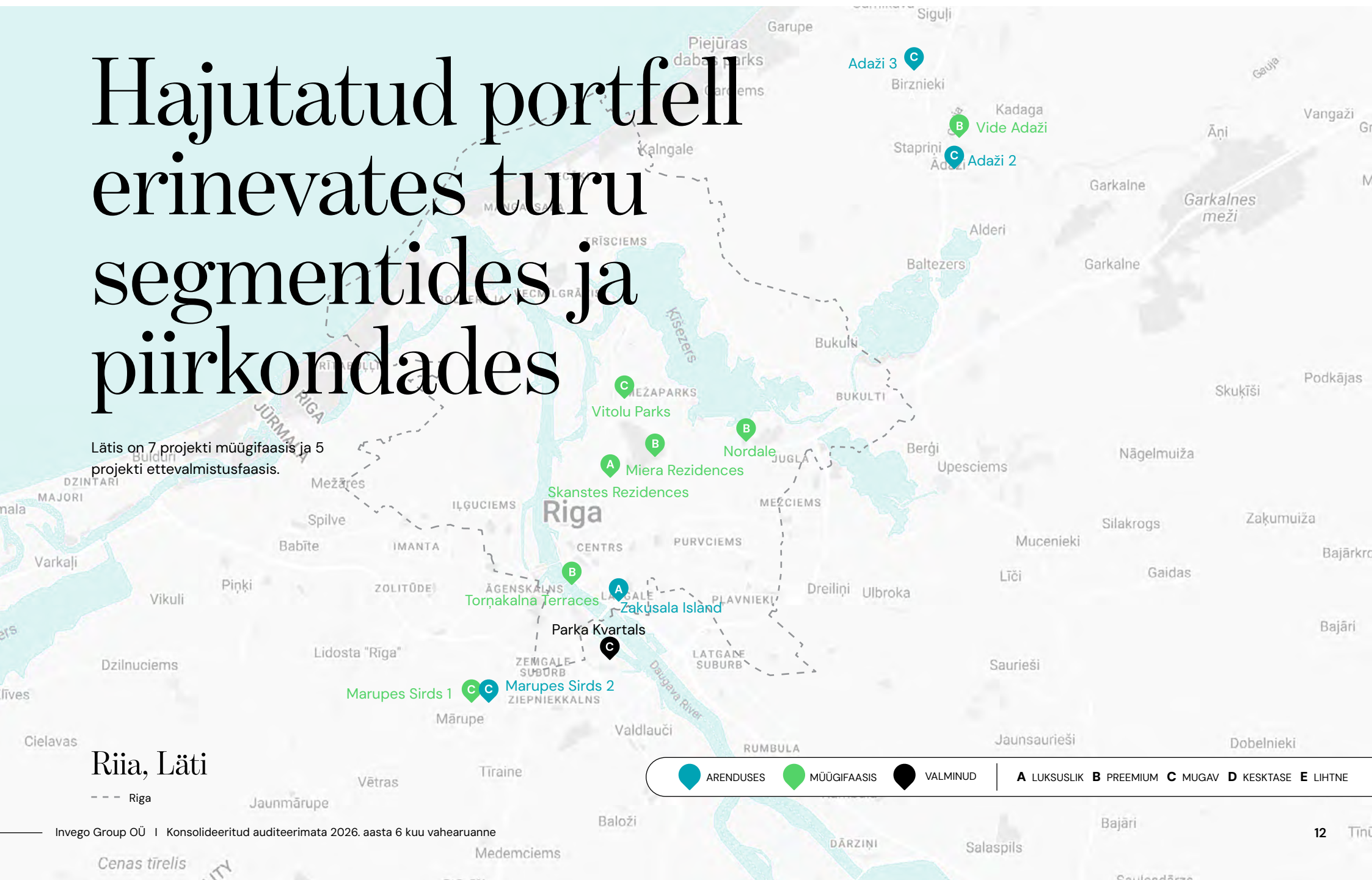
Eestis on 5 projekti müügifaasis ja 6 projekti ettevalmistusfaasis. 15 lõpetatud projekti (10 elukondlikku projekti, 5 ärihoonete kompleksi).

*Kaardil on toodud Invego brändi all tegutsevad arendused, millest kõik ei kuulu Invego Group kontserni.



Hajutatud portfelli erinevates turu segmentides ja piirkondades

Lätis on 7 projekti müügifaasis ja 5 projekti ettevalmistusfaasis.



Riia, Lāti

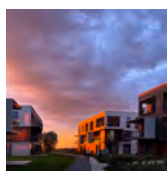
--- Riga

Meie arendusportfellis on enam kui 500 000 m² 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.



Töös olevad elukondlikud projektid / Eesti ja Läti



LUCCA RANNA

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



- Rannalähedane arendus
- 138 kodu
- laheva.ee



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



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



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



- 226 kodu
- Ehitaja: UPB
- Arhitekt: RUUME
- tornakalna.lv



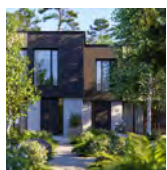
- 120 kodu
- Ehitaja: NOBE
- Arhitekt: APEX Arhitektuuribüroo
- keilapargikodud.ee



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



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



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



- Ca 1150 kodu / 7 etappi
- Ehitaja: Aimasa
- Arhitekt: erinevad arhitektuurikontseptsioonid,
- 1. etapp – Zenico
- nordale.lv



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

Valminud elukondlikud projektid / Eesti ja Läti



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



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



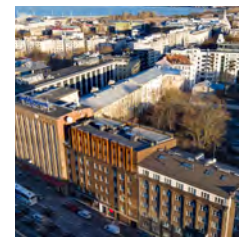
- 120 kodu / koostöös Reterraga
- Ehitaja: Mapri Būve
- Arhitekt: Tectum
- parkakvartals.lv



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



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



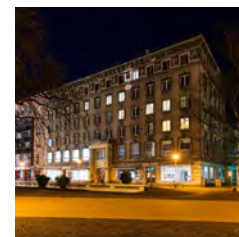
- 28 kodu
- Ehitaja: Mitt & Perlebach
- Arhitekt: Aet Piel (sisearhitekt)
- pronksi3.ee



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



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



- 3 eksklusiivset *penthouse'i*
- 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

Arhitektid: Martin Aunin
Ehitaja: Nobe



VALMINUD

Tiskre Ärimaja

Arhitektid: Martin Aunin
Ehitaja: Mapri Ehitus



VALMINUD

Telliskivi 51

Arhitektid: Kaur Talpsep ja Kauss Arhitektuur OÜ
Ehitaja: IPartner Ehitus



VALMINUD

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



2026 arendustegevuse ülevaade

2026. aastal valminud projektid	2026. aastal müüki tulnud projektid	Arengud ehitus- ja planeerimisprotsessis
– Telliskivi ärimaja. – Uus-Järveküla* elamuarendus. – Parka Kvartals elamuarendus. – Luccaranna elamuarendus.	– Verve elamuarendus – avaliku müügi ja ehituse algus. – Tornakalna Terases elamuarendus – avaliku müügi algus. – Nordale elamuarendus – avaliku müügi algus.	– Laheva elamuarendus – ehitusleping sõlmitud. – Keila Pargikodude elamuarendus – esimene etapp valminud, teine etapp ehituses. – Luccaranna elamuarendus – viimane etapp valminud. – Miera Rezidences elamuarendus – lubade menetlus ja ehituse ettevalmistus. – Nordale elamuarendus – lubade menetlus ja ehituse ettevalmistus. – Marupes Sirds I elamuarendus – ehitus on alanud. – Vide Adazi elamuarendus – esimene etapp valminud, teine etapp ettevalmistusel. – Vitolu Parks – esimene etapp ehituses, teine etapp ettevalmistamisel. – Silves Hills arendus Portugalis – operaatori valik, ehitushanke ja ehituseelse ettevalmistuse etapp; Silvese linnas avatud kontor ja showroom.



verve
Metsakodud
Viimsis

*Tegemist on Invego brändi all tegutseva arendusega, mis ei kuulu Invego Group kontserni.

Arendusportfell ja -maht

Eesti

	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*	●	●	●			

Läti

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
VITOLU PARKS					●	
PARKA KVARTALS	●					
SKANSTES REZIDENCES		●				
TORNAKALNA TERRACES	●				●	
MIERA REZIDENCES	●				●	
NORDALE	●					
ZAKUSALA ISLAND		●				
MARUPES SIRDS 1	●		●			
MARUPES SIRDS 2	●	●				
VIDE ADAŽI			●			
ADAŽI DZELZENES	●	●	●	●		
ADAŽI SMILGU	●	●	●			

Portugal

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

● Projekteerimine ja ehitusluba ● Ehitustööde algus ● Müüdnud kodud

*Tegemist on Invego brändi all tegutseva arendusega, mis ei kuulu Invego Group kontserni.

Uued projektid



- Projekti asukoht: **Riia, Läti**
- Tüüp: **Korterelamud**
- Arendusmaht: **226 uut kodu**
- Proгноositav müügitulu: **44 mln €**



- Projekti asukoht: **Viimsi, Eesti**
- Tüüp: **Ridaelamud**
- Arendusmaht: **58 uut kodu**
- Proгноositav müügitulu: **18 mln €**



- Projekti asukoht: **Riia, Läti**
- Tüüp: **Korterelamud**
- Arendusmaht: **159 uut kodu** (1. etapp)
- Proгноositav müügitulu: **36 mln €** (1. etapp)



- Projekti asukoht: **Marupe, Läti**
- Tüüp: **Korterelamud ja ridaelamu**
- Arendusmaht: **65 uut kodu**
- Proгноositav müügitulu: **13 mln €**
- Koostöös EFTEN Capitaliga



Invego tegevusmudel – teekond arendusmaa soetamisest kodude valmimiseni



NØRDALE



Ärimudel ja arendusloogika

Kuidas Invego loob väärtust

Projektipõhine struktuur

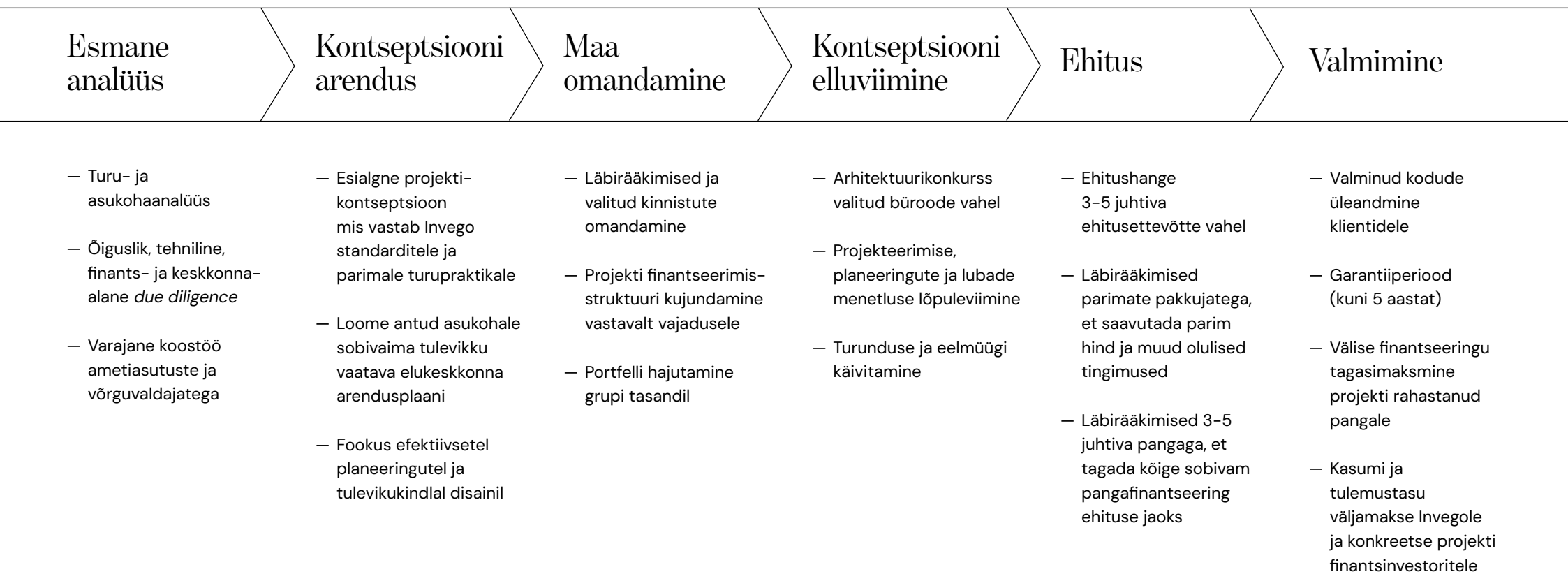
Iga arendus viiakse ellu eraldiseisva projektiettevõtte kaudu (SPV – *special purpose vehicle*).

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



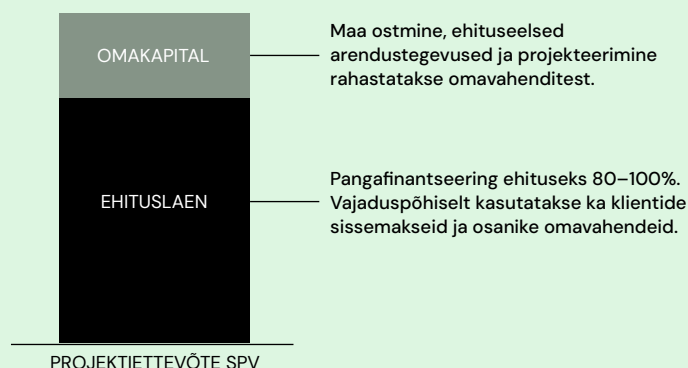
Finants- teave



Projektide finantseerimine ja finantsvahendite jaotus

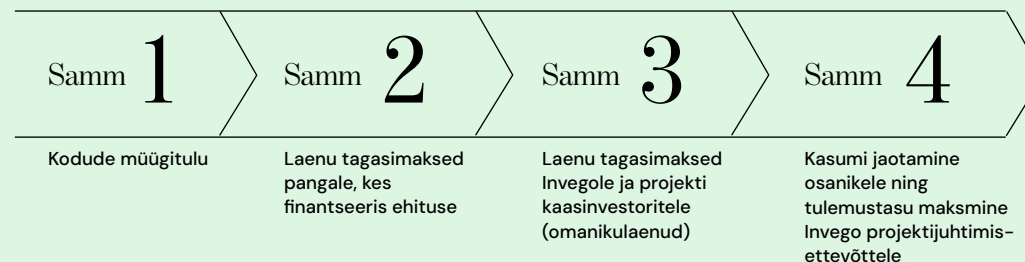
Finantseerimisstruktuur

- Invego juhib 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 pangalaenude abil.
- Invego ja kaasinvestorid rahastavad SPV-sid tavapäraselt osanike laenude kaudu ning Lätis osaliselt ka omakapitali sissemaksetena.



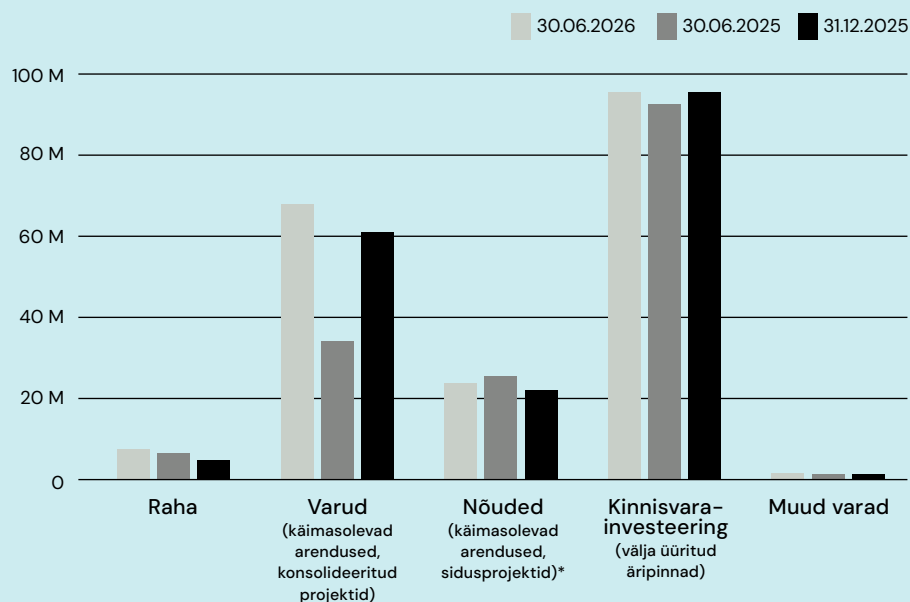
Müügitulust tekkiva rahavoo jaotus arendusprojektide SPV-des

- 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 tulemustest 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:
 - 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

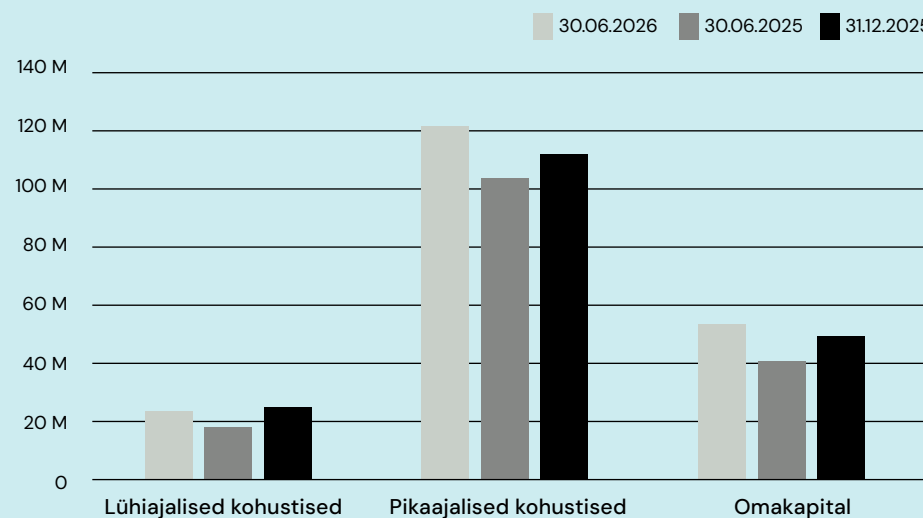
Varade liigid



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

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

Kohustised ja omakapital



27%

INVEGO GROUP OMAKAPITALI OSAKAAL,
(30.06.2026)

52,4

INVEGO GROUP OMAKAPITAL, MLN EURO
(30.06.2026)

Invego majandusnäitajad

Viimase viie aasta jooksul on Invego müünud ligi 900 uut kodu, asudes Tallinna ja selle lähiümbruse kinnisvaraarendajate seas teisel kohal. Invego juba valminud elurajoonidest Eestis on tuntumad Vana-Peetri, Tabasalu Kodu ning seni suurim, 508 koduga Tiskreoja. Aktiivses arendusjärgus on täna Verve Viimsi Metsakodud, Keila Pargikodud, Luccaranna ning Uus-Järveküla elurajoonid. Läti pealinnas arendab Invego elukvartaleid Nordale, Torņakalna Terasēs, Vitolu Parks ja Mārupes Sirds ning koos arenduspartner Reterraga Parka Kvartals, Skanstes Rezidences ja Miera Rezidences. Riia vahetus läheduses ridamaju Vide Adaži arenduses. Lõuna-Portugalis on arenduses 60 hektaril laiuv Silves Hills 154 villaga, mis on sobilikud nii aastaringseks elamiseks kui hooajaliseks kasutamiseks.

SUHTARVUD (tuhandetes eurodes)	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2025– 31.12.2025 (auditeeritud)
Müügitulu	13 796	9 683	18 031
EBITDA	3 995	5 433	14 917
EBITDA rentaablus (%)	29%	56%	83%
Ärikasum	3 973	5 415	14 879
Ärikasumi rentaablus (%)	29%	56%	83%
Puhaskasum	2 508	2 761	9 996
Puhasrentaablus (%)	18%	29%	55%
Käibevara	81 506	48 010	70 673
Lühiajalised kohustised	22 684	17 225	23 428
Varad kokku	195 403	160 148	183 948
Omakapital kokku	52 389	40 019	48 886
Pangalaenud	81 532	67 017	78 402
Omakapitali osakaal (%)	27%	25%	27%
Korrigeeritud omakapitali osakaal (%) = omakapital kokku / (varad kokku – pangalaenud)	46%	43%	46%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,59	2,79	3,02

Äritegevusega seotud riskid

Invego Groupi peamised äritegevusega seotud riskid hõlmavad kinnisvaraturu ja üldise majanduskeskkonna muutustest tulenevaid tururiske, arendusprojektide elluviimisega seotud tegevusriske ning finantsriske, sealhulgas finantseerimis-, intressimäära-, likviidsus- ja krediidiriski. Kontsern juhib riske projektipõhiselt ning iga arendus viiakse üldjuhul ellu eraldiseisva projektietteville kaudu. Kontserni tulemusi võivad mõjutada ka ehituskulude ja -tähtaegade muutused, kinnisvaraturu tsüklilisus ning üldised majanduslikud ja geopoliitilised tingimused.



Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)

VARAD	LISAD	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025 (auditeeritud)
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		7 575	6 733	4 929
Lühiajalised finantsinvesteeringud		181	181	181
Nõuded ja ettemaksed	2,15	6 258	6 982	4 950
Varud	4	67 493	34 114	60 613
Käibevara kokku		81 506	48 010	70 673
Põhivara				
Nõuded ja ettemaksed	2,15	17 573	18 563	17 191
Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse	7	930	340	692
Kinnisvarainvesteeringud	5	95 159	93 089	95 222
Materiaalsed põhivarad		224	132	157
Immateriaalsed põhivarad		12	15	13
Kokku põhivarad		113 897	112 138	113 275
VARAD KOKKU		195 403	160 148	183 948
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustised				
Võlad ja ettemaksed	8,15	9 763	7 761	11 477
Laenukohustised	9,15	12 920	9 464	11 951
Lühiajalised kohustised kokku		22 684	17 225	23 428
Pikaajalised kohustised				
Võlad ja ettemaksed	8,15	13 633	13 944	13 905
Laenukohustised	9,15	106 698	88 959	97 729
Pikaajalised kohustised kokku		120 331	102 903	111 634
KOHUSTISED KOKKU		143 014	120 129	135 062
OMAKAPITAL				
Osakapital		3	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum*		25 869	20 160	17 602
Aruandeperioodi koondkasum		1 027	1 608	8 047
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		26 899	21 770	25 652
Vähemusosalusele kuuluv omakapital	6	25 490	18 249	23 234
OMAKAPITAL KOKKU		52 389	40 019	48 886
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		195 403	160 148	183 948

*Eelmiste perioodide jaotamata kasumi muutuste kohta vt detailsemalt Omakapitali muutuste aruandest

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	LISAD	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2025– 31.12.2025 (auditeeritud)
Müügitulu	10	13 796	9 683	18 031
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	11	-7 308	-4 995	-8 579
Brutokasum		6 488	4 688	9 452
Turustuskulud		-744	-471	-1 029
Üldhalduskulud	12	-1 625	-1 317	-2 874
Muud äritulud	13	0	3 119	12 406
Muud ärikulud		-146	-604	-3 076
Ärikasum		3 973	5 415	14 879
Intressitulud	15	1 054	958	1 872
Intressikulud	15	-3 159	-3 184	-6 196
Muud finantstulud ja -kulud		411	-408	-429
Kasum (-kahjum) sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil	7	237	58	61
Kasum enne maksustamist		2 516	2 839	10 187
Tulumaksukulu		-8	-78	-191
Aruandeperioodi puhaskasum		2 508	2 761	9 996
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM		2 508	2 761	9 996
sh emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum		1 027	1 608	8 047
vähemusosaluse koondkasum		1 481	1 153	1 949

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	LISAD	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2025– 31.12.2025 (auditeeritud)
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST				
Ärikasum		3 973	5 415	14 879
Korrigeerimised				
Põhivarade kulum ja väärtuse langus		22	18	38
Muud korrigeerimised	14	978	12 449	18 214
Kokku korrigeerimised		1 000	12 467	18 252
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2,15	-232	-1 411	-994
Varude muutus	4	-6 880	-20 059	-46 558
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	8,15	-1 817	1 796	4 950
Makstud ettevõtte tulumaks		-20	-78	-191
Kokku rahavood äritegevusest		-3 977	-1 869	-9 662
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST				
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel		-87	-42	-86
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	5	-249	-2 967	-3 566
Laekunud tütarettevõtete müügist		635	204	572
Tasutud sidusettevõtete soetamisel	7	0	-1	-1
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel		-5	0	0
Antud laenud	3,15	-1 511	-7 298	-9 090
Antud laenude tagasimaksed	3,15	481	1 194	3 492
Laekunud intressid		83	118	339
Tütarettevõtte üle kontrolli omandamise mõju rahale ja raha ekvivalentidele		603	260	527
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-50	-8 533	-7 812
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST				
Saadud laenud	9,15	20 633	35 685	52 915
Saadud laenude tagasimaksed	9,15	-11 260	-18 526	-27 457
Makstud intressid		-2 485	-2 424	-5 418
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest		-189	-404	-440
Makstud dividendid		-27	0	0
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		6 672	14 332	19 600
Kokku rahavood		2 645	3 930	2 126
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 929	2 803	2 803
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 645	3 930	2 126
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 575	6 733	4 929

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	OSA- KAPITAL	JAOTAMATA KOONDKASUM	KOKKU	VÄHEMUS- OSALUS	OMAKAPITAL KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2024	3	20 480	20 482	14 153	34 636
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	1 608	1 608	1 153	2 761
Muud muutused*	0	-320	-320	2 943	2 623
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0	0
Saldo seisuga 30.06.2025	3	21 768	21 770	18 249	40 019
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	6 439	6 439	796	7 235
Muud muutused*	0	-2 557	-2 557	4 189	1 632
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2025	3	25 650	25 652	23 234	48 886
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	1 027	1 027	1 481	2 508
Muud muutused*	0	219	219	803	1 022
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	-28	-28
Saldo seisuga 30.06.2026	3	26 896	26 899	25 490	52 389

*Real „Muud muutused“ kajastuvad eelmistele perioodide kasumile mõju avaldanud muud muutused 0,219 mln eurot (2025. aastal sidusettevõtete kapitaliosaluste muutusega summas -2,684 mln eurot ja muud muutused -0,194 mln eurot).

Vähemusosaluse „Muud muutused“ real kajastuvad tütarettevõtete lisandumise mõju summas 0,803 mln eurot (2025. aastal kokku 7,132 mln eurot).

30.06.2026 seisuga osakapital koosneb 2500 osast nimiväärtusega 1 euro.

Lisad

Lisa 1 Üldine informatsioon

Invego Group OÜ (edaspidi: kontsern) 2026. aasta 6 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvahelistele finantsaruandestandarditele (IFRS (EL), IAS 34 Vahefinantsaruandlus).

Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2026. aasta 6 kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja –hinnanguid nagu 2025. aasta auditeeritud finantsaruandes, kui lisades ei ole välja toodud teisiti. Vahearuanne on võrdlusperioodidena esitatud 2025. aasta auditeeritud andmed ja 2025. aasta 6 kuu auditeerimata andmed. Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2026. aasta 6 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne. Käesolev konsolideeritud auditeerimata raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes. Kokku read ei pruugi summeeruda tulenevalt ümardamisest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	LISA	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025 <i>(auditeeritud)</i>
Nõuded ostjate vastu		1 097	391	918
Maksude ettemaksed		579	316	608
Laenunõuded	3,15	16 695	19 064	15 988
Intressinõuded	15	4 450	3 610	3 699
Ettemaksed		87	47	55
Muud nõuded		923	2 116	873
Nõuded ja ettemaksed kokku		23 831	25 544	22 141
sh pikaajalised nõuded				
Pikaajalised laenunõuded	3,15	13 656	15 727	13 831
Intressinõuded	15	3 916	2 835	3 360
Pikaajalised nõuded kokku		17 573	18 563	17 191

Lisa 3 Laenunõuded

LAENUNÕUDED	30.06.2026	12 KUU JOOKSUL	1-5 AASTA JOOKSUL	INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK	ALUS- VALUUTA	TÄHTAEGADE VAHEMIK	LISAD
Laenunõuded seotud osapooled	4 340	167	4 173	10%-15%	EUR	2026-2029	2,15
Laenunõuded muud laenud	12 356	2 872	9 483	0%-20%	EUR	2026-2030	2
Laenunõuded kokku	16 695	3 039	13 656				

LAENUNÕUDED	30.06.2025	12 KUU JOOKSUL	1-5 AASTA JOOKSUL	INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK	ALUS- VALUUTA	TÄHTAEGADE VAHEMIK	LISAD
Laenunõuded seotud osapooled	4 938	758	4 180	0%-10%	EUR	2025-2027	2,15
Laenunõuded muud laenud	14 125	2 578	11 547	0%-20%	EUR	2025-2027	2
Laenunõuded kokku	19 064	3 337	15 727				

LAENUNÕUDED	31.12.2025 (auditeeritud)	12 KUU JOOKSUL	1-5 AASTA JOOKSUL	INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK	ALUS- VALUUTA	TÄHTAEGADE VAHEMIK	LISAD
Laenunõuded seotud osapooled	3 897	209	3 688	10%-15%	EUR	2026-2027	2,15
Laenunõuded muud laenud	12 091	1 948	10 143	0%-20%	EUR	2026-2030	2
Laenunõuded kokku	15 988	2 158	13 831				

Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025 (auditeeritud)
Lõpetamata toodang	67 493	34 114	60 613
Lõpetamata ehitus	67 493	34 114	60 613
Varud kokku	67 493	34 114	60 613

Varudele ei ole aruandeperioodil ega võrdlusperioodil tehtud allahindlusi ning allahindlusi ei ole tühistatud. Varusid ei ole tagatiseks panditud.

Lõpetamata toodang hõlmab lisaks pooleliolevatele hoonetele ka arendusprojektidega seotud infrastruktuuri ning muid projektikulusid, mistõttu ei ole valminud hoonete eraldi kajastamine valmistoodanguna kõigil juhtudel asjakohane.

Perioodil 01.01.2026–30.06.2026 on arvestatud ning varudesse kapitaliseeritud intressikulud summas 1,125 mln eurot (01.01.2025–30.06.2025. aastal 0,824 mln eurot, 01.01.2025–31.12.2025 aastal 1,712 mln eurot).

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute liikumine

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2024	84 523
Ostud ja parendused	2 763
Lisandumised seoses tütarettevõtete üle kontrolli omandamisega	5 803
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
30.06.2025	93 089
Ostud ja parendused	493
Lisandumised seoses tütarettevõtete üle kontrolli omandamisega	254
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 386
31.12.2025	95 222
Ostud ja parendused	249
Ümberklassifitseerimine varude alla	-312
30.06.2026	95 159

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus määratakse juhtkonna hinnangu alusel, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit ning turupõhiseid sisendeid. Hindamisel võetakse arvesse võrreldavate turutehingute infot, renditingimusi, vakantsust, kapitalisatsiooni- ja diskontomäärasid ning muid asjakohaseid turuandmeid. Hindamist koostatakse üldiselt kord aastas II poolaastal.

Investeeringutelt teenitud tulu ja kulud

	LISAD	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2025– 31.12.2025 (auditeeritud)
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	10	3 213	2 534	5 607
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	11	-92	-57	-94
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus		95 159	93 089	95 222

Kontserni peamiste üüriobjektide rendilepingud on sõlmitud nn triple net põhimõttel, mille kohaselt kannavad üürnikud lisaks üürile ka valdava osa kinnisvara kasutamise ja haldamisega seotud kuludest. Seetõttu on kontserni poolt kantavad kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt seotud kulud väikesed.

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed

(tuhandetes eurodes)	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025 (auditeeritud)
kuni 1 aasta	6 354	6 519	6 388
2–5 aastat	22 401	23 470	22 605
üle 5 aasta	17 885	22 920	21 524
Kokku	46 640	52 910	50 517

Lisa 6 Äriühendused ja investeeringud tütarettevõtetesse

TÜTARETTEVÕTJA NIMI	ASUTAMISE RIIK	PÕHITEGEVUSALA	OSALUSE %		
			30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Invego Laheva OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Invego Tabasalu Kodu OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	75%	75%	75%
Invego Tiim 1 OÜ	Eesti	Muud finantsteenuste abitegevusalad	98%	98%	98%
Invego Latvia OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100%	100%	100%
Peetri 7 OÜ	Eesti	Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	100%	100%	100%
Invego Volta1 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50%	50%	50%
Steward OÜ	Eesti	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	60%	60%	60%
Lucca Investeeringud OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	40%	40%	40%
Invego Luccaranna OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	49%	49%	49%
Invego Rannamõisa OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	75%	75%	75%
Invego Ladina OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	67%	67%	67%
Mebo OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100%	100%	100%
HPSK OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100%	100%	100%
Invego Tiim 2 OÜ	Eesti	Muud finantsteenuste abitegevusalad	75%	75%	75%
Järveküla Majad OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
RT-SPV OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%

Invego OÜ	Eesti	Muud finantsteenuste abitegevusalad	79%	79%	79%
Invego Jelgavas OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100%	100%	100%
Invego Latvia SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	100%	100%	100%
Invego Tornakalna Holding 1 SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	30%	100%	100%
Invego Tornakalna Holding 2 SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	100%	100%	100%
Invego Tornakalna SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Invego Strelnieku SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Greengo SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Primego SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Invego Studio SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	20%	30%	30%
Invego Nordale 1 SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Invego SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Šmerla One SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Invego Vitolu Parks Holding SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	20%	20%	20%
Invego Vitolu Parks SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Invego Smilgu 1 SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Invego Smilgu 2 SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Invego Dzelzenes SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Invego Adaži Vide Holding SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	20%	20%	20%
Invego Adaži Vide SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Invego BGM Holding SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	63%	63%	63%
Bauskas SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	50%	50%	50%
Grostonas 9 SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	50%	50%	50%
Miera Development SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	50%	50%	50%
Invego Marupe SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Invego Zakusala Holding SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	50%	50%	50%
Invego Zakusala SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Invego Rae Holding OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%	100%
Invego Rendipinnad OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50%	50%	50%
Quinta do Pateiro OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100%	0%	100%
Invego Silves Hills, LDA	Portugal	Enda kinnisvara ost ja müük	71%	0%	71%
Invego Nordale 2 SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%	0%
Invego Movie 7 SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%	0%

Osaluse protsent kajastab kontserni otsest osalust vastavas tütarettevõttes. Mitmeastmelise kontsernistruktuuri tõttu võib Invego Group OÜ efektiivne majanduslik osalus mõnes tütarettevõttes olla väiksem. Kõik tabelis toodud ettevõtted on siiski konsolideeritud tütarettevõtted, kuna kontsernil on nende üle kontroll vastavalt IFRS 10 nõuetele.

Aruandeperioodil on Kontserni koosseisu lisandunud järgmised ettevõtted:

Invego Nordale 2 SIA (registrikood: 40203527860; 100% tütarettevõtte; lisandus 13.02.2026); Invego Movie 7 SIA (registrikood: 40203735268; 100% tütarettevõtte; lisandus 01.04.2026).

Aruandeperioodil müüs Kontsern 10% osaluse ettevõttes Invego Studio SIA müügihinnaga 93 tuhat eurot (registrikood: 40203593391; osalus muutus 30% pealt 20% peale) ja 70% osaluse ettevõttes Invego Tornakalna Holding 1 SIA müügihinnaga 539 tuhat eurot (registrikood: 40203512757; osalus muutus 100% pealt 30% peale).

Lucca Investeeringud OÜ, Invego Zakusala Holding SIA, Invego Adaži Vide Holding SIA, Invego Studio SIA, Invego Vitulu Parks Holding SIA ja Invego Tornakalna Holding 1 SIA on Kontserni tütarettevõtted vastavalt osanike lepingule, mille järgi on Kontsernil ainsana õigus määrata juhatuse liikmeid ning juhtida olulisi tegevusi.

Seisuga 30.06.2026 oli Kontsernil tütarettevõtteid, mis ei kuulu Kontsernile 100% osalusega. Vähemusosalused on kajastatud konsolideeritud finantsseisundi aruandes real „Vähemusosalusele kuuluv omakapital“.

Lisa 7 Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse

LIIK	SIDUS-/ÜHISETTEVÕTJA NIMI	ASUTAMISE RIIK	PÕHITEGEVUSALA	OSALUSE %		
				30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Ühisettevõtte	Invego Keila Pargikodud OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	15%	15%	15%
Ühisettevõtte	Ilmapiiri OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	50%	50%	50%
Ühisettevõtte	Tööstuse 54 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50%	50%	50%
Ühisettevõtte	Invego Tiskreoja OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	11%	11%	11%
Sidusettevõtte	Lucca Ärimaja OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	41%	41%	41%
Ühisettevõtte	Invego Viimsi OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	50%	50%	50%
Ühisettevõtte	Invego Marupe Sirds Holding SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	50%	50%	50%

Sidus- ja ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses kajastatakse algselt soetusmaksumuses ja seejärel korrigeeritakse seda muutustega, mis on soetamise järel toimunud kontserni osas ühiselt kontrollitava majandusüksuse netovarades.

Kontsern kajastab Invego Tiskreoja OÜ-d ja Invego Keila Pargikodud OÜ-d ühisettevõtetena vaatamata sellele, et tema osalus on vastavalt 11% ja 15%. Juhtkonna hinnangul on kontsernil nende ettevõtete üle oluline mõju tulenevalt osanike lepingutest, mille alusel osaleb kontsern ettevõtete finants- ja tegevuspoliitika kujundamisel ning omab esindatust juhtimisorganites. Seetõttu on ettevõtted kajastatud kapitaliosaluse meetodil vastavalt IAS 28 nõuetele.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	LISAD	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025 (auditeeritud)
Saadud ettemaksed		14 503	12 899	14 440
Saadud tagatisrahad		1 961	1 953	1 958
Võlad tarnijatele		2 126	1 064	2 540
Intressivõlad laenudelt	15	3 018	2 665	3 188
Maksukohustised		434	403	491
Võlad töövõtjatele		108	70	80
Muud võlad		1 246	2 652	2 685
Võlad ja ettemaksed kokku		23 396	21 706	25 382

sh pikaajalised võlad		30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025 (auditeeritud)
Saadud ettemaksed		10 886	12 245	11 611
Intressivõlad laenudelt	15	2 614	1 294	2 007
Muud võlad		133	406	287
Pikaajalised võlad kokku		13 633	13 944	13 905

Lisa 9 Laenukohustised

LAENUKOHUSTISED	30.06.2026	12 KUU JOOKSUL	1-5 AASTA JOOKSUL	INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK	ALUS- VALUUTA	TÄHTAEGADE VAHEMIK	LISAD
Seotud osapooled	2 355	284	2 071	0%-10%	EUR	2026-2027	15
Muud laenud	35 731	6 678	29 053	7,5%-15%	EUR	2026-2030	
Pangalaenud	81 532	5 958	75 573	3,5%-11,5%+6 kuu EURIBOR	EUR	2026-2030	
Laenukohustised kokku	119 618	12 920	106 698				

LAENUKOHUSTISED	30.06.2025	12 KUU JOOKSUL	1-5 AASTA JOOKSUL	INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK	ALUS- VALUUTA	TÄHTAEGADE VAHEMIK	LISAD
Seotud osapooled	3 244	270	2 974	0%-10%	EUR	2025-2027	15
Muud laenud	28 162	8 011	20 151	7,5%-13%	EUR	2025-2029	
Pangalaenud	67 017	1 182	65 834	3,5%-11,5%+6 kuu EURIBOR	EUR	2026-2030	
Laenukohustised kokku	98 423	9 464	88 959				

LAENUKOHUSTISED	31.12.2025 (auditeeritud)	12 KUU JOOKSUL	1-5 AASTA JOOKSUL	INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK	ALUS- VALUUTA	TÄHTAEGADE VAHEMIK	LISAD
Seotud osapooled	3 875	270	3 604	0%-10%	EUR	2026-2030	15
Muud laenud	27 403	7 356	20 047	7,5%-13%	EUR	2026-2029	
Pangalaenud	78 402	4 324	74 078	3,5%-11,5%+6 kuu EURIBOR	EUR	2026-2030	
Laenukohustised kokku	109 680	11 951	97 729				

Perioodil 01.01.2026–30.06.2026 aastal on arvestatud intresse summas –3,159 mln eurot (01.01.2025–30.06.2025 –3,184 mln eurot, 01.01.2025–31.12.2025 –6,196 mln eurot).

2026 esimesel poolaastal on arvestatud ning varudesse kapitaliseeritud intressikulud summas 1,125 mln eurot (2025 esimesel poolaastal 0,824 mln eurot ning 2025 aastal kokku 1,712 mln eurot).

Saadud laenude tagatiseks on seatud kinnisvarainvesteeringud summas 76,244 mln eurot.

Kontsernil on pangalaenu tagatiseks järgmised kinnistud:

Kopli tn 68a // Volta tn 1a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond;

Volta tn 1, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond;

Rannamõisa tee 3, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Strēlnieku 8/2, Rīga

Lisa 10 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	01.01.2026–30.06.2026	01.01.2025–30.06.2025	01.01.2025–31.12.2025 (auditeeritud)
Müügitulu Eestis	7 740	7 023	14 250
Müügitulu Lätis	6 048	2 660	3 777
Müügitulu Portugalis	9	0	4
Müügitulu kokku	13 796	9 683	18 031

	01.01.2026–30.06.2026	01.01.2025–30.06.2025	01.01.2025–31.12.2025 (auditeeritud)
Müügitulu kokku, sh			
Tulu kinnisvara müügist	8 534	5 861	10 200
Tulu kinnisvara üürist	3 213	2 534	5 607
Projektijuhtimistasu	304	175	156
Muud tulud	1 744	1 114	2 068
Kokku	13 796	9 683	18 031

Kontsern kajastab müügitulu sõltuvalt täitmiskohustuse täitmise ajast kas tehingu toimumise hetkel (*point in time*) või aja jooksul (*over time*). Kinnisvara müügist saadud tulu kajastatakse hetkel, mil kontroll vara üle läheb ostjale. Üüritulu ja projektijuhtimisteenuste tulu kajastatakse aja jooksul vastavalt lepingutingimustele.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2025– 31.12.2025 <i>(auditeeritud)</i>
Tooraine ja materjal	6 932	4 783	7 495
Ostetud teenused	280	142	14
Vahendustasud	96	68	1 066
Muud kulud	1	2	4
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu kokku	7 308	4 995	8 579

Lisa 12 Üldhalduskulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2025– 31.12.2025 <i>(auditeeritud)</i>
Mitmesugused bürookulud	304	214	477
Ostetud teenused	261	431	869
Tööjõukulud, sealhulgas	907	521	1 214
<i>töötasu</i>	701	393	921
<i>sotsiaalmaks ja muud maksud</i>	206	127	293
Amortisatsioonikulud	22	18	38
Muud tegevuskulud	132	134	276
Üldhalduskulud kokku	1 625	1 317	2 874

Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:

- Töölepingu alusel töötav isik 22
- Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige 2

Lisa 13 Muud äritulud

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	LISAD	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2025– 31.12.2025 <i>(auditeeritud)</i>
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5	0	0	1 386
Viivised ostjate arvelt, trahvitulud jmt		0	0	1
Muud		0	1 793	433
Kasum soodusostult		0	1 326	10 587
Muud äritulud kokku		0	3 119	12 406

Lisa 14 Muud korrigeerimised

(tuhandetes eurodes)	LISAD	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025 (auditeeritud)
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	5,13	0	0	-1 386
Tütarettevõtete lisandumised	6	1 644	13 041	26 156
Intressikulu kapitaliseerimine varudes	4	1 125	824	1 712
Mitterahalised tehingud		-1 782	974	1 734
Kasum soodusostult	13	0	-1 326	-10 587
Muud korrigeerimised		-9	-1 065	584
Muud korrigeerimised kokku		978	12 449	18 214

Tabeli real "Intressikulu kapitaliseerimine varudes" on kajastatud varudes kapitaliseeritud arvestuslik intressikulu, mis on seotud investorlaenude intresside arvestusega.

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

Invego Group OÜ raamatupidamise vahearuandes on loetud seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavad osanike lähisugulased;
- juhatuse võtmeisikud ja nende lähisugulased;
- eespool nimetatud isikute poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtjad;
- sidus- ja ühisettevõtted.

(tuhandetes eurodes)	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025 (auditeeritud)	LISAD
TEHINGUTE MAHT				
Nõuded ja ettemaksed				
Sidusettevõtted	2 314	2 865	3 541	2,3
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	2 936	2 768	1 564	2,3
Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted	470	450	8	2,3
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 720	6 082	5 113	
Laenukohustised				
Sidusettevõtted	543	0	574	9
Juhtkond	436	484	454	9
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	1 359	2 744	2 830	9
Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted	17	17	17	9
Kokku laenukohustised	2 355	3 244	3 875	

Võlad ja ettemaksed				
Sidusettevõtted	51	0	91	8
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	530	560	494	8
Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted	6	5	6	8
Kokku võlad ja ettemaksed	588	564	590	
Intressitulud				
Sidusettevõtted	113	108	232	
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	61	115	191	
Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted	23	15	36	
Kokku intressitulud	197	238	459	
Intressikulud				
Sidusettevõtted	28	1	17	
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	93	218	348	
Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted	1	0	2	
Kokku intressikulud	122	219	367	

Lisa 16 Segmendiaruandlus

Kontserni tegevussegmendid on määratletud juhtkonnale esitatavate sisemiste aruannete alusel geograafilise paiknemise järgi. Kontsern tegutseb ühel põhitegevusalal (kinnisvara arendus, üürileandmine ja müük), mistõttu on tegevussegmendid moodustatud geograafilise asukoha (Eesti, Läti, Portugal) alusel. Segmentide tulemuslikkust hindab juhatuse peamiselt müügitulu ja ärikasumi alusel.

(tuhandetes eurodes)	LISAD	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2025– 31.12.2025
Müügitulu				
Eesti	10	7 740	7 023	14 250
Läti	10	6 048	2 660	3 777
Portugal	10	9	0	4
Müügitulu kokku		13 796	9 683	18 031
Ärikasum/–kahjum				
Eesti		4 101	5 378	6 264
Läti		56	37	–660
Portugal		–184	0	9 276
Ärikasum/–kahjum kokku		3 973	5 415	14 879
Varad				
Eesti		125 243	126 349	121 327
Läti		50 493	33 799	43 452
Portugal		19 667	0	19 169
Varad kokku		195 403	160 148	183 948
Kohustised				
Eesti		98 484	94 889	95 051
Läti		39 590	25 240	35 307
Portugal		4 940	0	4 704
Kohustised kokku		143 014	120 129	135 062

Lisa 17 Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Aruandekuupäeva (30.06.2026) järgselt on toimunud järgmised olulisemad sündmused:

Kontserni koosseisu lisandus 29.07.2026 Invego Uus-Järveküla 2 OÜ (registrikood: 17563055; 20% sidusettevõtte). Augustis 2026 alustati Keila Pargikodude elurajooni teise etapi ehitust. Septembris 2026 sõlmisid Invego ja koostööpartner Reterra Riias Miera Rezidences elurajooni arendamiseks ehituslepingu ettevõttega MONUM SIA mahus 36,7 miljonit eurot (sisaldab KM-u). Septembris 2026 alustati Viimsis Verve elurajooni (ca 18 miljonit eurot) ehitust. Sügise alguses valmis lõplikult Luccaranna elurajoon.

Kõik ülaltoodud sündmused on toimunud pärast aruandekuupäeva ega oma tagasivaatavat mõju käesoleva aruande finantsnäitajatele. Peale eeltoodu ei ole toimunud muid olulisi aruandekuupäeva järgseid sündmusi, mis mõjutaksid Kontserni finantsaruandeid.