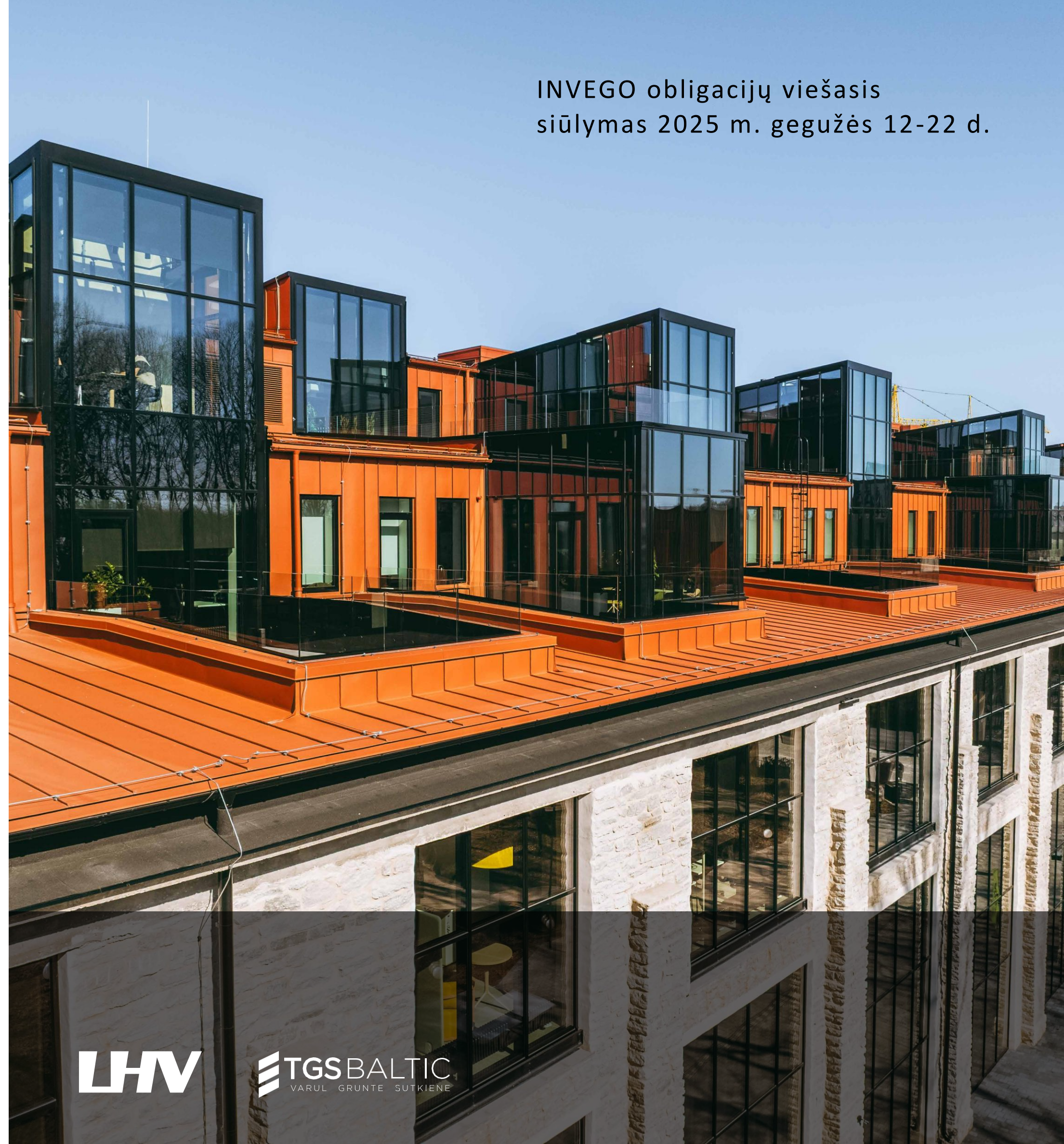




Naujos kartos NT

Kuriame įkvepiančią, į
ateitį orientuotą aplinką
gyvenimui.

INVEGO obligacijų viešasis
siūlymas 2025 m. gegužės 12-22 d.



LHV

TGSBALTIC
VARUL GRUNTE SUTKIENE

Atsakomybės apribojimas

Jums leidžiama peržiūrėti, spausdinti ir laikyti šio dokumento (Pristatymo) kopiją tik savo reikmėms. Prieidami prie visos šios Prezентacijos, atsisiųsdami ar skaitydami ją ar jos dalį, sutinkate laikytis toliau išdėstytų terminų ir sąlygų. Jokios šioje Prezентacijoje esančios informacijos negalima kopijuoti, dubliuoti, atgaminti, platinti, skelbti, eksponuoti ar kitaip tiesiogiai ar netiesiogiai skelbti ar kitaip tiesiogiai ar netiesiogiai platinti, visos ar jos dalies, bet kokiomis priemonėmis ir bet koku tikslu bet kokiam asmeniui, išskyrus jūsų darbdavius, direktorius, pareigūnus ar patarėjus, kurie sutinka laikytis čia nustatytų apribojimų.

Šis pristatymas skirtas tik informavimo ir aptarimo tikslais ir nesukuria jokių teisiškai įpareigojančių įsipareigojimų Invego Latvia OÜ, jos teisininkui ar organizatoriui. Čia pateikta informacija yra apibendrinta, neišsami, orientacinė ir neįpareigojanti. Neturėtumėte ja pasikliauti ir naudoti kaip galutinį bet kokio sprendimo, įsipareigojimo ar veiksmo pagrindą. Invego Latvia OÜ, jos teisinis patarėjas ar tarpininkas nesuteikia jokių garantijų, laidavimų ar pareiškimų dėl šiame pristatyme pateiktos informacijos tikslumo ar išsamumo.

Šis pristatymas nėra pasiūlymas parduoti ar siūlymas pirkti vertybinius popierius, taip pat nėra joks finansinis skatinimas. Čia minimos obligacijos siūlomos tik Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje ir tik remiantis šiais dokumentais: informaciniu dokumentu (parengtu pagal 2024 m. gegužės 6 d. Estijos finansų ministro įsakymą "Reikalavimai vertybinių popierių siūlymo informaciniam dokumentui"), obligacijų emisijos sąlygomis (įskaitant galutines sąlygas) ir kitais juose nurodytais dokumentais, kuriuos visus galima rasti adresu www.invego.ee/investor. Šį pristatymą platina Invego Latvia OÜ arba ar- rangovas Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje tik diskusijų tikslais. Šios Prezентacijos niekas kitas ir niekur kitur negali perduoti, skelbti ar platinti. Asmenys, kuriems ši Prezентacija patenka į rankas, privalo informuoti apie visus tokius apribojimus ir jų laikytis.

Šis Pristatymas nėra prospektas ar bazinis prospektas, kaip apibrėžta Reglamente (ES) 2017/1129 su vėlesniais pakeitimais, taip pat nėra informacinis dokumentas ar bet koks kitas pasiūlymo dokumentas. Šis Pristatymas nebuvo pateiktas, peržiūrėtas, patvirtintas, užregistruotas ar patvirtintas bet kurios jurisdikcijos reguliavimo ar priežiūros institucijos. Obligacijos siūlomos pagal Reglamento (ES) 2017/1129 3 straipsnio 2 dalį ir atitinkamus Estijos, Latvijos ir Lietuvos nacionalinius teisės aktus, remiantis informaciniu dokumentu, obligacijų emisijos sąlygomis (įskaitant galutines sąlygas) ir kitais juose nurodytais dokumentais, kuriuos galima rasti interneto svetainėje www.invego.ee/investor.

Investicijos į čia aptariamas Invego Latvia OÜ obligacijas yra susijusios su tam tikra rizika. Pagrindiniai rizikos veiksniai, kurie gali turėti įtakos Invego Latvia OÜ gebėjimui įvykdyti savo įsipareigojimus, yra aptarti informaciniame dokumente,

kuris yra prieinamas adresu www.invego.ee/investor. Jeigu bet kuris iš šių rizikos veiksnių išsipildytų, investuotojas gali negauti tikėtino pelno arba patirti dalinę ar visišką investicijų vertės praradimą. Rizikos sąrašas atspindi Invego Latvia OÜ supratimą apie riziką, susijusią su obligacijų išleidimu, informacijos dokumento parengimo dieną. Rizikos sąrašas neturėtų būti laikomas išsamiu. Papildomos rizikos ir neapibrėžtumo veiksniai, susiję su Invego Latvia OÜ, kurie šiuo metu nėra žinomi arba šiuo metu laikomi nereikšmingais, atskirai arba kartu taip pat gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Invego Latvia OÜ verslui, perspektyvoms, veiklos rezultatams ir (arba) finansinei būklei bei jos gebėjimui išpirkti obligacijas.

Čia minėtos obligacijos gali būti netinkama investicija asmenims. Prieš sudarydami bet kokį sandorį, susijusį su obligacijomis, turite įsitikinti, kad visiškai suprantate tokį sandorį ir nepriklausomai įvertinote tokio sandorio tinkamumą, atsižvelgdami į savo tikslus ir aplinkybes. Potencialūs investuotojai, prieš priimdami sprendimą investuoti į obligacijas, turėtų atidžiai susipažinti su informaciniu dokumentu (įskaitant rizikos atskleidimą), emisijos sąlygomis (įskaitant galutines sąlygas) ir kitais obligacijų emisijos dokumentais. Jokia šioje Prezентacijoje, informaciniame dokumente, emisijos sąlygose (įskaitant galutines sąlygas) ar kituose obligacijų emisijos dokumentuose pateikta informacija negali būti aiškinama kaip investicinis, finansinis, teisinis, mokesčių, apskaitos ar kitas specialus patarimas ar rekomendacija. Investuotojai turėtų patys išsiaiškinti galimas finansines, apskaitos, teisines rizikas ir mokesčių pasekmes, susijusias su obligacijų emisija ir investicijomis į obligacijas.

Šioje prezентacijoje arba informaciniame dokumente pateikta informacija nebuvo nepriklausomai patikrinta. Kiekvienam potencialiam investuotojui rekomenduojama kreiptis į nepriklausomą konsultantą ir savarankiškai įvertinti visus aptartus rizikos veiksnius bei papildomus rizikos veiksnius, kad būtų galima visapusiškai suprasti su investicija susijusią naudą ir riziką.

Šioje prezентacijoje pateikiama apžvalga atrinktų projektų, kuriuos 2025–2026 m. planuoja įgyvendinti su Invego Latvia OÜ susijusios įmonės ir kurie šiuo metu yra planavimo stadijoje. Vaizdai ir prognozuojami skaičiai yra preliminarūs ir gali būti keičiami atsižvelgiant į projektų pažangą. Visos šioje prezентacijoje pateiktos ateities prognozės yra susijusios su rizika, neapibrėžtumu ir prielaidomis apie Invego Latvia OÜ ir susijusių įmonių veiklą ateityje, makroekonominę aplinką ir kitus panašius veiksnius. Dėl ateities prognozių nėra teikiama jokių garantijų.

Ši prezентacija apima projektus, kurie šiuo metu nėra parduodami.

10+ METŲ
PATIRTIS

1300+ SUKURTA
NAMŲ

PLANUOSE DAUGIAU NEI
450 000 m²

Invego yra progresyvi

NT plėtros bendrovė iš Estijos,

turinti daugiau nei 10 metų patirtį gyvenamojo ir komercinio
nekilnojamojo turto rinkoje ir plėtojanti daugiau nei 150 000 m²
plotą. Įspūdingas plėtros planas – daugiau nei 450 000 m²

2-as didžiausias gyvenamųjų namų vystytojas

Estijoje 2020–2024 m. pagal parduotų namų
skaičių (Tõnu Toompark statistika).

Invego grupę sudaro daugiau nei

60 įmonių,

kurios veikia pagal INVEGO prekės ženklą ir
yra valdomos Invego komandos.

2020–2024 m. Invego projektai uždirbo

€170 milijonų

iš 899 naujų namų pardavimo.

Įmonė pradėjo plačią plėtrą

Latvijos rinkoje 2022 m.

ir iki 2027 m. taps antra pagal dydį gyvenamųjų namų statytoja.

Invego pagrindinės rinkos yra Estija ir Latvija.

Be to, 2023 m. bendrovė įžengė į

Portugaliją

ir Algarvės regione vysto daugiau nei 100
hektarų plotą.

30+ plėtros projektų 3 šalyse

Latvija

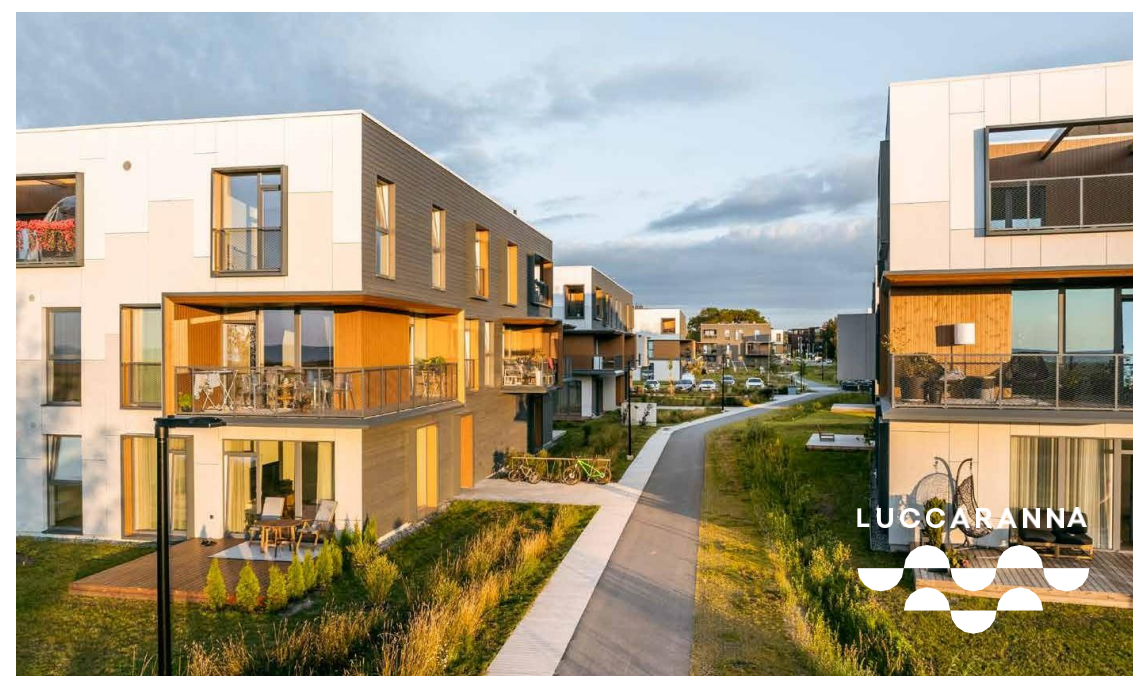


PARDUODAMI PROJEKTAI: 6
SUPLANUOTI PROJEKTAI: 6

Invego pradėjo plėsti veiklą Latvijos rinkoje, 2018 m. įsigydama pirmąjį žemės sklypą.

Pirminių projektų patirtis padėjo pagrindą aktyviai Invego plėtrai Latvijoje, kurią žymi didelio žemės sklypų portfelio įsigijimas.

Estija



PARDUODAMI PROJEKTAI: 6
SUPLANUOTI PROJEKTAI: 9

ĮGYVENDINTI PROJEKTAI

10 naujų gyvenamųjų ir modernių rajonų (įskaitant Tiskreoja, Vana-Peetri, Tabasalu Kodu, Novamaja)

5 komerciniai projektai (įskaitant naują Wise Estonia būstinę, Yolo Group būstinę)

Portugalija



PARDUODAMI PROJEKTAI: 1
SUPLANUOTI PROJEKTAI: 1

Pirmasis plėtros projektas Silves Hills pardavimo etape – 154 vilos, užimančios 65 hektarų plotą Algarvėje.

Planuojama statyti dar 80 vilų 44 hektarų plote

Patirtis: Gyvenamasis NT / Estija



- 508 namai
- Statytojas: NOBE
- Architektai: PIN Arhitektid
- tiskreoja.ee



- Pajūrio zonos plėtra
- 116 privačių namų sklypų
- laheva.ee



- 48 namai
- Statytojas: Nordecon
- Architektai: Martin Aunin
- novamaja.ee



- 238 namai
- Statytojas: NOBE
- Architektai: KUU
- Arhitektid luccaranna.ee



- 102 namai
- Statytojas: NOBE
- Architektai: PIN Arhitektid
- tabasalukodu.ee



- 16 namų
- Architektai: Martin Aunin and Pia
- Tasa luccakodu.ee



- 165 namai
- Statytojas: NOBE
- Architektai: PIN
- Arhitektid uusjarvekula.ee



- 132 namai
- Statytojas: Mitt & Perlebach
- Architektai: Karli Luik and Martin
- McLean vanapeetri.ee



- 28 namų
- Statytojas: Mltt & Perlebach
- Architektai: Aet Piel (interior)
- pronksi3.ee



- 120 namų
- Statytojas: NOBE
- Architektai: APEX Arhitektuuribüroo
- keilapargikodud.ee



- 24 namai
- Statytojas: Nordecon
- Architektai: PIN
- Arhitektid pahklikodu.ee



- 3 išskirtiniai penthausai
- Statytojas: Restor
- Architektai: Külli Salum (interior)
- vabadusepenthouse.ee

BENDRA VYSTYMO PROJEKTŲ APIMTIS

Verslo planai yra reguliariai atnaujinami, atsižvelgiant į naujausią rinkos situaciją ir projekto pažangą. Kiekvienas projektas turi savo specifiką, o IRR prognozė yra nuo 15 iki 23 %.

Įsigyti sklypai ir planavimo kaštai

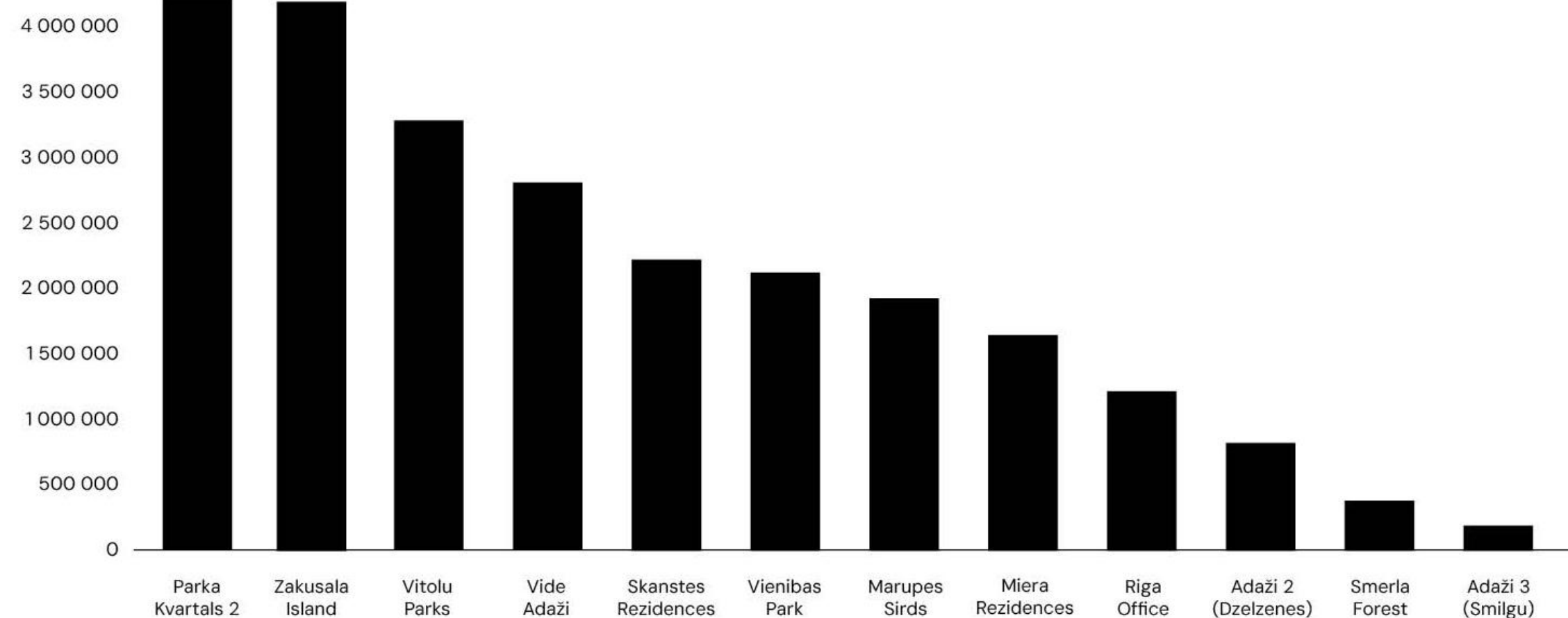
Įsigytos žemės ir kapitalizuotos plėtros
išlaidų buhalterinė vertė.

Investuotos sumos 2025 m. balandžio 30 dienai.

Pervertinimų nebuvo atlikta.

€24.9 milijonai

buvo investuota į Invego vystymo projektus Latvijoje, skirtus
žemės sklypų įsigijimui ir parengiamiesiems darbams.
Investicija buvo padaryta naudojant Invego ir bendrų
investuotojų nuosavas lėšas



Emisijos sąlygos

Tik diskusijų tikslams. Tai nėra pasiūlymas ar raginimas. Sąlygos yra orientacinės ir gali keistis.

EMITENTAS	OÜ Invego Latvia
STATUSAS	Akcijomis užtikrintos obligacijos
ĮKEITIMAS	Pirmos eilės ne mažiau kaip 100% Invego Latvia SIA akcijų įkeitimas
PIRMOSIOS ATKARPOS DYDIS	Iki € 4 000 000, Emitentas savo nuožiūra gali padidinti iki€ 8 000 000
MAKSIMALI BENDRA NOMINALI VERTĖ	€ 8 000 000
DENOMINACIJOS	€ 1000 + € 1000
PALŪKANŲ NORMA	11% per metus
PALŪKANŲ MOKĖJIMAI	Ketvirtinės išmokamos 28.02, 29.05, 29.08 ir 29.11
IŠLEIDIMO DIENA	2025 m. Gegužės 29 d.
IŠPIRKIMO DIENA	2029 m. Gegužės 29 d.
LĖŠŲ PANAUDOJIMAS	Grynosios pajamos iš obligacijų emisijos bus naudojamos Latvijos gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtros projektams finansuoti per paskolas ir kapitalo įnašus specialiai projektams įsteigtoms projektų bendrovėms.
ANKSTINIS IŠPIRKIMAS(CALL OPTION)	Likus 6 mėnesiams iki obligacijų išpirkimo dienos, sumokant 100% nominaliosios obligacijų vertės
TIKSLINĖ RINKA	Profesionalūs ir reikalavimus atitinkančios sandorio šalys bei mažmeniniai investuotojai Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje
ĮSIPAREIGOJIMAI	(i) Verslo pobūdis; (ii) Draudimo apsauga; (iii) Dividendų, paskolų grąžinimo ar kitų išmokų akcininkams nėra.; (iv) Grupės vidaus finansavimo subordinacija; (v) Apribotas turto naudojimas užstatui; (vi) Paskolų ir garantijų teikimo apribojimai; (vii) Susijusių šalių sandoriai įprastomis rinkos sąlygomis; (viii) Nekilnojamojo turto perleidimo apribojimai; (ix) Minimalios akcijų paketo dalies reikalavimas projekto specialiosiose įmonėse; (x) 100 % Invego Latvia SIA akcijų; (xi) Minimalus likvidumo reikalavimas
ATASKAITŲ TEIKIMAS	Neauditutos pusmetinės ir audituotos metinės finansinės ataskaitos
ĮTRAUKIMAS Į PREKYBĄ	Nasdaq Tallinn First North per 6 mėnesius nuo emisijos datos
DOKUMENTACIJA	Informacijos dokumentas, emisijos sąlygos (įskaitant galutines sąlygas) ir užstato agento sutartis pagal Estijos teisę, vekselis ir akcijų įkeitimo sutartis pagal Latvijos teisę
RIZIKOS	Please see the risk disclosure in the Information Document available at www.invego.ee/investor
REGISTRAS	Nasdaq CSD
PLATINTOJAI	AS LHV PANK, UAB FMĮ Orion Securities (platintojas Lietuvoje)
TEISINIAI PATARĖJAI	TGS Baltic
OBLIGACIJŲ PATIKĖTINIS	Triniti

- Investuotojas turi turėti aktyvią vertybinių popierių sąskaitą, į kurią bus skirstytos obligacijos.
- Obligacijos siūlomos viešame aukcione, investuotojai gali teikti pavedimus per LHV, Orion Securities, Swedbank ir SEB.
- Investuotojai investavimo metu savo sąskaitoje turi turėti pakankamai lėšų, kurios bus rezervuotos iki paskirstymo
- Siūlymo laikotarpis prasideda 2025 05 12 10.00 val. ir baigiasi 2025 05 22 15.30 val.
- Obligacijų paskirstymas bus nuspręstas pasibaigus pasirašymo laikotarpiui, o rezultatai bus paskelbti 2025 m. gegužės 26 d.

Obligacijos investuotojams bus paskirstytos pagal šiuos principus:

- Vienodas investuotojų traktavimas panašiomis sąlygomis.
- Tvirtos ir patikimos investuotojų bazės kūrimas.
- Mažmeniniams ir profesionaliems investuotojams gali būti taikomi skirtingi paskirstymo principai, investuotojai, pasirašantys daugiau nei 100 obligacijų, gali būti traktuojami kaip prof. investuotoja

Pirmenybė gali būti teikiama šiems investuotojams:

- Esami emitento ar jo grupės bendrovių kreditorių.
- Grupės bendrovių darbuotojai.
- Grupės išvystyto nekilnojamojo turto pirkėjai ar savininkai.

Paskirstymo rezultatai bus pranešami per investuotojo sąskaitos valdytoją.

NB! Ši emisijos sąlygų santrauka yra orientacinė, neprivaloma ir neišsami. Potencialūs investuotojai negali ja remtis. Potencialūs investuotojai privalo susipažinti su emisijos sąlygomis (įskaitant galutines sąlygas), informaciniu dokumentu ir kitais emisijos dokumentais, kurie yra prieinami adresu www.invego.ee/investor.

Invego Latvia struktūra

Pateikta organizacinė struktūra yra supaprastinta, neįtraukiant projektų holdingų.

Kristjan-Thor Vāhi / Mēb Trust OÜ

100%

Issuer / Invego Latvia OÜ

100%

Obligacijų emisija iki €8 milijonų

Invego Latvia SIA yra Invego plėtros projektų Latvijoje holdingo bendrovė.

Kiekvienas projektas yra valdomas per atskirą juridinį vienetą (projekto SPV), siekiant sumažinti riziką. Invego valdo visus projekto SPV.

SPV neturi savo darbuotojų.

Visiems projektams vadovauja Invego OÜ (Estija) ir Invego SIA (Latvija), kurios veikia kaip projektų valdymo įmonės. Jos gauna tiek valdymo, tiek veiklos rezultato mokesčius.

Šios bendrovės priklauso Invego grupei, o mokesčiai taip pat bus naudojami obligacijų grąžinimui.

Invego Latvia SIA / Invego Latvia vietiniai holdingai

100%

PARKA KVARTALS SPV
(Bauskas SIA)
37.5%

SKANSTES REZIDENCES SPV
(Grostonas 9 SIA)
37.5%

VITOLU PARKS SPV
(Invego Vitolu Parks SIA)
20%

ADAZI VIDE SPV
(Invego Adaži Vide SIA)
20%

MIERA REZIDENCES SPV
(Miera Development SIA)
37.5%

SMERLA FOREST SPV
(Invego Studio SIA)
20%

INVEGO OFFICE SPV
(Invego Strelnieku SIA)
100%

ZAKUSALA ISLAND SPV
(Invego Zakusala SIA)
50%

MARUPES SIRDS SPV
(Invego Marupe SIA)
100%

VIENIBAS PARK SPV
(Invego Vienibas SIA)
100%

ADAŽI 2 / DZELZENES SPV
(Invego Dzelzenes SIA)
100%

ADAŽI 3 / SMILGU SPV
(Invego Smilgu 2 SIA)
100%

INVEGO LV TEAM AND PROJECT MANAGEMENT
(Invego SIA)
100%

Pritrauktos lėšos

- Invego sėkmingai įsigijo žemę savo projektams, užsitikrindama įvairiapusį portfelį įvairiose srityse ir segmentuose.
- Mūsų plėtros projektai yra įvairiose stadijose, užtikrinant stiprią ir subalansuotą plėtros perspektyvą.
- Lėšos bus naudojamos mūsų portfelio plėtrai Latvijoje, įskaitant šias pagrindines plėtros veiklas:



Projektavimas
ir planavimas

Išankstinės
plėtros išlaidos

Rinkodara

Kapitalo įnašas į
statybas

Santrauka / Kodėl investuoti?

Mes renkam iki 8 mln. eurų išleidžiant obligacijas su 4 metų terminu ir 11 % palūkanų norma. Invego eksportuos savo patirtį, įgytą įgyvendinant projektus Estijoje, į Latvijos rinką, o lėšos bus panaudotos gyvenamųjų namų statybai Latvijoje. Šie projektai yra įsikūrę Rygoje ir aplinkiniuose rajonuose, kur modernių namų paklausa yra didelė dėl senų namų pasiūlos, augančių pajamų ir gerėjančių paskolų gavimo sąlygų.

Invego turi sėkmingos patirties Estijos gyvenamųjų ir komercinio nekilnojamojo turto rinkose

- 10+ metų patirtis gyvenamųjų ir komercinių nekilnojamojo turto projektų vystymo srityje
- Išvystyta ir parduota daugiau nei 1 300 namų ir 150 000 m² ploto
- 2-oji vieta Estijos nekilnojamojo turto vystytojų reitinge 2020–2024 m. pagal parduotų namų skaičių
- Aukštas klientų pasitenkinimas jau užbaigtais projektais

Patyrusi komanda ir kokybės pirmumo principas

- Komanda, turinti galias rinkos žinias ir tvirtą patirtį šioje srityje
- Pagrindinis suinteresuotas asmuo Kristjan-Thor Vähi, kasdien dirbantis vadovybėje, turi tvirtą praktinį požiūrį į kiekvieną Invego plėtros projektą, siekdamas užtikrinti viziją ir aukščiausią kokybę
- Latvijos verslą valdo patyrusi Invego komanda iš Estijos

Ateities namų kūrimas pagal mūsų plėtros modelį

- Atidus vietos pasirinkimas, orientuotas į teigiamą aplinką ir infrastruktūros prieinamumą
- Strateginis dėmesys vertės kūrimui per novatoriškas plėtros koncepcijas
- Konkurencingi projektavimo ir statybos konkursai, siekiant užtikrinti geriausią architektūrą ir įgyvendinimą
- Vertės kūrimas su patyrusia komanda ir sutrumpintu plėtros ciklu

Patrauklios įėjimo į rinką sąlygos ir laikas

- Ryga siūlo pigiausią būstą tarp Baltijos šalių sostinių
- Daugiau nei 90 % gyventojų vis dar gyvena sovietinių laikų pastatuose
- Būsto paskolos vienam gyventojui yra mažesnės nei pusė Estijos ir Lietuvos
- Mažėjantis EURIBOR ir nominalus darbo užmokesčio augimas skatina naujų būstų pirkimą

Stiprus veiklos rezultatas ir finansinė padėtis

- 170 mln. eurų pardavimų 2020–2024 m., remiant aukštam klientų pasitenkinimui
- Tokie pavyzdiniai projektai kaip „Tiskreoja“ užtikrino iki 300 % investicijų grąžą
- ir nuosekliai įgyvendinti projektai pasiekė 120–300 % grąžą
- IRR lūkesčiai svyruoja nuo 15 % iki 23 %
- Stiprūs, ilgalaikiai partnerystės ryšiai su pirmaujančiomis statybos ir architektūros įmonėmis

Stiprios pajamos iš įvairiapusio aukštos kokybės nekilnojamojo turto portfelio Rygoje ir apylinkėse

- Invego ir jos bendri investuotojai iki 2025 m. balandžio 30 d. į Latvijos projektus investavo 24,9 mln. eurų, įskaitant žemės ir plėtros išlaidas.
- Latvijos planuose numatyta daugiau kaip 3 500 namų, kurių bendras plotas viršija 300 000 m².
- Įvairiose plėtros stadijose yra daugiau kaip 30 projektų.
- Numatomos bendros Latvijos projektų pardavimo pajamos obligacijų galiojimo laikotarpiu viršija 300 mln. eurų.



Dēkui!

invego.ee/investor

KRULLI PARK

