

**TWINO**

# Prospekts



## AS TWINO PROPERTIES

(Latvijas Republikā dibināta un reģistrēta akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas numuru 40203477150 un juridiskās personas identifikatoru (LEI) 6488QJG78X891A32TW75)

### SATURA RĀDĪTĀJS

1.	KOPSAVILKUMS .....	4
1.1.	IEVADS UN BRĪDINĀJUMI .....	4
1.1.1.	Vērtspapīru nosaukums un starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs (ISIN) .....	4
1.1.2.	Emitenta identitāte un kontaktinformācija, tajā skaitā tā juridiskās personas kods (LEI) .....	4
1.1.3.	Izplatītāja identitāte un kontaktinformācija .....	4
1.1.4.	Prospekta apstiprinošās kompetentās iestādes identitāte un kontaktinformācija .....	4
1.1.5.	Prospekta apstiprināšanas datums .....	4
1.1.6.	Brīdinājumi .....	4
1.2.	PAMATINFORMĀCIJA PAR EMITENTU .....	4
1.2.1.	Kas ir Piedāvājuma Akciju Emitents? .....	4
1.2.2.	Kāda ir Emitenta finanšu pamatinformācija? .....	5
1.2.3.	Kādi ir Emitentam raksturīgie būtiskākie riski? .....	6
1.3.	PAMATINFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM .....	6
1.3.1.	Kādas ir Piedāvājuma Akciju galvenās iezīmes? .....	6
1.3.2.	Kur tiks tirgotas Piedāvājuma Akcijas? .....	7
1.3.3.	Vai Piedāvājuma Akcijām ir pievienota garantija? .....	7
1.3.4.	Kādi ir Piedāvājuma Akcijām raksturīgie būtiskākie riski? .....	7
1.4.	PAMATINFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMA AKCIJU PUBLISKO PIEDĀVĀJUMU .....	8
1.4.1.	Saskaņā ar kādiem nosacījumiem un termiņiem es varu ieguldīt Piedāvājuma Akcijās? .....	8
1.4.2.	Kādēļ tiek gatavots Prospekts? .....	8
2.	ATBILDĪGĀS PERSONAS, TREŠO PERSONU INFORMĀCIJA, EKSPERTU ZIŅOJUMU UN KOMPETENTO IESTĀŽU APSTIPRINĀJUMS .....	9
2.1.	PERSONAS, KAS IR ATBILDĪGAS PAR PROSEKTĀ SNIEGTO INFORMĀCIJU VAI TĀ DAĻĀM .....	9
2.2.	INFORMĀCIJA, KAS IEGŪTA NO TREŠAJĀM PERSONĀM .....	9
2.3.	ATBILDĪBAS DEKLARĀCIJA .....	9
2.4.	KOMPETENTĀS IESTĀDES APSTIPRINĀJUMS .....	9
3.	APSTIPRINĀTI REVIDENTI .....	10
4.	RISKA FAKTORI .....	10
4.1.	AR EMITENTU SAISTĪTIE RISKA FAKTORI .....	10
4.1.1.	Ar makroekonomiskām tendencēm saistītie riski .....	10
4.1.2.	Atkarība no trešo pušu sniegtajiem pakalpojumiem .....	11
4.1.3.	Ar īri saistītie riski .....	11
4.1.4.	Darījumu partneru saistību neizpildes risks .....	11
4.1.5.	Juridiskie riski .....	11
4.1.6.	Riski, kas saistīti ar operacionālajiem apstākļiem un ārējiem faktoriem .....	12

4.1.7.	Emitentam piemītošie savstarpējie riski.....	12
4.2.	AR IZPLATĪTĀJU SAISTĪTIE RISKI.....	12
4.2.1.	Risks, kas saistīts ar atbilstības nodrošināšanu spēkā esošiem normatīvajiem aktiem .....	12
4.2.2.	Risks, kas saistīts ar nespēju ievērot noziedzīgi iegūtu līdzekļu novēršanas un sankciju riska pārvaldības prasības 13	
4.2.3.	Atkarība no trešo pušu sniegtajiem pakalpojumiem .....	13
4.3.	AR PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM SAISTĪTIE RISKI .....	13
4.3.1.	Likviditātes risks .....	13
4.3.2.	Cenas risks.....	14
4.3.3.	Nodokļu risks.....	14
4.3.4.	Dividenžu izmaksu risks .....	14
5.	INFORMĀCIJA PAR EMITENTU .....	15
6.	INFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM .....	15
6.1.	PIEDĀVĀJUMA AKCIJU APRAKSTS.....	15
6.2.	AR PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM SAISTĪTO TIESĪBU APRAKSTS .....	15
6.2.1.	Tiesības uz daļu no Emitenta peļņas.....	15
6.2.2.	Balsstiesības .....	15
6.2.3.	Pirmpirkuma tiesības .....	15
6.2.4.	Tiesības uz Emitenta peļņas daļu .....	15
6.2.5.	Tiesības uz iespējamā atlikuma daļu likvidācijas gadījumā.....	16
6.2.6.	Izpiršanas noteikumi .....	16
6.2.7.	Konvertēšanas noteikumi.....	16
6.3.	PAREDZAMĀIS PIEDĀVĀJUMA AKCIJU EMISIJAS DATUMS .....	16
6.4.	KAPITĀLA PĀRŅEMŠANA.....	16
6.5.	PIEDĀVĀJUMA AKCIJU PĀRVEDAMĪBAS IEROBEŽOJUMI .....	16
7.	PUBLISKĀ PIEDĀVĀJUMA NOTEIKUMI UN NOSACĪJUMI.....	16
7.1.	NOSACĪJUMI UN TERMIŅI IEGULDĪJUMIEM PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀS .....	16
7.2.	NOSACĪJUMI PIEDĀVĀJUMA ATCELŠANAI .....	17
7.3.	MINIMĀLAIS PARAKSTĪŠANĀS APJOMS.....	17
7.4.	PIRMPIRKUMA TIESĪBAS, IESPĒJAS TIRGOT PARAKSTĪŠANĀS TIESĪBAS UN NOTEIKUMI PAR NEREALIZĒTAJĀM PARAKSTĪŠANĀS TIESĪBĀM .....	17
7.5.	VADĪBAS UN UZRAUDZĪBAS STRUKTŪRU, DARBINIEKU VAI LIELĀKO AKCIONĀRU NODOMI ATTIECĪBĀ UZ PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM .....	17
7.6.	INFORMĀCIJA, KO IZPAUŽ PIRMS PIEŠĶĪRUMA .....	17
7.7.	CENU NOTEIKŠANA .....	18
7.8.	IZVIETOŠANA UN SĀKOTNĒJĀ PARAKSTE.....	18
8.	PIELAIDE TIRDZNIECĪBAI UN TIRDZNIECĪBAS NOSACĪJUMI .....	18
9.	UZŅĒMĒJDARBĪBAS PĀRSKATS.....	18
9.1.	GALVENĀS DARBĪBAS JOMAS .....	18

9.2.	GALVENIE TIRGI .....	19
9.3.	STRATĒGIJA UN MĒRĶI .....	20
9.3.1.	Vispārīgs apraksts .....	20
9.3.2.	Piedāvājuma Akciju kapitāla piesaistes mērķi .....	20
9.3.3.	Piedāvājuma Akciju izmaksas .....	23
10.	EMITENTA ORGANIZATORISKĀ STRUKTŪRA .....	24
11.	VĒRTĪBAS SAMAZINĀŠANĀS .....	24
12.	DARBĪBAS UN FINANŠU PĀRSKATS .....	25
12.1.	FINANSIĀLAIS STĀVOKLIS .....	25
12.2.	DARBĪBAS REZULTĀTI .....	25
13.	BŪTISKA INFORMĀCIJA .....	26
13.1.	PAZIŅOJUMS PAR APGROZĀMO KAPITĀLU .....	26
13.2.	KAPITALIZĀCIJA UN PARĀDSAISTĪBAS .....	26
13.3.	PIEDĀVĀJUMA IEMESLI UN IEŅĒMUMU IZLIETOJUMS .....	26
13.4.	PIEDĀVĀJUMĀ IESAISTĪTU FIZISKU UN JURIDISKU PERSONU INTERESES .....	26
14.	KAPITĀLA RESURSI .....	27
14.1.	INFORMĀCIJA PAR EMITENTA KAPITĀLA RESURSIEM (GAN ĪSTERMIŅA, GAN ILGTERMIŅA) .....	27
14.2.	PASKAIDROJUMS PAR EMITENTA NAUDAS PLŪSMU AVOTIEM UN APMĒRIEM, KĀ ARĪ ŠĪS NAUDAS PLŪSMAS RAKSTUROJUMS .....	27
15.	REGULATĪVĀ VIDE .....	27
16.	INFORMĀCIJA PAR TENDENCĒM .....	27
17.	PEĻŅAS PROGNOZES VAI APLĒSES .....	28
18.	PĀRVALDES, VADĪBAS UN UZRAUDZĪBAS STRUKTŪRAS UN AUGSTĀKĀ VADĪBA .....	28
19.	ATALGOJUMS UN PABALSTI .....	30
20.	VADĪBAS PRAKSE .....	30
21.	DARBINIEKI .....	30
22.	GALVENIE AKCIONĀRI .....	31
23.	SAISTĪTO PUŠU DARĪJUMI .....	31
24.	FINANŠU INFORMĀCIJA PAR EMITENTA AKTĪVIEM UN SAISTĪBĀM, FINANSIĀLO STĀVOKLI, PEĻŅU UN ZAUDĒJUMIEM .....	32
24.1.	VĒSTURISKĀ UN STARPPOSMA FINANŠU INFORMĀCIJA .....	32
24.2.	DIVIDENŽU POLITIKA .....	33
24.3.	TIESVEDĪBA UN ŠĶĪRĒJTIESAS PROCESS .....	33
25.	PAPILDUS INFORMĀCIJA .....	33
25.1.	EMITENTA BALSSTIESĪGĀS AKCIJAS .....	33
25.2.	EMITENTA PRIEKŠROCĪBU AKCIJAS .....	34
25.3.	AKCIONĀRU LĪGUMS .....	34
25.4.	STATŪTI .....	35
26.	NOZĪMĪGI LĪGUMI .....	36
26.1.	FSP LĪGUMS .....	36
26.2.	NEKUSTAMO ĪPAŠUMU ADMINISTRĒŠANAS LĪGUMS .....	36
27.	PIEEJAMIE DOKUMENTI .....	36
28.	DEFINĪCIJAS .....	37

## 1. KOPSAVILKUMS

### 1.1. IEVADS UN BRĪDINĀJUMI

#### 1.1.1. Vērtspapīru nosaukums un starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs (ISIN)

AS TWINO Properties, 2023. gada 17. aprīlī Latvijas Uzņēmumu reģistrā reģistrētā akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas numuru 40203477150, publiski piedāvā 40 298 Emitenta reģistrētas priekšrocību akcijas ar starptautisko vērtspapīru identifikācijas numuru (ISIN) LV0000200095 (“**Piedāvājuma Akcijas**”).

#### 1.1.2. Emitenta identitāte un kontaktinformācija, tajā skaitā tā juridiskās personas kods (LEI)

AS TWINO Properties, 2023. gada 17. aprīlī Latvijas Uzņēmumu reģistrā reģistrētā akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas numuru 40203477150 (“**Emitents**”). Emitenta juridiskā adrese ir Tērbatas iela 30, Rīga, LV-1011, Latvija. Emitenta juridiskās personas identifikators (“**LEI**”) ir 6488QJG78X891A32TW75. Emitenta e-pasta adrese [info@twino.eu](mailto:info@twino.eu), tālruņa numurs: +371 67 799 997.

#### 1.1.3. Izplatītāja identitāte un kontaktinformācija

Piedāvājuma Akcijas izplatīs AS TWINO Investments, 2020. gada 26. martā Latvijas Uzņēmumu reģistrā reģistrētā akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas numuru 44103143823 (“**Izplatītājs**”). Izplatītāja juridiskā adrese ir Tērbatas iela 30, Rīga, LV-1011, Latvija. Izplatītāja LEI ir 984500856AF4DF5FAT57. Izplatītāja e-pasta adrese [info@twino.eu](mailto:info@twino.eu), tālruņa numurs: +371 67 799 997, tīmekļa vietne: [www.twino.eu](http://www.twino.eu).

Izplatītājs ir licencēts sniegt ieguldījumu pakalpojumus un papildpakalpojumus kā ieguldījumu brokeru sabiedrība sākot ar 2021. gada 31. augustu, licences numurs 06.06.08.720/536. Izplatītāja darbību uzrauga Latvijas Banka.

#### 1.1.4. Prospekta apstiprinošās kompetentās iestādes identitāte un kontaktinformācija

Prospektu apstiprinājusi Latvijas Banka kā kompetentā iestāde saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes (ES) 2017. gada 14. jūnija Regulu 2017/1129 par prospektu, kurš jāpublicē, publiski piedāvājot vērtspapīrus vai atļaujot to tirdzniecību regulētā tirgū, un ar ko atceļ Direktīvu 2003/71/EK (“**Prospektu Regula**”). Latvijas Bankas juridiskā adrese ir K. Valdemāra iela 2A, Rīga, LV-1050, Latvija. Latvijas Bankas e-pasta adrese ir [info@bank.lv](mailto:info@bank.lv), tālruņa numurs: +371 6 702 2300, tīmekļa vietne: [www.bank.lv](http://www.bank.lv).

#### 1.1.5. Prospekta apstiprināšanas datums

Šo Prospektu Latvijas Banka ir apstiprinājusi 2023. gada [O].decembrī.

#### 1.1.6. Brīdinājumi

Šis kopsavilkums ir sagatavots saskaņā ar Prospektu Regulu un tas būtu lasāms kā Prospekta ievads.

Jebkurš lēmums ieguldīt Piedāvājuma Akcijās būtu jābalsta uz ieguldītāja vērtējumu par visu Prospektu kopumā. Ieguldījumi Piedāvājuma Akcijās ir pakļauti riskam, un ieguldītājs var zaudēt daļu vai visu no ieguldītā kapitāla. Gadījumā, ja tiesā tiek iesniegta prasība saistībā par Prospektā sniegto informāciju, ieguldītājam, saskaņā ar valsts tiesību aktiem, var tikt pieprasīts segt Prospekta tulkošanas izmaksas pirms tiesvedības uzsākšanas. Civiltiesiskā atbildība gulstas tikai uz tām personām, kas iesniegušas kopsavilkumu, tostarp veikušas jebkādu tā tulkošanu, bet tikai tādā gadījumā, ja kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai, lasot kopā ar pārējām Prospekta daļām, pretrunīgs, vai, ja, lasot kopā ar pārējām Prospekta daļām, nav sniegta pamatinformācija, lai palīdzētu ieguldītājiem apsvērt, vai ieguldīt Piedāvājuma Akcijās.

## 1.2. PAMATINFORMĀCIJA PAR EMITENTU

### 1.2.1. Kas ir Piedāvājuma Akciju Emitents?

Šo Prospektu (“**Prospekts**”) ir sagatavojusi un publicējusi AS TWINO Properties, 2023. gada 17. aprīlī Latvijas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas numuru 40203477150, kas darbojas saskaņā

ar Latvijas tiesību aktiem. Emitenta juridiskā adrese ir Tērbatas iela 30, Rīga, LV-1011, Latvija. Emitenta juridiskās personas identifikators ("LEI") ir 6488QJG78X891A32TW75. Emitenta e-pasta adrese ir [info@twino.eu](mailto:info@twino.eu), tālruņa numurs: +371 67 799 997.

Emitenta darbības joma ir sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana (NACE 68.1), sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (NACE 68.2), darbības ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību (NACE 68.3). Emitenta galvenā saimnieciskā darbība ir nekustamā īpašuma iegāde ar mērķi gūt īres ienākumus un laika gaitā gūt kapitāla pieaugumu, palielinoties īpašumā esoša nekustamā īpašuma vērtībai. Prospekta sastādīšanas datumā Emitents plāno iegādāties un izīrēt nekustamo īpašumu Latvijā.

Prospekta sastādīšanas datumā, Emitenta pamatkapitāls ir 473 198,- EUR, kas sastāv no 35 000 balsstiesīgajām reģistrētām akcijām un 438 198 priekšrocību akcijām ar katras akcijas nominālvērtību 1 EUR. Prospekta apstiprināšanas dienā Emitenta pamatkapitāls ir pilnībā apmaksāts.

Emitentam ir viens balsstiesīgais akcionārs, kam pieder 35 000 priekšrocību akcijas, jeb 100% no balsstiesīgā pamatkapitāla – SIA TWINO Holding, 2021. gada 22.februārī Latvijas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas numuru 40203295313, juridisko adresi Tērbatas iela 30, Rīga, LV-1011, Latvija. SIA TWINO Holding pārstāv tās valdes loceklis Helvijs Henšelis. SIA TWINO Holding vienīgais akcionārs ir Armands Broks, kurš ir arī SIA TWINO Holding vienīgais patiesā labuma guvējs. Savukārt, Emitenta 438 198 priekšrocību akcijas bez balsstiesībām tur Izplatītājs savā vārdā, bet Izplatītāja klientu, kas iegādājušies akcijas, labā.

Emitenta valdes priekšsēdētājs ir Helvijs Henšelis, kurš amatā iecelts 2023. gada 17. aprīlī, un kura pilnvaru termiņš beidzas 2026. gada 17. aprīlī.

Emitenta valdes darbību uzrauga tā padome, kuras sastāvā ir trīs locekļi: Māris Čevers, Linards Anisimovs un Ivo Breicis. Padomes locekļi ir iecelti 2023. gada 17. aprīlī, un viņu pilnvaru termiņš beidzas 2028. gada 17. aprīlī.

Emitents nozīmējis revidentu SIA "BDO ASSURANCE", vienotais reģistrācijas numurs 42403042353 ("Revidents"), kura juridiskā adrese ir Kaļķu iela 15-3B, Rīga, LV-1050, Latvija, kas veic Emitenta finanšu pārskata par periodu no tā dibināšanas 2023.gada 17.aprīlī līdz 2023.gada 15.jūnijam, revīziju. Revidents ir Latvijas Zvērinātu revidentu asociācijas biedrs.

### 1.2.2. Kāda ir Emitenta finanšu pamatinformācija?

Emitents ir nesen dibināta sabiedrība, kas nav darbojusies pilnu finanšu gadu. Emitents nozīmējis revidentu SIA "BDO ASSURANCE" kā revidentu, kurš auditēs Emitenta finanšu pārskatus par periodu no tā dibināšanas līdz 2023.gada 15.jūnijam. Emitenta Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (IFRS). Emitentam ir sagatavoti un auditēti finanšu pārskati par periodu no tā dibināšanas dienas 2023.gada 17.aprīļa līdz 2023.gada 15.jūnijam. Ilustrācijas zemāk ataino finanšu rādītājus uz 2023.gada 3.ceturkšņa beigām.

Ilustrācija 1 – Emitenta ienākumu pārskats

	2020	2021	2022	Starpperioda rādītājs 17.04.2023.- 31.10.2023.	Salīdzinošs starpperioda rādītājs par to pašu period iepriekšējā gadā
<b>Kopā ieņēmumi</b>	n/a	n/a	n/a	-	n/a
<b>Pamatdarbības peļņa/(zaudējumi)</b>	n/a	n/a	n/a	(3 927)	n/a
<b>Neto peļņa/(zaudējumi)</b>	n/a	n/a	n/a	(3 927)	n/a

Ilustrācija 2 – Emitenta bilance

	2020	2021	2022	Starpperioda rādītājs 31.10.2023.	Salīdzinošais starpperioda rādītājs par to pašu periodu iepriekšējā gadā
<b>Kopā aktīvi</b>	n/a	n/a	n/a	518 504	n/a
<b>Kopā pašu kapitāls</b>	n/a	n/a	n/a	428 970	n/a

Ilustrācija 3 – Emitenta naudas plūsmas rādītājs

	2020	2021	2022	Starpperioda rādītājs 31.10.2023.	Salīdzinošais starpperioda rādītājs par to pašu periodu iepriekšējā gadā
<b>Attiecīgās neto naudas plūsmas no pamatdarbības un/vai naudas plūsmas no ieguldījumu darbībām, un/vai nauda no finansēšanas darbībām</b>	n/a	n/a	n/a	42 281	n/a

### 1.2.3. Kādi ir Emitentam raksturīgie būtiskākie riski?

Emitentam raksturīgie būtiskākie riski ir aprakstīti Prospekta sadaļā 4.1. *AR EMITENTU SAISTĪTIE RISKI FAKTORI.*

**Ar makroekonomiskām tendencēm saistītie riski.** Emitenta darbības rezultāti un paredzamā Piedāvājuma Akciju atdeve ir atkarīga no makroekonomiskās situācijas gan vietējā, gan pasaules mērogā. Emitenta darbību ietekmē tādi faktori kā inflācijas un bezdarba līmenis, kā arī patērētāju labklājības un to pirktspējas līmeņa izmaiņas.

**Atkarība no trešo pušu sniegtajiem pakalpojumiem.** Lai optimizētu saimnieciskās darbības izmaksas, Emitents izmanto informācijas tehnoloģiju (IT) pakalpojumus, ko sniedz Izplatītājs un trešās personas, piemēram, mākoņskaitļošanas pakalpojumu sniedzēji, sakaru pakalpojumu sniedzēji, IT izstrādes pakalpojumu sniedzēji, nekustamā īpašuma pārvaldītāji un licenču sniedzēji. Jebkāda nespēja uzturēt esošās darījumu attiecības ar bankām, IT un citiem trešo pušu pakalpojumu sniedzējiem tādiem kā īpašuma pārvaldīšanas kompānijai vai arī šo trešo pušu pakalpojumu sniedzēju nespēja uzturēt savu sniegto pakalpojumu kvalitāti vai arī citādi nodrošināt savus pakalpojumus Emitentam var novest pie būtiski negatīvām sekām Emitenta uzņēmējdarbībai, tā finanšu stāvoklim, darbības rezultātiem, nākotnes perspektīvām vai naudas plūsmām.

**Ar īri saistītie riski.** Emitents paredz, ka tā īpašumā esošie nekustamie īpašumi tiks optimāli izīrēti, piedāvājot dzīvokļus īstermiņa īrniekiem. Palielinoties makroekonomiskajām svārstībām Eiropā, tostarp pieaugot inflācijas līmenim un mājokļu cenām, patērētāju pirktspēja samazinās, kas tādējādi var ietekmēt nekustamā īpašuma izīrēšanas līmeni un tā vērtību nākotnē, kad attiecīgais īpašums tiks pārdots. Emitenta nespēja panākt optimālu nekustamā īpašuma izīrēšanas līmeni var novest pie būtiski negatīvām sekām Emitenta uzņēmējdarbībai, tā finanšu stāvoklim, darbības rezultātiem, nākotnes perspektīvām vai naudas plūsmām, kas var rezultēties ar zemāku atdevi Vērtspapīru turētājam.

## 1.3. PAMATINFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM

### 1.3.1. Kādas ir Piedāvājuma Akciju galvenās iezīmes?

Piedāvājuma Akcijas sastāv no 40 298 akcijām, kas būs reģistrētas priekšrocību akcijas, ar katras akcijas nominālvērtību EUR 1. Piedāvājuma Akcijām būs NASDAQ CSD piešķirts ISIN LV0000200095, un tās akcionāru reģistrā kā C4 kategorijas akcijas reģistrēs Emitenta valde. Akciju sertifikāti nav un netiks izsniegti. Piedāvājuma Akcijas ir denominētas EUR, un uz tām attiecas Latvijas tiesību akti.

Pēc Piedāvājuma Akciju reģistrācijas Latvijas Komercreģistrā, tām būs tiesības, kas atbilst priekšrocību akcijām, tostarp tiesības saņemt dividendes un likvidācijas kvotas kā definēts Latvijas tiesību aktos un Emitenta statūtos. Tomēr daļa šo tiesību tiks ierobežotas saskaņā ar Akcionāru Līgumu, kas ir noslēgts starp iesaistītajām pusēm – Emitentu, Holdingu un Investoriem, kurus pārstāv Izplatītājs, kā aprakstīts Prospektā. Piedāvājuma Akcijas nedod balsstiesības Vērtspapīru turētājiem.

Parakstīšanās uz Piedāvājuma Akcijām (“**Piedāvājums**”) tiek organizēta, izmantojot Izplatītāja tiešsaistes platformu [www.twino.eu](http://www.twino.eu) (“**Platforma**”), kurā Izplatītājs pārstāvēs ieguldītāju (“**Vērtspapīru turētājs**”) attiecībā ar Emitentu. Izplatītājs tiks reģistrēts Emitenta akcionāru reģistrā kā Piedāvājuma Akciju turētājs un pārvaldīs no Piedāvājuma Akcijām izrietošās akcionāra tiesības Vērtspapīru turētāju vārdā, ievērojot pilnvarojumu, kas tam piešķirts saskaņā ar starp Izplatītāju un Vērtspapīru turētāju noslēgtā Finanšu pakalpojumu līguma noteikumiem un nosacījumiem.

Uz Piedāvājuma Akcijām var parakstīties un tās var atsavināt tikai Platformā reģistrēti ieguldītāji, kuri tiek uzskatīti par piemērotiem veikt ieguldījumus Piedāvājuma Akcijās.

Par dividenžu izmaksu lemj Emitenta akcionāru sapulce, pamatojoties uz valdes priekšlikumu par dividenžu izmaksu un padomes ziņojumu. Akcionāru sapulcē lemj arī par dividenžu izmaksas datumu, kam jābūt tajā finanšu gadā, kad ir pieņemts lēmums par dividenžu izmaksu. Dividendes var aprēķināt un izmaksāt tikai no Emitentam pieejamiem līdzekļiem. Emitenta izmaksātās dividendes ir apliekamas ar nodokļiem saskaņā ar Latvijas normatīvo aktu prasībām, un var tikt apliktas ar nodokļiem arī Vērtspapīru turētāja nodokļu rezidences valstī.

Dividenžu sadali starp Vērtspapīru turētājiem nodrošinās Izplatītājs saskaņā ar Akcionāru Līguma noteikumiem.

### 1.3.2. Kur tiks tirgotas Piedāvājuma Akcijas?

Piedāvājuma Akcijas netiks iekļautas regulētā tirgū vai daudzpusējā tirdzniecības sistēmā. Piedāvājuma Akcijas tiks piedāvātas parakstīšanai tikai Platformā un tikai Platformā reģistrētiem ieguldītājiem, ja tie ir atzīti par piemērotiem veikt ieguldījumus Piedāvājuma Akcijās.

### 1.3.3. Vai Piedāvājuma Akcijām ir pievienota garantija?

Piedāvājuma Akcijām nav pievienota nekāda garantija.

### 1.3.4. Kādi ir Piedāvājuma Akcijām raksturīgie būtiskākie riski?

Piedāvājuma Akcijām raksturīgie būtiskākie riski ir aprakstīti Prospekta sadaļā 4.3. *AR PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM SAISTĪTIE RISKI*.

**Likviditātes risks.** Piedāvājuma Akcijas nav iekļautas nevienā tirdzniecības vietā, tādēļ tās var uzskatīt par nelikvidiem instrumentiem. Potenciālie vērtspapīru pircēji un atsavinātāji ir tikai citi Platformas ieguldītāji. Ne Emitents, ne kāda cita puse negarantē Piedāvājuma Akciju minimālo likviditāti.

**Cenas risks.** Gadījumā, ja balsstiesīgais akcionārs izmantos savas tiesības izteikt akciju pirkšanas piedāvājumu (*call option*), cena, par kādu tiks nopirkta Piedāvājuma Akcijas, tiek noteikta par to Piedāvājuma Akciju patieso vērtību, kas atbilst nekustamā īpašuma, kas piesaistīts Piedāvājuma Akcijām, tirgus cenai, kas tiks noteikta, veicot nekustamā īpašuma neatkarīgu novērtējumu.

**Nodokļu risks.** Nodokļu likmes un to maksāšanas kārtība, kas ir spēkā Piedāvājuma Akciju parakstīšanas brīdī un ir piemērojama gan Latvijas nodokļu rezidentiem, gan nerezidentiem, laika gaitā var mainīties. Vērtspapīru turētāju sagaidāmo peļņu no ieguldījuma var ietekmēt izmaiņas nodokļu regulējumā, kā arī esošā regulējuma vai tā interpretācijas izmaiņas tā, ka Emitentam un/vai Izplatītājam pirms maksājumu veikšanas Vērtspapīru turētājiem ir jāietur papildu nodokļi, vai Emitentam un/vai Izplatītājam ir jāietur jebkādi pārveduma nodokļi, zīmognodevas un/vai finanšu darījumu nodokļi. Līdzīgas sekas var rasties arī Vērtspapīru turētāju nodokļu rezidences valstī gadījumā, ja arī tur notiek iepriekš minētās izmaiņas.



## 1.4. PAMATINFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMA AKCIJU PUBLISKO PIEDĀVĀJUMU

### 1.4.1. Saskaņā ar kādiem nosacījumiem un termiņiem es varu ieguldīt Piedāvājuma Akcijās?

Piedāvājuma Akcijas tiek publiski piedāvātas parakstīšanai privātajiem ieguldītājiem, kuri ir reģistrējušies Platformā un ir tiesīgi veikt ieguldījumus Piedāvājuma Akcijās saskaņā ar Finanšu pakalpojumu līguma noteikumiem un nosacījumiem, ko investors noslēdzis ar Izplatītāju, kā arī saskaņā ar Izplatītāja Politiku attiecībā uz klientu klasifikāciju un ieguldījumu produktu un pakalpojumu piemērotības un atbilstības novērtējumu.

Piedāvājuma Akciju parakstīšanas perioda sākuma datums ir plānots 2023. gada 6.decembris. Piedāvājuma beigu termiņš ir plānots 2024.gada 28.februārī. Parakstīšanos uz Piedāvājuma Akcijām organizē Izplatītājs vairākās kārtās, t.i. pirmā parakstīšanās kārtā ilgst ne ilgāk kā 30 (trīsdesmit) kalendārās dienas. Ja šajā termiņā nav parakstītas visas Piedāvājuma Akcijas, Emitenta akcionāru sapulce 10 (desmit) darba dienu laikā lemj par: (i) nākamās parakstīšanās kārtas organizēšanu, kas ilgst ne ilgāk kā 30 (trīsdesmit) kalendārās dienas, vai (ii) Piedāvājuma atcelšanu un Emitenta pamatkapitāla palielināšanas atzīšanu par nenotikušu. Emitenta pamatkapitāla palielināšanu ir plānots reģistrēt vienas nedēļas laikā pēc tam, kad Piedāvājuma Akcijas būs pilnībā parakstītas.

Nav paredzams, ka no Vērtspapīru turētājiem saistībā ar Piedāvājuma Akciju emisiju tiks iekasēti jebkādi izdevumi.

### 1.4.2. Kādēļ tiek gatavots Prospekts?

Emitents ir nodibināts, lai sniegtu iespēju privātajiem ieguldītājiem, kuri ir reģistrējušies Platformā un iegādājušies Piedāvājuma Akcijas, gūt materiālu labumu no nekustamā īpašuma īpašumtiesībām (īres ienākumi un nekustamā īpašuma vērtības pieaugums laika gaitā), tiešā veidā neiegādājoties nekustamo īpašumu.

Piedāvājuma Akcijas būs reģistrētas priekšrocību akcijas bez balsstiesībām, kas tiks emitētas, lai Emitents piesaistītu kapitālu, kas nepieciešams konkrēta nekustamā īpašuma - Kuģu iela 13, Rīgā, LV-1048, Latvijā, dzīvoklis Nr.40, Rīga, Latvija, ar kadastra numuru 01009275023 ("Īpašums"), pirkuma maksas ceturtais daļa (kopā pirkuma maksas maksājums sadalīts četrās daļās) samaksai. Īpašums sastāv no priekšnama, viesistabas, kas apvienota ar virtuvi, guļamistabu un vannas istabu, ar kopējo īpašuma platību 40,1 m<sup>2</sup>. Īpašums ir daļa no ēkas Kuģu ielā 13. Ēka uzbūvēta 1910.gadā un tās rekonstrukcija noslēgusies 2023.gadā. Ēkā kopumā ir 60 dzīvokļi, tās kopējā platība ir 3512 m<sup>2</sup>, un tā ir aprīkota ar jaunākajām drošības un komunikācijas tehnoloģijām.

Īpašums ģenerēs ienākumus no īstermiņa īres un tā vērtības pieauguma ilgtermiņā, tādējādi nodrošinot Vērtspapīru turētājiem iespēju saņemt pasīvus ienākumus dividenžu veidā, kā arī ļaujot nopelnīt no Īpašuma vērtības pieauguma laika gaitā, gadījumā, ja Īpašums tiek pārdots un Piedāvājuma Akcijas dzēstas.

Lai noregulētu attiecības starp Emitenta balsstiesīgo akcionāru un Vērtspapīru turētājiem, Izplatītājs ir izstrādājis Akcionāru Līgumu, kas nosaka attiecības starp visām iesaistītajām pusēm, t.sk. Izplatītāju. Izplatītājs visā Piedāvājuma Akciju dzīvescikla laikā darbosies kā Vērtspapīru turētāju pārstāvis Emitenta akcionāru sapulcē un attiecībās ar Emitentu. Akcionāru Līgums nosaka tiesības balsstiesīgajam akcionāram izteikt akciju pirkšanas piedāvājumu (*call option*), kas var tikt izmantotas pēc balsstiesīgā akcionāra ieskatiem, lai atpirktu Piedāvājuma Akcijas par cenu, kas atbilst Īpašuma tirgus cenai piedāvājuma izteikšanas brīdī – tādā gadījumā vienas akcijas cena tiks noteikta Īpašuma cenu piedāvājuma izteikšanas brīdī dalot ar kopējo Piedāvājuma Akciju skaitu.

Saistībā ar Piedāvājumu Emitents nav konstatējis būtiskus interešu konfliktus.

## 2. ATBILDĪGĀS PERSONAS, TREŠO PERSONU INFORMĀCIJA, EKSPERTU ZIŅOJUMU UN KOMPETENTO IESTĀŽU APSTIPRINĀJUMS

### 2.1. PERSONAS, KAS IR ATBILDĪGAS PAR PROSEKTĀ SNIEGTO INFORMĀCIJU VAI TĀ DAĻĀM

Šo Prospektu ("Prospekts") sagatavoja AS TWINO Properties ("Emitents"). Emitentu vada valde, padome un akcionāru sapulce.

Valde ir Emitenta izpildinstitūcija, kas vada un pārstāv Emitentu. Valde ir atbildīga par Emitenta uzraudzību un vadību, tā komercdarbību, kā arī par grāmatvedības uzskaiti saskaņā ar spēkā esošajiem tiesību aktiem. Valdes locekļus ieceļ padome. Emitenta valdē ir viens loceklis, kas ir valdes priekšsēdētājs – Helvijs Henšelis.

### 2.2. INFORMĀCIJA, KAS IEGŪTA NO TREŠAJĀM PERSONĀM

Informācija par Īpašuma, kā Īstermiņa īres dzīvokļa, darbības rādītājiem iegūta no Īpašuma iepriekšējā īpašnieka – SIA "Kuģu 13", reģistrācijas Nr.40103744480.

Emitents apliecina, ka iegūtā informācija ir atspoguļota precīzi un, cik Emitentam zināms un tam bijusi iespēja pārliicināties par šīs trešās personas sniegto informāciju, nav slēpti kādi fakti vai apstākļi, kas šo informāciju padarītu par neprecīzu vai maldinošu.

### 2.3. ATBILDĪBAS DEKLARĀCIJA

Ar šo Emitenta valde apliecina, ka, cik tai ir zināms, Prospektā iekļautā informācija atbilst faktiem un tajā nav izlaists nekas, kas var ietekmēt tās nozīmi.

*[Parakstīts ar drošu elektronisku parakstu]*

AS TWINO Properties Valdes priekšsēdētājs  
Helvijs Henšelis

### 2.4. KOMPETENTĀS IESTĀDES APSTIPRINĀJUMS

Prospektu ir apstiprinājusi Latvijas Banka kā kompetentā iestāde saskaņā ar Prospektu Regulu.

Latvijas Banka apstiprina tikai šo Prospektu kā tādu, kas atbilst pilnīguma, saprotamības un konsekvences standartiem, kuri noteikti Prospektu Regulā.

Šāds apstiprinājums nebūtu jāuzskata par apstiprinājumu Emitentam, kas ir šī Prospekta priekšmets.

Ieguldītājiem pašiem ir jāizvērtē, vai ieguldījumi Piedāvājuma Akcijās viņiem ir piemēroti.

### 3. APSTIPRINĀTI REVIDENTI

Emitents ir iecēlis revidentu SIA "BDO ASSURANCE", vienotais reģistrācijas numurs 42403042353 ("Revidents"), juridiskā adrese: Kaļķu iela 15-3B, Rīga, LV-1050, Latvija, par finanšu pārskatu revidentu laika posmam no Emitenta dibināšanas līdz 2023. gada 15. jūnijam. Revidents ir Latvijas Zvērinātu revidentu asociācijas biedrs.

Emitenta finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Starptautiskiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS).

### 4. RISKĀ FAKTORI

Prospektā izklāstītie riska faktori ir tie, kas raksturīgi Emitentam, Izplatītājam un/vai Piedāvājuma Akcijām un kas ir būtiski, lai pieņemtu informētu lēmumu par ieguldījumu, kā tas aprakstīts Prospektā. Ieguldītājam rūpīgi jāizvērtē turpmāk sniegtā informācija pirms lēmuma par ieguldījuma veikšanu pieņemšanas.

Ieguldītājiem ir jāapzinās, ka Piedāvājuma Akciju vērtība var samazināties jebkuru no zemāk aprakstīto risku dēļ, un tādējādi ieguldītāji var zaudēt daļu vai visu savu ieguldījumu.

Emitents uzskata, ka turpmāk aprakstītie riska faktori ir galvenie riski, kas saistīti ar ieguldījumiem Piedāvājuma Akcijās vai attiecas uz Emitentu un Izplatītāju saskaņā ar Prospektu, taču Emitenta nespēja veikt ar Piedāvājuma Akcijām saistītos maksājumus var rasties tādu iemeslu dēļ, ko Emitents var neuzskatīt par būtiskiem riskiem, pamatojoties uz pašreiz pieejamo informāciju, vai arī tādu iemeslu dēļ, ko Emitents pašreiz nevar paredzēt.

Katrs riska faktors ir pienācīgi aprakstīts, paskaidrojot, kā tas ietekmē Emitentu, Izplatītāju vai Piedāvājuma Akcijas. Prospektā sniegtā risku faktoru materialitāte ir novērtēta, izmantojot kvalitatīvo skalu – zems, vidējs vai augsts risks.

Saskaņā ar Emitenta rīcībā esošo informāciju katrā riska faktoru kategorijā vispirms ir norādīts risks, kuru Emitents ir identificējis kā visbūtiskāko. Pārējo risku faktoru secība nenorāda to būtiskumu vai iestāšanās iespējamību.

Pirms pieņemt lēmumu par ieguldījumiem Piedāvājuma Akcijās, ieguldītājiem jākonsultējas ar saviem juridiskajiem, finanšu un/vai nodokļu konsultantiem un rūpīgi jāizvērtē ar ieguldījumiem saistītie riski. Ieguldītājiem, cita starpā, jāņem vērā turpmāk minētie apsvērumi.

#### 4.1. AR EMITENTU SAISTĪTIE RISKĀ FAKTORI

Būtiskākie ar Emitentu saistītie riska faktori ir riski, kas saistīti ar makroekonomiskajām tendencēm, trešo pušu pakalpojumu sniedzējiem, īri, un operacionālajiem riskiem, kas ietver juridiskus riskus un ārējo faktoru riskus.

Risks	Riska vērtējums
Ar makroekonomiskām tendencēm saistītie riski	Vidējs
Atkarība no trešo pušu sniegtajiem pakalpojumiem	Vidējs
Ar īri saistītie riski	Vidējs
Darījumu partneru saistību neizpildes risks	Zems
Juridiskie riski	Zems
Riski, kas saistīti ar operacionālajiem apstākļiem un ārējiem faktoriem	Zems
Emitentam piemītošie savstarpējie riski	Zems

##### 4.1.1. Ar makroekonomiskām tendencēm saistītie riski

Emitenta darbības rezultāti un paredzamā Piedāvājuma Akciju atdeve ir atkarīga no makroekonomiskās situācijas gan vietējā, gan pasaules mērogā. Emitenta darbību ietekmē tādi faktori kā inflācijas un bezdarba līmenis, kā arī patērētāju labklājības un to pirktspējas līmeņa izmaiņas.

Ekonomikas lejupslīde var negatīvi ietekmēt Emitenta klientus – īrniekus, kā rezultātā var samazināties īpašumu izīrēšanas līmenis un līdz ar to arī Emitenta ieņēmumi un peļņas rādītāji Emitenta akcionāriem. Ekonomikas lejupslīde var izraisīt nekustamā īpašuma vērtības samazināšanos, kas var negatīvi ietekmēt gan Emitentu, gan arī Piedāvājuma Akciju atdevi.

**Riska vērtējums:** Vidējs.

#### 4.1.2. Atkarība no trešo pušu sniegtajiem pakalpojumiem

Lai sasniegtu optimālu nekustamā īpašuma īres līmeni, Emitents piesaistīs nekustamā īpašuma administratoru kā ārpalpojuma sniedzēju. Nekustamā īpašuma administratora pienākumos ietilps īres maksas iekasēšana, īpašuma uzturēšana, un visu nekustamā īpašuma darbībai nepieciešamo uzdevumu veikšana Emitenta vārdā.

Lai optimizētu saimnieciskās darbības izmaksas, Emitents izmanto informācijas tehnoloģiju ("IT") pakalpojumus, ko sniedz Izplatītājs un trešās personas, piemēram, mākoņskaitļošanas pakalpojumu sniedzēji, sakaru pakalpojumu sniedzēji, IT izstrādes pakalpojumu sniedzēji un licenču sniedzēji.

Gadījumā, ja kāda no uzņēmējdarbībā izmantotām IT sistēmām nedarbojas, Piedāvājuma Akciju emisija var tikt ietekmēta daļēji vai pilnībā. Nav iespējams pārliecināties par iespējamiem (pat īslaicīgiem) Emitenta, Izplatītāja un IT infrastruktūras izmantoto IT sistēmu funkcionalitātes traucējumiem.

Jebkāda nespēja uzturēt esošās darījumu attiecības ar bankām, nekustamā īpašuma administratoriem, IT un citiem trešo pušu pakalpojumu sniedzējiem vai arī šo trešo pušu pakalpojumu sniedzēju nespēja uzturēt savu sniegto pakalpojumu kvalitāti vai arī kā citādi nodrošināt savus pakalpojumus Emitentam, var novest pie būtiski negatīvām sekām Emitenta uzņēmējdarbībai, tā finanšu stāvoklim, darbības rezultātiem, nākotnes perspektīvām vai naudas plūsmām.

**Riska vērtējums:** Vidējs.

#### 4.1.3. Ar īri saistītie riski

Emitents paredz, ka tam piederošais nekustamais īpašums tiks optimāli izīrēts, piedāvājot dzīvokļus īstermiņa īrniekiem. Palielinoties makroekonomiskajām svārstībām Eiropā, tostarp pieaugot inflācijas līmenim un mājokļu cenām, patērētāju pirktpēja samazinās, kas tādējādi var ietekmēt nekustamā īpašuma izīrēšanas līmeni un tā vērtību nākotnē, kad attiecīgais īpašums tiks pārdots. Šobrīd dažādos Rīgas rajonos tiek attīstīti jauni dzīvojamo nekustamo īpašumu projekti, kuru cena var būt zemāka par īpašuma cenu un tādējādi varētu ietekmēt īpašuma nākotnes vērtību. Lai gan plānotās īpašuma izīrēšanas cenas tiek uzskatītas par vidējām nozarē, citi mājokļu projekti var būt pieejamāki un pieprasītāki īrniekiem. Papildus jānorāda, ka būtisks piedāvājuma pieaugums nekustamā īpašuma tirgū var izraisīt īpašumu vērtības kritumu un mazāku īres pieprasījumu.

Emitenta nespēja panākt optimālu nekustamā īpašuma izīrēšanas līmeni var novest pie būtiski negatīvām sekām Emitenta uzņēmējdarbībai, tā finanšu stāvoklim, darbības rezultātiem, nākotnes perspektīvām vai naudas plūsmām, kas var rezultēties ar zemāku atdevi akcionāriem.

**Riska vērtējums:** Vidējs.

#### 4.1.4. Darījumu partneru saistību neizpildes risks

Emitents ir pakļauts zaudējumu riskam, kas saistīts ar izīrēto nekustamo īpašumu īrnieku maksājumu neveikšanu. Saistību neizpildes risks ir atkarīgs no īrnieku nespējas vai nevēlēšanās savlaicīgi veikt maksājumus. Tas ietver scenārijus, kuros attiecīgā puse veic maksājumus ar novēlošanos, tikai daļēji vai vispār neveic maksājumus.

Emitents paļaujas uz priekšapmaksas maksājumiem vai līdzekļu rezervēšanu, lai mazinātu risku, ka maksājumi no īrniekiem netiek saņemti. Tomēr joprojām pastāv risks, ka Emitenta īstenotā priekšapmaksas vai īstermiņa un ilgtermiņa īres procedūra var nebūt pietiekama, lai novērstu zaudējuma risku.

**Riska vērtējums:** Zems.

#### 4.1.5. Juridiskie riski

Emitenta darbība tiek pakļauta Latvijas normatīvajiem aktiem, kas attiecas uz nekustamā īpašuma īpašumtiesībām, tā pārvaldīšanu un dzīvojamo īpašumu drošību. Emitenta darbībai piemērojamo spēkā esošo normatīvo aktu neievērošana vai visu nepieciešamo atļauju nesaņemšana un/vai neievērošana var novest pie būtisku naudas sodu vai pat pie stingrāku sankciju piemērošanas, tostarp pie lieguma Emitentam turpināt savu darbību vai kriminālsodu piemērošanas Emitenta amatpersonām.

**Riska vērtējums:** Zems.

#### 4.1.6. Riski, kas saistīti ar operacionālajiem apstākļiem un ārējiem faktoriem

Faktori, kas ir ārpus Emitenta kontroles, piemēram, politisko notikumu ietekme (ekstrēmi notikumi, piemēram, karš), krāpšanas riski, dabas katastrofas (piemēram, ugunsgrēka risks) var novest pie būtiski negatīvām sekām Emitenta uzņēmējdarbībai, tā finanšu stāvoklim, darbības rezultātiem, nākotnes perspektīvām vai naudas plūsmām, kas var rezultēties ar zemāku atdevi akcionāriem.

**Riska vērtējums:** Zems.

#### 4.1.7. Emitentam piemītošie savstarpējie riski

Ņemot vērā Izplatītāja lomu naudas plūsmā, Emitents un tā spējas izmaksāt Vērtspapīru turētājiem pienākošās summas, ir pakļauti visiem sadaļās 4.2. *AR IZPLATĪTĀJU SAISTĪTIE RISKA FAKTORI* un 4.3. *AR PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM SAISTĪTIE RISKI* minētajiem riskiem.

**Riska vērtējums:** Zems.

### 4.2. AR IZPLATĪTĀJU SAISTĪTIE RISKA FAKTORI

Būtiskākie ar Izplatītāju saistītie riska faktori ir riski, kas saistīti ar atbilstības un normatīvajiem jautājumiem, kā arī ar trešo pušu sniegtajiem pakalpojumiem.

Risks	Riska vērtējums
Risks, kas saistīts ar atbilstības nodrošināšanu spēkā esošiem normatīvajiem aktiem	Vidējs
Risks, kas saistīts ar nespēju ievērot noziedzīgi iegūtu līdzekļu novēršanas un sankciju riska pārvaldības prasības	Vidējs
Atkarība no trešo pušu sniegtajiem pakalpojumiem	Zems

#### 4.2.1. Risks, kas saistīts ar atbilstības nodrošināšanu spēkā esošiem normatīvajiem aktiem

Izplatītāja darbību regulē Latvijas Banka un tās izdotie normatīvie akti, kā arī citi valsts institūciju izdotie normatīvie akti, tostarp normatīvie akti, kas attiecas uz ieguldījumu pakalpojumu un blakuspakalpojumu sniegšanu. Izplatītāja nespēja ievērot spēkā esošos tā darbību regulējošos normatīvos aktus, vai arī Latvijas Bankas pārbaudi laikā konstatēto apstākļu dēļ, Izplatītājam var tikt piemēroti būtiski naudas sodi vai sankcijas, tostarp liegums Izplatītājam turpināt būtisku savas darbības daļu, licences apturēšana vai anulēšana, vai kriminālsodu piemērošana Izplatītāja amatpersonām.

Izplatītājs ir pakļauts arī riskam, kas saistīts ar normatīvo aktu vai atbilstības prasību izmaiņām, to skaitā risku, ka šādas izmaiņas var ietekmēt Izplatītāja uzņēmējdarbību. Valdības vai uzraugošo iestāžu izdoto normatīvo aktu izmaiņas var palielināt Izplatītāja uzņēmējdarbības izmaksas, samazināt ieguldījumu piesaisti, mainīt konkurētspēju, kā arī radīt būtiskas izmaiņas darbības nozares un izmaksu struktūrā, kā arī uzraudzības iestāžu administratīvo sankciju piemērošanā (tostarp, arī naudas sodus) un to ietekmi uz Izplatītāja reputāciju.

Uz Izplatītāja darbību attiecas normatīvie akti, kas saistīti ar nelikumīgi iegūtu līdzekļu legalizēšanas un sankciju apiešanas risku pārvaldību, lietotāju privātuma jautājumiem, datu aizsardzību, reklāmu, mārketingu, informācijas atklāšanu un izplatīšanu, elektroniskajiem līgumiem un citu komunikāciju, patērētāju aizsardzību, kā arī ieguldītāju piemērotības un atbilstības pārvaldību. Jaunu produktu ieviešana vai Izplatītāja darbības paplašināšana var būt saistīta ar papildu normatīvo aktu prasību piemērošanu.

Esošo un ierosināto normatīvo aktu ievērošana var būt finansiāli dārga un var aizkavēt vai traucēt jaunu produktu izstrādi, ieviešanu jaunos tirgos, kā arī izraisīt negatīvu publicitāti, palielināt Izplatītāja darbības izmaksas, prasīt ievērojamu vadības laiku, pakļaujot Izplatītāju izmeklēšanām, tostarp, prasībām, kas var likt Izplatītājam labot vai pārtraukt esošo uzņēmējdarbības praksi un/vai samaksāt naudas sodus. Šādi apgrūtinājumi var novest pie būtiski negatīvām sekām Emitenta uzņēmējdarbībai, tā finanšu stāvoklim, darbības rezultātiem, nākotnes perspektīvām vai naudas plūsmām.

**Riska vērtējums:** Vidējs.

#### 4.2.2. Risks, kas saistīts ar nespēju ievērot noziedzīgi iegūtu līdzekļu novēršanas un sankciju riska pārvaldības prasības

Izplatītājs ir pakļauts noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas regulējošajiem normatīvajiem aktiem un starptautisko sankciju noteikumiem, kā arī no tiem izrietošām darbības atbilstības prasībām. Izplatītājs ir ieviesis noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas politikas un procedūras, kas tiek piemērotas gan iekšēji, gan arī attiecībā uz citiem Izplatītāja darījuma partneriem. Tomēr noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas normatīvo aktu un sankciju prasību ievērošana un atbilstība tiem, ne vienmēr var novērst visus iespējamus pārkāpumus. Gadījumā, ja Izplatītājs neievēro tam saistošos noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas normatīvos aktus un starptautisko sankciju noteikumus, Izplatītājam var tikt piemēroti krimināltiesiski un administratīvi sodi, kā arī citas sankcijas. Jebkādi sodi, sankcijas vai izmeklēšanas par iespējamiem noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas normatīvo aktu un starptautisko sankciju noteikumu pārkāpumiem var kaitēt Izplatītāja reputācijai un būtiski ietekmēt tā uzņēmējdarbību, finanšu stāvokli, darbības rezultātus, nākotnes perspektīvas un naudas plūsmas.

**Riska vērtējums:** Vidējs.

#### 4.2.3. Atkarība no trešo pušu sniegtajiem pakalpojumiem

Lai optimizētu saimnieciskās darbības izmaksas, Izplatītājs izmanto IT pakalpojumus, ko sniedz trešās personas, piemēram, mākoņskaitļošanas pakalpojumu sniedzēji, sakaru pakalpojumu sniedzēji, IT izstrādes pakalpojumu sniedzēji un licenču sniedzēji. Jāņem vērā, ka Izplatītājs var saskarties ar Piedāvājuma Akciju parakstīšanās procesa pārtraukšanas risku.

Gadījumā, ja kāda no uzņēmējdarbībā izmantotām IT sistēmām nedarbojas, Piedāvājuma Akciju izplatīšanas process var tikt ietekmēts daļēji vai pilnībā. Nav iespējams pārliecināties par iespējamiem (pat īslaicīgiem) Izplatītāja un IT infrastruktūras izmantoto IT sistēmu funkcionalitātes traucējumiem.

Jebkāda nespēja uzturēt esošās darījumu attiecības ar bankām, IT un citiem trešo pušu pakalpojumu sniedzējiem vai arī šo trešo pušu pakalpojumu sniedzēju nespēja uzturēt savu sniegto pakalpojumu kvalitāti vai arī citādi nodrošināt savus pakalpojumus Izplatītājam var novest pie būtiski negatīvām sekām Izplatītāja uzņēmējdarbībai un reputācijai.

**Riska vērtējums:** Zems.

### 4.3. AR PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM SAISTĪTIE RISKI

Būtiskākie ar Piedāvājuma Akcijām saistītie riska faktori ir dividenžu maksājuma risks, likviditātes risks, cenas risks un nodokļu risks. Saistībā ar Piedāvājuma Akcijām un vērtspapīru tirgu būtu jāņem vērā šādi riska faktori:

Risks	Riska vērtējums
Likviditātes risks	Vidējs
Cenas risks	Vidējs
Nodokļu risks	Vidējs
Dividenžu izmaksu risks	Zems

#### 4.3.1. Likviditātes risks

Piedāvājuma Akcijas nav iekļautas nevienā tirdzniecības vietā, tādēļ tās var uzskatīt par nelikvidiem instrumentiem, jo šo risku Izplatītājs nevar tieši ietekmēt. Šis risks ir piemērots pēc "noklusējuma" Izplatītāja platformai, kur potenciālie vērtspapīru pircēji un atsavinātāji ir tikai citi Platformas lietotāji. Ne Emitents, ne kāda cita puse negarantē Piedāvājuma Akciju minimālo likviditāti. Ieguldītājiem ir jāņem vērā, ka var rasties grūtības pārdot Piedāvājuma Akcijas citiem ieguldītājiem Izplatītāja platformā, kā rezultātā vērtspapīrus var būt nepieciešams pārdot par samazinātu cenu, lai likvidētu ieguldītāja pozīciju. Šī riska svarīgākie netiešie ietekmes faktori ir saistīti ar tirgus risku, kas aprakstīts sadaļā 4.1.1. *Ar makroekonomiskām tendencēm saistītie riski* un sadaļā 4.1.3. *Ar īri saistītie riski*.

**Riska vērtējums:** Vidējs.

#### 4.3.2. Cenas risks

Gadījumā, ja balsstiesīgais akcionārs izmantos savas pirkuma tiesības (*call option*), cena, par kādu tiks nopirkta Piedāvājuma Akcijas, tiks noteikta par Piedāvājuma Akciju patieso vērtību, kas atbilstu nekustamā īpašuma, kas ir piesaistīts Prospektā aprakstītajām Piedāvājuma Akcijām, tirgus cenai, ko noteiktu, veicot nekustamā īpašuma neatkarīgu novērtējumu.

**Riska vērtējums:** Vidējs.

#### 4.3.3. Nodokļu risks

Nodokļu likmes un to maksāšanas kārtība, kas ir spēkā Piedāvājuma Akciju parakstīšanas brīdī un ir piemērojama gan Latvijas nodokļu rezidentiem, gan nerezidentiem, laika gaitā var mainīties. Emitents nekompensēs Vērtspapīru turētājiem nodokļu palielinājumu, kas tiem būtu jāmaksā, tādēļ laika gaitā Vērtspapīru turētāji var saņemt mazākus maksājumus saistībā ar Piedāvājuma Akcijām.

Vērtspapīru turētāju sagaidāmā peļņa no ieguldījuma var tikt ietekmēta gadījumā, ja tiek ieviests jauns nodokļu regulējums vai arī esošais regulējums vai tā interpretācija mainās tā, ka Emitentam un/vai Izplatītājam pirms maksājumu veikšanas Vērtspapīru turētājiem ir jāietur papildu nodokļi, vai Emitentam un/vai Izplatītājam ir jāietur jebkādi pārveduma nodokļi, zīmognodevas un/vai finanšu darījumu nodokļi. Līdzīgas sekas var rasties arī Vērtspapīru turētāju nodokļu rezidences valstī gadījumā, ja arī tur tiek realizēts šāds scenārijs.

**Riska vērtējums:** Vidējs.

#### 4.3.4. Dividenžu izmaksu risks

Attiecībā uz Piedāvājuma Akcijām Vērtspapīru turētājiem nebūs pieejams nodrošinājums, kāla vai cita veida garantijas. Piedāvājuma Akcijas ir priekšrocību akcijas bez balsstiesībām. Tās tiek emitētas ar mērķi iegūt kapitālu, kas nepieciešams, lai Emitents apmaksātu daļu no konkrēta nekustamā īpašuma iegādes cenas. Peļņa tiks gūta no attiecīgā nekustamā īpašuma izīrēšanas. Vērtspapīru turētāju ienākumi būs proporcionāli katra ieguldītāja ieguldījumam konkrētu Emitenta priekšrocību akciju kategorijā.

Jebkāda īrnieku nespēja pildīt savas saistības un veikt īres maksājumus Emitentam var radīt daļēju vai pilnīgu peļņas zaudējumu Emitentam, kas savukārt var radīt risku, ka Emitents Piedāvājuma Akciju īpašniekiem izmaksā dividendes nelielā apmērā vai neizmaksā nemaz.

**Riska vērtējums:** Zems.

## 5. INFORMĀCIJA PAR EMITENTU

AS TWINO Properties ir Emitenta juridiskais nosaukums. Emitents ir dibināts un reģistrēts 2023. gada 17. aprīlī Latvijas Uzņēmumu reģistrā kā akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas numuru 40203477150. Emitents ir izveidots un darbojas saskaņā ar Latvijas tiesību aktiem, un ir dibināts uz nenoteiktu laiku. Emitenta juridiskās personas identifikators ("LEI") ir 6488QJG78X891A32TW75. Emitenta juridiskā un biroja adrese ir Tērbatas iela 30, Rīga, LV-1011, Latvija. Emitenta tālruna numurs ir +371 67 799 997.

## 6. INFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM

### 6.1. PIEDĀVĀJUMA AKCIJU APRAKSTS

Saskaņā ar 2023.gada 27.novembra Emitenta akcionāru sapulces lēmumu emitēt Piedāvājuma Akcijas, Emitenta valde ir iesniegusi Latvijas Bankai apstiprināšanai Prospektu par Piedāvājuma Akciju publisko piedāvājumu.

Visas Piedāvājuma Akcijas būs reģistrētas priekšrocību akcijas, ar katras akcijas nominālvērtību EUR 1. Piedāvājuma Akcijām būs NASDAQ CSD piešķirts ISIN LV0000200095, un tās kā C4 kategorijas akcijas Emitenta valde reģistrēs Emitenta akcionāru reģistrā. Akciju sertifikāti nav un netiks izsniegti. Piedāvājuma Akcijas ir denominētas eiro, un uz tām attiecas Latvijas tiesību akti.

Vērtspapīru turētāja dalībvalsts un Emitenta reģistrācijas valsts (Latvija) nodokļu tiesību akti var ietekmēt ienākumus, kas gūti no Piedāvājuma Akcijām.

### 6.2. AR PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM SAISTĪTO TIESĪBU APRAKSTS

#### 6.2.1. Tiesības uz daļu no Emitenta peļņas

Ikvienai no Piedāvājuma Akcijām ir tiesības saņemt dividendes.

Dividendes tiek izmaksātas par Piedāvājuma Akcijām, kas ir pilnībā apmaksātas. Emitenta akcionāru sapulce pieņem lēmumu par dividenžu izmaksu pēc tam, kad ir saņemts Emitenta valdes lēmums par dividenžu izmaksu un Emitenta padomes ziņojums. Akcionāru sapulce pieņem lēmumu arī par dividenžu izmaksas datumu, kam ir jābūt tajā pašā finanšu gadā, kad tiek pieņemts lēmums par dividenžu izmaksu. Dividendes var aprēķināt un izmaksāt tikai no Emitentam pieejamajiem līdzekļiem. Pēc Emitenta akcionāru sapulces lēmuma par dividenžu izmaksu tās tiks pārskaitītas Izplatītājam – Vērtspapīru turētāju pārstāvim, kas Piedāvājuma Akcijas tur savā vārdā, bet Vērtspapīru turētāju interesēs un labā. Pēc dividenžu saņemšanas Izplatītājs dividendes sadalīs Vērtspapīru turētājiem, tās pārskaitot uz Vērtspapīru turētāju kontiem Platformā saskaņā ar Finanšu pakalpojumu līguma noteikumos un nosacījumos noteikto kārtību. Vērtspapīru turētāji tiek informēti par dividenžu sadali, saņemot paziņojumu Platformā.

Gan Latvijas rezidentiem, gan nerezidentiem tiek piemērota vienāda kārtība un tiesības attiecībā uz dividenžu izmaksu. Emitenta izmaksātās dividendes ir apliekamas ar nodokļiem saskaņā ar Latvijas tiesību aktos noteiktajām prasībām, bet var tikt apliktas ar nodokļiem arī Vērtspapīru turētāja nodokļu rezidences valstī.

Nodokļu tiesību akti ieguldītāja dalībvalstī un Emitenta reģistrācijas valstī var ietekmēt ienākumus, kas gūti no Piedāvājuma Akcijām.

#### 6.2.2. Balsstiesības

Piedāvājuma Akcijas ir reģistrētas priekšrocību akcijas bez balsstiesībām, izņemot Latvijas tiesību aktos noteiktajos gadījumos.

#### 6.2.3. Pirmpirkuma tiesības

Emitenta pamatkapitāla palielināšanas gadījumā Piedāvājuma Akcijām nav pirmpirkuma tiesību.

#### 6.2.4. Tiesības uz Emitenta peļņas daļu

Tiesības saņemt dividendi ir vienīgās paredzētās tiesības piedalīties Emitenta peļņas sadalē.



### 6.2.5. Tiesības uz iespējamā atlikuma daļu likvidācijas gadījumā

Katrai Piedāvājuma Akcijai ir tiesības uz likvidācijas kvotu no Emitenta aktīvu atlikuma, kas paliek pēc kreditoru prasījumu apmierināšanas. Tas tiek sadalīts proporcionāli līdzdalībai Emitenta pamatkapitālā Latvijas tiesību aktos un Emitenta statūtos noteiktajos gadījumos un kārtībā.

### 6.2.6. Izpirkšanas noteikumi

Piedāvājuma Akcijas tiks apmaksātas pilnā apjomā, un tādējādi nav paredzēti un netiek piemēroti nekādi atpirkšanas noteikumi.

### 6.2.7. Konvertēšanas noteikumi

Ne Latvijas tiesību akti, ne arī Emitenta statūti neparedz kārtību, kādā Piedāvājuma Akcijas varētu tikt konvertētas no vienas kategorijas citā.

## 6.3. PAREDZAMĀS PIEDĀVĀJUMA AKCIJU EMISIJAS DATUMS

Ir paredzēts, ka Piedāvājuma Akcijas būs pieejamas parakstīšanai Platformā sākot no 2023.gada 6.decembra.

## 6.4. KAPITĀLA PĀRŅEMŠANA

Saskaņā ar Koncernu likumu, ja juridiska persona tieši vai netieši ieguvusi 90% akciju, tādējādi kļūstot par dominējošo uzņēmumu kā noteikts Koncernu likumā, katrs mazākuma akcionārs var pieprasīt, lai dominējošais uzņēmums izpērk viņam piederošās akcijas. Ņemot vērā, ka Emitenta priekšrocību akcijas veido vairākumu no Emitenta akcijām, balsstiesīgajam akcionāram šādu tiesību nav.

Emitents nav bijis pakļauts nevienam publiskam kapitāla pārņemšanas piedāvājumam, ne šajā, ne iepriekšējos finanšu gados.

## 6.5. PIEDĀVĀJUMA AKCIJU PĀRVEDAMĪBAS IEROBEŽOJUMI

Piedāvājuma Akcijas netiks iekļautas regulētā tirgū vai daudzpusējā tirdzniecības sistēmā. Piedāvājuma Akcijas varēs pārdot vienīgi Izplatītāja klientiem, izmantojot Platformu, vai Emitenta balsstiesīgajam akcionāram gadījumā, ja tiek izmantotas akciju pirkuma tiesības (*call option*) vai pirkuma tiesības.

Tikai tie Izplatītāja klienti, kas ir reģistrējušies Platformā un ir atzīti par tiesīgiem iegādāties Piedāvājuma Akcijas, varēs parakstīties uz tām. Gadījumā, ja Vērtspapīru turētājs vēlas pārdot Piedāvājuma Akcijas, tas ir jādara ar Platformas starpniecību Finanšu pakalpojumu līgumu noteikumos un nosacījumos aprakstītajā kārtībā.

## 7. PUBLISKĀ PIEDĀVĀJUMA NOTEIKUMI UN NOSACĪJUMI

### 7.1. NOSACĪJUMI UN TERMIŅI IEGULDĪJUMIEM PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀS

Piedāvājuma Akcijas sastāv no 40 298 akcijām. Paredzams, ka Piedāvājuma Akcijas būs pieejamas parakstīšanai privātajiem ieguldītājiem Platformā ne vēlāk kā 5 darba dienu laikā no Prospekta apstiprināšanas dienas. Tomēr, Izplatītājs varētu organizēt rīkojumu par parakstīšanos uz Piedāvājuma Akcijām saņemšanu no investoriem arī ātrāk.

Lai parakstītos uz Piedāvājuma Akcijām, ieguldītājam ir jāreģistrējas Platformā, jāpiekrīt Finanšu pakalpojuma līguma noteikumiem un nosacījumiem un citiem saistītiem dokumentiem. Parakstīties uz Piedāvājuma Akcijām var tikai tie Izplatītāja klienti, kuri tiek atzīti par tiesīgiem veikt ieguldījumus finanšu instrumentos.

Lai parakstītos uz Piedāvājuma Akcijām, ieguldītājam savā Platformas profilā ir jābūt pieejamiem līdzekļiem. Pēc parakstīšanās uz Piedāvājuma Akcijām ieguldītāja līdzekļi Platformā tiek rezervēti līdz Piedāvājuma Akciju parakstīšanās perioda beigām vai līdz Piedāvājuma Akcijas ir parakstītas pilnā apjomā. Pēc tam, kad Piedāvājuma Akcijas ir parakstītas pilnā apjomā, un Emitents reģistrējis pamatkapitāla palielināšanu Latvijas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, Piedāvājuma Akcijas tiek iegrāmatotas Vērtspapīru turētāja Platformas profilā.

Parakstīšanos uz Piedāvājuma Akcijām organizē Izplatītājs vairākās kārtās, t.i. pirmā parakstīšanās kārtā ilgst ne ilgāk kā 30 (trīsdesmit) kalendārās dienas. Ja šajā termiņā nav parakstītas visas Piedāvājuma Akcijas, Emitenta akcionāru

sapulce 10 (desmit) darba dienu laikā lemj par: (i) nākamās parakstīšanās kārtas organizēšanu, kas ilgst ne ilgāk kā 30 kalendārās dienas, vai (ii) Piedāvājuma atcelšanu un Emitenta pamatkapitāla palielināšanas atzīšanu par nenotikušu.

Parakstīšanās periods beidzas, kad Piedāvājuma Akcijas ir parakstītas pilnā apjomā vai Piedāvājuma Akcijas tiek anulētas balstoties uz Emitenta akcionāru sapulces lēmumu.

Pēc tam, kad ieguldītājs ir parakstījis uz Piedāvājuma Akcijām, tam nav tiesību atteikties no Piedāvājuma Akcijām. Gadījumā, ja Piedāvājums tiek atcelts un/vai Emitenta pamatkapitāla palielināšana nenotiek (t.sk. gadījumā, ja Piedāvājuma Akcijas netiek parakstītas pilnā apmērā vienas Izplatītāja organizētās parakstīšanās kārtas ietvaros), ieguldītāja Platformas kontā rezervētie naudas līdzekļi atkal kļūst pieejami ieguldītājam.

Piedāvājuma Akciju parakstīšanās rezultāti būs publiski pieejami Platformā pēc parakstīšanās perioda beigām. Katram ieguldītājam, kurš parakstījās uz Piedāvājuma Akcijām, tiks paziņots par viņa vārdā parakstīto un apmaksāto Piedāvājuma Akciju apjomu.

## **7.2. NOSACĪJUMI PIEDĀVĀJUMA ATCELŠANAI**

Piedāvājums var tikt atcelts, ja līdz Piedāvājuma Akciju parakstīšanās kārtas, kuras ilgums ir ne ilgāks kā 30 (trīsdesmit) dienas, termiņa beigām Piedāvājuma Akcijas nav parakstītas pilnā apjomā. Šādā gadījumā Emitenta akcionāru sapulce pieņem lēmumu par Piedāvājuma atcelšanu un par to paziņo publikai.

## **7.3. MINIMĀLAIS PARAKSTĪŠANĀS APJOMS**

Minimālais Piedāvājuma Akciju skaits, uz ko var parakstīties ieguldītājs, ir 100 akcijas, izņemot gadījumu, kad neparakstīto Piedāvājuma Akciju skaits ir mazāks par 100 akcijām. Tādā gadījumā minimālais Piedāvājuma Akciju skaits, uz ko var parakstīties ieguldītājs ir vienāds ar neparakstīto Piedāvājuma Akciju skaitu (piemēram, ja neparakstīto Piedāvājuma Akciju skaits ir 95, tad ieguldītājs var parakstīties uz 95 Piedāvājuma Akcijām, tādējādi noslēdzot parakstīšanos uz Piedāvājuma Akcijām). Nav noteikts maksimālais Piedāvājuma Akciju skaits, uz ko ieguldītājs var parakstīties.

## **7.4. PIRMPIRKUMA TIESĪBAS, IESPĒJAS TIRGOT PARAKSTĪŠANĀS TIESĪBAS UN NOTEIKUMI PAR NEREALIZĒTAJĀM PARAKSTĪŠANĀS TIESĪBĀM**

Piedāvājuma Akcijām nav piemērojamas pirmpirkuma tiesības vai tiesības tirgot parakstīšanās tiesības.

## **7.5. VADĪBAS UN UZRAUDZĪBAS STRUKTŪRU, DARBINIEKU VAI LIELĀKO AKCIONĀRU NODOMI ATTIECĪBĀ UZ PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM**

Ciktāl Emitentam ir zināms, nekas neliecina par to, ka Emitenta balsstiesīgais akcionārs, tā valdes vai padomes locekļi, vai darbinieki plāno parakstīties uz Piedāvājuma Akcijām. Papildus, Emitentam nav pieejama informācija par kādu personu vai uzņēmumu, kas plāno parakstīties uz Piedāvājuma Akcijām par vairāk nekā pieciem procentiem no Piedāvājuma apjoma.

## **7.6. INFORMĀCIJA, KO IZPAUŽ PIRMS PIEŠĶĪRUMA**

Piedāvājums nav sadalīts laidienos. Visas Piedāvājuma Akcijas privātajiem ieguldītājiem ir pieejamas vienā piedāvājumā pēc attiecīgā paziņojuma publicēšanas Izplatītāja Platformā. Nav iespējams parakstīties uz Piedāvājuma Akcijām pirms minētā paziņojuma publicēšanas Platformā.

Nav noteikumu, kas attiektos uz atgūšanas tiesībām.

Uz Piedāvājuma Akcijām nav iespējama parakstīšanās, pārsniedzot piedāvāto akciju skaitu – gadījumā, ja ir parakstītas visas Piedāvājuma Akcijas, parakstīšanās vairs nebūs pieejama, tāpēc nepastāv piešķiruma metode pārmērīgas parakstīšanas gadījumā.

Nevienam investoram vai saistīto personu grupām netiek nodrošināts preferenciāls režīms attiecībā uz parakstīšanos.

Piedāvājums tiks slēgts brīdī, kad Piedāvājuma Akcijas būs parakstītas pilnā apjomā. Tomēr, ja līdz 2023. gada 28.februārim Piedāvājuma Akcijas netiks parakstītas pilnā apjomā, Piedāvājums tiks slēgts balstoties uz Emitenta akcionāru sapulces pieņemto lēmumu.

Ieguldītājiem ir atļauta vairākkārtēja parakstīšanās, ja vien ir pieejamas Piedāvājuma Akcijas. Minimālais parakstīšanās apjoms attiecas uz katru parakstīšanos.

## 7.7. CENU NOTEIKŠANA

Katras Piedāvājuma Akcijas nominālvērtība būs EUR 1. Ieguldītājiem nav paredzētas papildu izmaksas saistībā ar parakstīšanos uz Piedāvājuma Akcijām. Katras Piedāvājuma Akcijas vērtība ir noteikta saskaņā ar Emitenta statūtiem.

## 7.8. IZVIETOŠANA UN SĀKOTNĒJĀ PARAKSTE

Visas Piedāvājuma Akcijas tiks izplatītas ar AS TWINO Investments, 2020. gada 26. martā Latvijas Uzņēmumu Reģistrā reģistrēto akciju sabiedrību ar vienoto reģistrācijas numuru 44103143823 (“**Izplatītājs**”), starpniecību, izmantojot Izplatītāja Platformu. Izplatītāja juridiskā adrese ir Tērbatas iela 30, Rīga, LV-1011, Latvija. Izplatītāja juridiskās personas identifikators (“**LEI**”) ir 984500856AF4DF5FAT57. Izplatītāja e-pasta adrese ir [info@twino.eu](mailto:info@twino.eu), tālruna numurs: +371 67 799 997, tīmekļa vietne: [www.twino.eu](http://www.twino.eu).

Izplatītājs ir licencēts sniegt ieguldījumu pakalpojumus un papildpakalpojumus kā ieguldījumu brokeru sabiedrība sākot ar 2021. gada 31. augustu, licences numurs 06.06.08.720/536.

Par Piedāvājuma Akciju izplatīšanu Emitents noslēdzis Finanšu starpniecības pakalpojumu līgumu Nr. IBS-1-6/44/2023 (“**FSP Līgums**”), kas par parakstīšanos uz Piedāvājuma Akcijām organizēšanu Izplatītājam paredz komisijas maksu 2,5% apmērā no Īpašuma un tam nepieciešamās kustamās mantas iegādei nepieciešamā kapitāla, kas tiek piesaistīts emitējot Piedāvājuma Akcijas, jeb EUR 968,75.

Izplatītājs nav atbildīgs par Prospektā ietvertās informācijas vai jebkuras citas Emitenta sniegtās informācijas precīzumu vai pilnīgumu. Izplatītājs neatbild par Emitenta Prospektā iekļauto informāciju vai jebkādu citu Emitenta sniegto informāciju par Piedāvājuma Akcijām.

## 8. PIELAIDE TIRDZniecĪBAI UN TIRDZniecĪBAS NOSACĪJUMI

Emitenta akcijas nav iekļautas regulētā tirgū, daudzpusējā tirdzniecības sistēmā, trešo valstu tirgū vai MVU izaugsmes tirgū. Arī Piedāvājuma Akcijas netiks iekļautas tirdzniecībai vai izplatīšanai regulētā tirgū, daudzpusējā tirdzniecības sistēmā, trešo valstu tirgū vai MVU izaugsmes tirgū, līdz ar to Piedāvājuma laikā netiks veikta un nav plānota stabilizācija.

## 9. UZŅĒMĒJDARBĪBAS PĀRSKATS

### 9.1. GALVENĀS DARBĪBAS JOMAS

Emitents ir akciju sabiedrība, kuras pamata darbības veids ir nekustamo īpašumu iegāde, nolūkā gūt īres ienākumus un peļņu no nekustamā īpašuma vērtības pieauguma laika gaitā. Emitents ir izveidots ar mērķi sniegt Izplatītāja klientiem iespēju netieši pieredzēt ieguldījuma nekustamajā īpašumā priekšrocības, iegādājoties Emitenta Piedāvājuma Akcijas.

Pēc tam, kad Piedāvājuma Akcijas ir parakstītas un apmaksātas pilnā apjomā, Emitents izmantos piesaistītos līdzekļus, lai veiktu Īpašuma pirkuma maksas ceturtās (pēdējās) daļas apmaksu. Emitenta īpašumtiesības uz Īpašumu jau reģistrētas zemesgrāmatā, un ir uzsākta Īpašuma īstermiņa izīrēšana. Piedāvājuma Akcijām būs tiesības saņemt dividendes no peļņas, kas gūta no Īpašuma, pēc Piedāvājuma Akciju reģistrēšanas. Pēc sekmīgas Piedāvājuma Akciju parakstīšanas un finansējuma, kas nepieciešams, lai pilnībā apmaksātu nekustamā īpašuma iedēs cenu, Emitents plāno gatavot jaunu piedāvājumu publiskai akciju iegādei, lai tādā veidā gūtu finansējumu nākamajam nekustamajam īpašumam, kura radītā peļņa tiktu novirzīta attiecīgo akciju kategorijas Vērtspapīru turētājiem saskaņā ar Finanšu pakalpojumu līguma noteikumiem un nosacījumiem un Akcionāru Līguma noteikumiem.

Prospekta sagatavošanas datumā Emitents plāno iegādāties dzīvojamus nekustamos īpašumus Latvijas teritorijā. Emitenta nākotnes stratēģiskie mērķi attiecībā uz īpašumu veidiem un to ģeogrāfisko atrašanās vietu ir aprakstīti sadaļā 9.3. **STRATĒGIJA UN MĒRĶI**.

Pirms nekustamā īpašuma ar adresi Kuģu iela 13-40, Rīga, LV-1048, Latvija, un kadastra numuru 01009275023 (“**Īpašums**”), kas tiks piesaistīts Piedāvājuma Akcijām, iegādes, Emitents veicis padziļinātu izpēti, lai pārliecinātos, ka

Īpašums atbilst ieguldījumu kritērijiem un spēs nodrošināt stabilu īres ienākumu plūsmu, kā arī potenciālu laika gaitā palielināt tā vērtību, un tādējādi nodrošināt peļņu ieguldītājiem.

Apsverot nekustamos īpašumus iegādei, Emitents cita starpā izvērtē:

- tirgus apstākļus – Emitents izvērtē pašreizējos nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, piemēram, piedāvājuma un pieprasījuma dinamiku, īres cenas attiecīgajā teritorijā, līdzīgu nekustamo īpašumu īres cenu rādītājus un citus tirgus faktorus, kas var ietekmēt nekustamā īpašuma darbības rezultātus;
- atrašanās vietu – Emitents iegādājas īpašumus labākajās atrašanās vietās, kas ir ar augstu pieprasījumu, atrodas tuvu pilsētas centram un sabiedriskajam transportam. Emitents ņem vērā arī nekustamā īpašuma atrašanās vietas izaugsmes potenciālu, tostarp nekustamā īpašuma apkārtnes turpmāk plānoto attīstību, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma nākotnes vērtību;
- nekustamā īpašuma stāvokli – īpašuma raksturlielumi, piemēram, tā platība, būvdarbu periods un to kvalitāte, ir galvenie faktori, kas nosaka nekustamā īpašuma pašreizējo vērtību, kā arī tā potenciālo vērtību nākotnē. Emitents iegādājas nekustamos īpašumus, kas ir labi uzturēti un kuriem ir visas nepieciešamās modernās ērtības, lai nodrošinātu pastāvīgu īres pieprasījumu, kā arī potenciālu nekustamā īpašuma cenas pieaugumam nākotnē pārdodot īpašumu.

Tiklīdz Emitents ir izvērtējis minētos kritērijus un izvēlējis nekustamo īpašumu iegādei, tiek veikta īpašuma padziļinātā izpēte, lai novērtētu jebkādus finanšu un juridiskos aspektus, piemēram, pastāvošas saistības vai juridiskus ierobežojumus, kas var ietekmēt lēmumu par nekustamā īpašuma iegādi.

Pēc padziļinātās izpētes pabeigšanas Emitents vienojas ar nekustamā īpašuma pārdevēju par pirkuma cenu, ņemot vērā konkrētā īpašuma pašreizējo vērtību, tā stāvokli un citus būtiskus faktorus. Tiklīdz ir panākta vienošanās par pirkuma cenu, un Emitents Izplatītāja Platformā piesaistījis nepieciešamo kapitālu nekustamā īpašuma iegādei vai daļējai pirkuma maksas samaksai, Emitents sagatavo un nodrošina nekustamā īpašuma iegādei nepieciešamo dokumentu parakstīšanu, piemēram, pirkuma līgumu, iesniegumu zemesgrāmatu nodaļā par īpašumtiesību reģistrēšanu, un kļūst par attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieku.

Lai nodrošinātu Emitentam piederošo nekustamo īpašumu ikdienas administrēšanu un sagatavošanu izīrēšanai, Emitents ir noslēdzis Nekustamo īpašumu administrēšanas līgumu ar uzņēmumu VILIA Rentals SIA, vienotais reģistrācijas numurs 40203389322, (**“Nekustamā īpašuma administrators”**), kura pienākumos ietilpst:

- nekustamo īpašumu sludinājumu piedāvājumu izveidošana, noformēšana un sagatavošana publicēšanai īstermiņa īres platformās; jaunu uzticamu īrnieku plūsmu identificēšana un priekšlikumu izteikšana Emitentam;
- ikdienas uzturēšanas un remontdarbu nodrošināšana un pārraudzība – rūpes par to, ka visi remontdarbi un ikdienas nekustamā īpašuma uzturēšanas darbi tiktu veikti atbilstoši un savlaicīgi. Nekustamā īpašuma administrators risina dažādas ar nekustamo īpašumu saistītas problēmas vai jautājumus. Nekustamā īpašuma administratora pienākumos ietilpst arī nepieciešamā uzturēšanas personāla nodrošināšana un koordinēšana, lai nodrošinātu, ka īpašums ir labā stāvoklī, un pirms īpašuma izīrēšanas nākamajam īrniekam tiek veikti visi nepieciešamie darbi, lai nekustamais īpašums būtu pienācīgā kvalitātē;
- finanšu pārvaldība – Nekustamā īpašuma administrators regulāri seko līdzi īstermiņa īres tirgus maksām un, redzot iespēju uzlabot piedāvājuma cenas, sagatavo priekšlikumus Emitentam jaunu maksu noteikšanā. Tā pat Nekustamā īpašuma administrators seko līdzi un nodrošina maksājumu kontroli, komunālo rēķinu apmaksas termiņu ievērošanu un visu ar īpašumu saistīto finanšu darījumu uzskaiti.

## 9.2. GALVENIE TIRGI

Uz Prospekta sagatavošanas dienu Emitents ir uzsācis savu darbību Latvijas galvaspilsētā Rīgā, kur tas iegādājies un iegādāsies dzīvojamus īpašumus labākajās atrašanās vietās.

Rīga ir izvēlēta kā sākotnējās darbības galvenais tirgus, ņemot vērā pilsētas pievilcību. Galvenie faktori, kas ietekmēja pilsētas izvēli, ir darbības rentabilitāte, labi attīstīta infrastruktūra un labvēlīgi nekustamā īpašuma tirgus apstākļi. Lai gan nekustamā īpašuma cenas Rīgā ir samērā zemas salīdzinājumā ar citām lielākajām Eiropas pilsētām, nekustamā īpašuma cenas ik gadu aizvien pieaug, kas tādējādi nodrošina Emitentam iespēju saņemt vērā ņemamus ienākumus no

nekustamā īpašuma izīrēšanas un pārdošanas. Nekustamā īpašuma tirgus Rīgā pēdējo gadu laikā ir bijis stabils – gan pieprasījums, gan piedāvājums pēc īres īpašumiem ir pieaudzis, kas tādējādi veido labvēlīgu vidi ilgtermiņa ieguldījumiem nekustamajā īpašumā.

Jāmin, ka Rīga kā lielākā Baltijas pilsēta ir arī Latvijas tūrisma centrs, kas gadu no gada piesaista lielu tūristu skaitu. Pilsētai ir bagātīgs kultūras mantojums – vēsturiskas ēkas un apskates objekti, kā arī rosīgas naktsdzīves iespējas, kas padara Rīgu par populāru tūrisma galamērķi. Līdz ar to, pieprasījums pēc īstermiņa īres ir augsts tieši Vecrīgā un pilsētas centrā, kas Emitenta ieguldījumus šo rajonu nekustamajos īpašumos par vēl pievilcīgākiem.

Lai izmantotu un kapitalizētu augošās nekustamo īpašumu vides priekšrocības, Emitents publiski piedāvā Piedāvājuma Akcijas, kas nodrošinās papildus līdzekļus Emitenta uzņēmējdarbības attīstībai un nodrošinātu ieguldītājiem iespēju gūt ienākumus dividenžu veidā caur Izplatītāja Platformu.

### 9.3. STRATĒGIJA UN MĒRĶI

#### 9.3.1. Vispārīgs apraksts

Emitenta stratēģija ir nodrošināt Izplatītāja klientiem nekustamā īpašuma īpašnieka pieredzi, ieguldot Piedāvājuma Akcijās, kuru pamatā ir augstas kvalitātes, ienākumus nesošī īpašumu labākajās lokācijās. Lai gan šobrīd Emitents koncentrējas uz nekustamo īpašumu iegādi Latvijas teritorijā, tā ilgtermiņa uzņēmējdarbības stratēģija ir diversificēt ieguldījumu portfeli, sekojošos veidos:

- maksimāli palielinot īres ienākumus, iegādājoties īpašumus augsti pieprasītās vietās, tādējādi saņemot tirgus apstākļiem atbilstošu īres maksu. Lai maksimizētu īres ienākumus, Emitents samazina īpašumu neapdzīvotības līmeni, noturot sev piederošo nekustamo īpašumu aizņemtbu 65-85% robežās nesezonā (no oktobra līdz aprīlim) un 75-95% robežās sezonā (no maija līdz septembrim);
- sasniedzot ieguldījumu atdevi 5%-8% robežās, ņemot vērā iespējamo nekustamā īpašuma vērtības pieaugumu un pieņemot, ka Piedāvājuma Akcijas tiktu turētas 10 gadus.

Emitenta darbība ir lielā mērā atkarīga no tam piederošo nekustamo īpašumu īres rezultātiem. Lai optimizētu Emitenta darbību, tas ir noslēdzis līgumu ar Nekustamā īpašuma administratoru, kas nodrošina īpašumu ikdienas uzturēšanu. Ciešu attiecību uzturēšana ar Nekustamā īpašuma administratoru ir nepieciešama, lai nodrošinātu konkurētspējīgu pakalpojumu kvalitāti un izdevīgus sadarbības noteikumus. Emitenta uzņēmējdarbības procesi nav atkarīgi no citiem līgumiem, patentiem vai licencēm.

Uz Prospekta sagatavošanas dienu Emitents iegādājies un pilnībā apmaksājis iegādes cenu par vienu nekustamo īpašumu (Kuģu iela 13-21, Rīga, Latvija, kadastra Nr.01009276558), emitējot "B" kategorijas priekšrocību akcijas, un noslēdzis pirkuma līgumu par otra nekustamā īpašuma iegādi (Īpašums, adrese: Kuģu iela 13-40, Rīga, Latvija, kadastra Nr.01009275023), kā arī piesaistījis daļu pirkuma maksas Īpašuma iegādei emitējot "C1", "C2" un "C3" kategorijas priekšrocību akcijas. Abi īpašumi šobrīd tiek piedāvāti īstermiņa izīrēšanai īstermiņa īres platformās.

Nav kopuzņēmumu vai uzņēmumu, kuros Emitentam pieder kapitāla daļas, kas var būtiski ietekmēt paša Emitenta aktīvu un saistību, finanšu stāvokļa vai peļņas un zaudējumu novērtējumu.

Attiecībā uz vides jautājumiem, kas var ietekmēt Emitenta nākotnes materiālo pamatlīdzekļu izmantošanu, Emitenta stratēģija ir iegādāties nekustamos īpašumus ar atbilstošiem vides aizsardzības un ilgtspējas standartiem, kas piemērojami to energoefektivitātei un būvniecības kvalitātei. Ņemot vērā, ka ģrnieki dod priekšroku ilgtspējīgai un veselīgai dzīves videi, ieguldījumi efektīvos īpašumos nodrošinās Emitentam konkurences priekšrocības, piesaistot jaunus un saglabājot esošos ģrniekus.

#### 9.3.2. Piedāvājuma Akciju kapitāla piesaistes mērķi

Īpašums, par kura pirkuma maksas ceturto maksājumu Emitents norēķināsies par ar Piedāvājuma Akcijām iegūtajiem līdzekļiem, ir dzīvoklis Nr.40, kas atrodas Kuģu ielā 13, Rīgā, LV-1048, Latvijā, ar kadastra numuru 01009275023. Īpašums sastāv no priekšnama (3,1 m<sup>2</sup>), viesistabas, kas apvienota ar virtuvi (19,4 m<sup>2</sup>), guļamistabas (11,2 m<sup>2</sup>) un vannas istabas (6,4 m<sup>2</sup>), ar kopējo platību 40,1 m<sup>2</sup>. Īpašums atrodas dzīvojamā ēkā Kuģu ielā 13, kas ir izvietota labā rajonā Daugavas krastmalā ar skaistu skatu uz Vecrīgu. Ēka ir celta 1910. gadā un pilnībā rekonstruēta 2023. gadā, saglabājot ēkas vēsturisko vērtību un vienlaikus modernizējot to ar mūsdienīgiem un efektīviem inženiertehniskiem

risinājumiem. Ēkā ir 60 dzīvokļi ar kopējo platību 3 512 m<sup>2</sup>. Ēka uzvarēja *Luxury Lifestyle Awards 2021* nominācijā kā labākais luksusa dzīvojamais ēku renovācijas projekts.

Īpašums ir otrais nekustamais īpašums, ko iegādājies Emitents. Tā iegādei un iekārtošanai kopējais nepieciešamais kapitāls ir EUR 161 201,-, tomēr, nolūkos paātrināt Īpašuma iegādes procesu un iespēju Emitentam uzsākt Īpašuma īstermiņa izīrēšanu pēc iespējas īsākā laikā, ar Īpašuma pašreizējo īpašnieku panākta vienošanās par pirkuma cenas samaksu četrās daļās. Pirkuma līgums par Īpašuma iegādi un pirkuma maksas samaksu četrās daļās noslēgts 2023.gada 5.oktobrī, un uz šī Prospekta sagatavošanas dienu Emitents jau nostiprinājis savas īpašumtiesības uz Īpašumu zemesgrāmatā. Kopējā Emitentam nepieciešamo līdzekļu summā iekļauti sekojoši izdevumi:

- nekustamā īpašuma iegādes cena EUR 135 000,- apmērā;
- kustamās mantas, kas atrodas Īpašumā, iegādes cena EUR 20 000,- apmērā;
- valsts un kancelejas nodevas par īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā – EUR 2 326,- apmērā<sup>1</sup>;
- Izplatītāja komisijas maksa par parakstīšanos uz akcijām organizēšanu 2,5% apmērā no nekustamā īpašuma iegādes cenas un kustamās mantas iegādes cenas – EUR 3 875,-<sup>2</sup>.

Par ar Piedāvājuma Akcijām iegūtajiem līdzekļiem Emitents veiks ceturto pirkuma maksas daļas samaksu. Piedāvājuma Akciju īpašniekiem būs tiesības saņemt dividendes par peļņu, kas gūta no Īpašuma, pēc to emitēšanas un reģistrēšanas.

Dzīvokļa kustamā manta ietver visu nepieciešamo aprīkojumu un dizaina mēbeles. Aprīkojuma kvalitāte atbilst augstākajiem standartiem, lai nodrošinātu Īpašuma viesiem augstvērtīgu pieredzi.

Saskaņā ar Īpašuma iepriekšējā īpašnieka sniegto informāciju, Īpašums tika izvietots izīrēšanai īstermiņa īres platformās sākot no 2023. gada jūnija. Kopumā Īpašums periodā no jūnija līdz augustam (ieskaitot) ticis izīrēts 51 nakti, ar Īpašuma īres cenu robežās līdz EUR 100 par nakti. Pašreizējais pieprasījums īstermiņa īres platformās liecina, ka cena EUR 100 par nakti ir ilgtspējīga sezonas cena, lai gan Emitenta finanšu plānos pieņemtas konservatīvākas vidējās cenas – skatīt sadaļu 17. – *PEĻŅAS PROGNOZES VAI APLĒSES*.

*Ilustrācija 4 – Sākotnējie Īpašuma rezultāti Airbnb platformā*

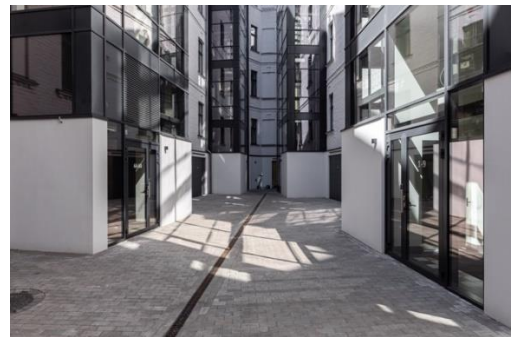
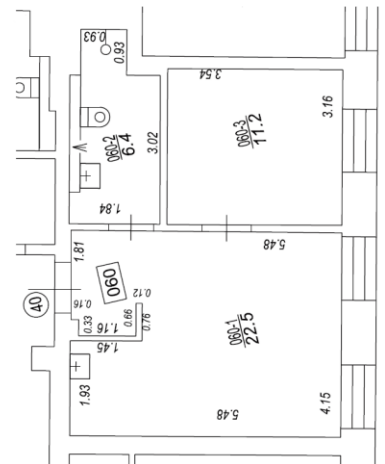
Cena par nakti (EUR)	Nakšu skaits	Kopā ienākumi (EUR)
66	1	66
80	13	1040
81	1	81
82	1	82
83	1	83
85	3	255
90	11	990
95	6	570
100	14	1400
<b>Kopā</b>	<b>51</b>	<b>4501</b>

Balstoties uz finanšu plānu, ir sagaidāms, ka Īpašums spēs nodrošināt mēneša apgrozījumu EUR 1 914,- apmērā. Pēc nodokļu atskaitījumiem, Īpašuma pārvaldīšanas izmaksām, komisijām, komunālo pakalpojumu apmaksas un citu saistīto izmaksu segšanas, sagaidāms, ka Īpašums nodrošinās vidējo mēneša peļņu EUR 446,- apmērā.

<sup>1</sup> Saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumiem Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā".

<sup>2</sup> Saskaņā ar starp Emitentu un Izplatītāju 2023. gada 24.jūlijā noslēgto FSP Līgumu Nr.IBS-1-6/44/2023

Ilustrācija 5 – Īpašuma plāns un attēli



### 9.3.3. Piedāvājuma Akciju izmaksas

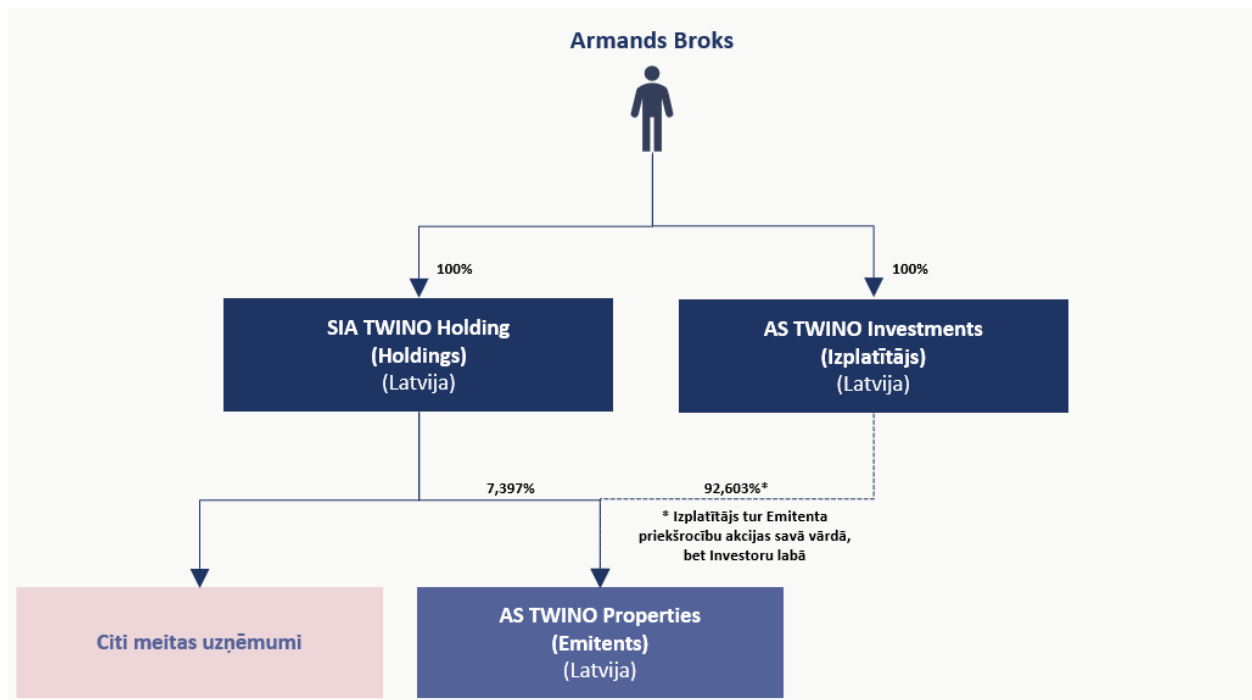
Piedāvājuma Akciju kopējie neto ieņēmumi būs EUR 40 298,-. Kopējos Piedāvājuma Akciju izdevumus veido komisijas maksa, ko Emitents maksā Izplatītājam par finanšu pakalpojumu sniegšanu organizējot Piedāvājuma Akciju emisijas un parakstīšanās procesu EUR 968,75 apmērā (2,5% no Īpašuma un kustamās mantas iegādei piesaistītā kapitāla).



## 10. EMITENTA ORGANIZATORISKĀ STRUKTŪRA

Emitentam, Izplatītājam un Emitenta balsstiesīgajam akcionāram SIA TWINO Holding ir viens patiesā labuma guvējs – Armands Broks (“PLG”).

Ilustrācija 6 – Emitenta akcionāru struktūra



PLG ieguldījumu darbība cita starpā tiek veikta zem zīmola “TWINO” un ir izveidota zem divām juridiskām personām – AS TWINO Investments (vienotais reģistrācijas numurs 44103143823) (“Izplatītājs”) un SIA TWINO Holding (vienotais reģistrācijas numurs 40203295313) (“Holdings”). Izplatītājs, Emitents un Holdings ir reģistrēti un darbojas saskaņā ar Latvijas tiesību aktiem un ir izveidoti uz nenoteiktu laiku.

Holdings ir Emitenta galvenais akcionārs ar balsstiesībām, kas tam dod tiesības aktīvi piedalīties Emitenta svarīgāko lēmumu pieņemšanas procesā, piemēram, lēmumos par uzņēmuma stratēģiskiem mērķiem un korporatīvo pārvaldību.

Citiem Holdinga meitas uzņēmumiem nav būtiskas ietekmes uz Emitentu un tā uzņēmējdarbību, un tāpēc par tiem Prospektā nav sniegta sīkāk aprakstīta informācija.

## 11. VĒRTĪBAS SAMAZINĀŠANĀS

Holdings kā Emitenta galvenais akcionārs neplāno parakstīties uz Piedāvājuma Akcijām. Uz Prospekta sagatavošanas dienu kopējais Holdingam piederošo Emitenta akciju skaits ir 35 000, kas ir reģistrētas balsstiesīgās akcijas, denominētas eiro ar vienas akcijas nominālvērtību EUR 1.

Piedāvājuma Akciju skaits ir 40 298. Pēc pamatkapitāla palielināšanas Emitenta akciju skaits būs 513 496, ņemot vērā, ka Piedāvājuma Akciju skaits tiks parakstīts pilnā apjomā sadaļā 7.6. INFORMĀCIJA, KO IZPAUŽ PIRMS PIEŠĶĪRUMA noteiktajā termiņā.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Holdinga daļa esošā Emitenta kapitālā pēc Piedāvājuma tiks samazināta līdz 6,816 %, bet Holdinga balsstiesīgo akciju vērtība netiks samazināta. Pēc Piedāvājuma Akciju parakstīšanās Holdingam piederēs 35 000 reģistrētas balsstiesīgās akcijas, denominētas eiro ar vienas akcijas nominālvērtību EUR 1.

Emitenta neto aktīvu vērtība uz vienu akciju 2023.gada 31.oktobrī ir EUR 0,99, kas saistīts ar Emitenta izdevumiem, saistībā ar Prospekta un Piedāvājuma sagatavošanu.

Tabulā zemāk ir norādīts Emitenta esošā akcionāra – Holdinga, līdzdalības apjoms Emitenta kapitālā uz Prospekta sagatavošanas datumu, kā arī paredzamais apjoms pēc Piedāvājuma noslēgšanas:

*Ilustrācija 7 – Esošā akcionāra līdzdalības apjoms Emitentā uz Prospekta sagatavošanas datumu un pēc publiskās Piedāvājuma Akciju parakstīšanas*

Akcionārs	Uz Prospekta apstiprināšanas dienu			Pēc Piedāvājuma noslēgšanas		
	Balsstiesīgo akciju skaits	% no balsīm	Priekšrocību akciju skaits (bez balsstiesībām)	Balsstiesīgo akciju skaits	% no balsīm	Priekšrocību akciju skaits (bez balsstiesībām)
SIA TWINO Holding	35 000	100%	0	35 000	100%	0
Citi	0	0%	438 198	0	0%	478 496

## 12. DARBĪBAS UN FINANŠU PĀRSKATS

### 12.1. FINANSIĀLAIS STĀVOKLIS

Emitents ir izveidots 2023. gada 17. aprīlī, un uz Prospekta sagatavošanas dienu tas ir sācis aktīvu uzņēmējdarbību. Emitenta finanšu stāvokli uz Prospekta sagatavošanas dienu veido tā dibināšanas laikā ieguldītais kapitāls EUR 35 000,- apmērā un iepriekšējo pamatkapitāla palielināšanas rezultātā piesaistītais kapitāls EUR 438 198,- apmērā. Emitenta esošos izdevumus veido ar Prospekta sagatavošanu saistītie izdevumi un ar Prospektu saistītās reģistrācijas izmaksas, kā arī ar nekustamā īpašuma Kuģu ielā 13 – 21, Rīgā, Latvijā, un Īpašuma iegādes procesiem saistītās izmaksas, kuru iegādei nepieciešamais kapitāls tika piesaistīts iepriekšējo priekšrocību akciju emisijas rezultātā.

Tā kā Emitenta finanšu rādītāji ir tieši saistīti ar katra nekustamā īpašuma spēju gūt īres ienākumus, tā nākotnes finanšu perspektīvas ir atkarīgas no tādiem rādītājiem kā īpašuma noslogotība, tā pārvaldības efektivitāte, ekonomiskās perspektīvas un tirgus apstākļi. Emitenta uzņēmējdarbības mērķi ir sasaistīti ar Izplatītāja klientu mērķiem, kas ietver peļņas gūšanu no Emitentam piederošo nekustamo īpašumu izīrēšanas, kas tiek izmaksāta kā dividendes Vērtspapīru turētājiem. Tiklīdz Emitents uzsāks nekustamo īpašumu īstermiņa izīrēšanu, Izplatītāja platformā tiks sniegti periodiski finanšu rādītāju pārskati par katru Emitentam piederošo nekustamo īpašumu, tādējādi sniedzot Vērtspapīru turētājiem kopsavilkumu par viņu ieguldījumu rezultātiem.

Lai nodrošinātu iespēju gūt papildu ienākumus no ieguldījumiem Piedāvājuma Akcijās, Emitents aktīvi uzrauga nekustamo īpašumu tirgu. Iestājoties labvēlīgiem tirgus apstākļiem, Emitents plāno pārdot Īpašumu, sadalīt peļņu starp Vērtspapīru turētājiem un samazināt pašu kapitālu, anulējot attiecīgās Piedāvājuma Akcijas.

### 12.2. DARBĪBAS REZULTĀTI

Ņemot vērā īso laiku starp Emitenta dibināšanu un Prospekta sagatavošanas datumu, par Emitentu nav sniedzama vēsturiska finanšu informācija, izņemot par periodu no 2023. gada 17. aprīļa līdz 2023. gada 15. jūnijam, par ko sniegts arī audita atzinums. Izstrādājot Emitenta darbības stratēģiju, tika ņemti vērā šādi faktori:

- Emitenta ieņēmumi galvenokārt tiks gūti no Īpašuma īstermiņa īres. Galvenie sadarbības partneri būs īstermiņa īres platformas, piemēram, *Airbnb* un *Booking.com*, tomēr Emitents var nolemt izmantot arī citus kanālus, lai piedāvātu īres iespējas īrniekiem;
- Emitents maksās Nekustamā īpašuma administratoram fiksētu komisijas maksu, kas būs izteikta procentuāli no īres ienākumiem, kā arī segs ikmēneša izmaksas, piemēram, komunālos maksājumus, apdrošināšanu un nodokļu samaksu.
- Pēc visu tekošo izmaksu segšanas, Izplatītājam tiks maksāta komisijas maksa par Emitenta un Vērtspapīru turētāju attiecību pārvaldību, kas tiks noteikta procentuāli no Emitenta darbības peļņas pēc visu pārējo tekošo izdevumu apmaksas;
- Emitentam būs izmaksas, kas saistītas ar tā administrāciju, piemēram, grāmatvedības izmaksas, revīzijas izmaksas, bankas komisijas. Šīs izmaksas tiks attiecinātas uz katru Emitentam piederošo nekustamo īpašumu proporcionāli tā lielumam pret kopējo Emitentam piederošo īpašumu platības. Emitentam nav plānotas būtiskas izmaksas, kas attiecināmas uz darbiniekiem, ņemot vērā, ka visas būtiskās Emitenta funkcijas tiks nodotas ārpalpojumu sniedzējiem;

- pēc visu iepriekš minēto izdevumu segšanas, atlikusī peļņa tiks sadalīta Vērtspapīru turētājiem dividenžu veidā. Pamatojoties uz Emitenta aplēsēm, paredzams, ka Vērtspapīru turētāji no veiktajiem ieguldījumiem dividendēs varētu saņemt 5-8% atdevi gadā.

Emitenta uzņēmējdarbība ir organizēta tā, ka galvenie izdevumi tiek segti procentuāli no īres ienākumiem, tādējādi ir paredzams, ka Emitents spēs pastāvīgi gūt neto peļņu. Fiksētās izmaksas nav būtiskas un galvenokārt sastāv no īpašumu komunālajiem maksājumiem, grāmatvedības izmaksām, nodokļu maksājumiem, bankas komisijas maksām un īpašumu apdrošināšanas izmaksām.

Emitenta galvenie nefinanšu darbības rādītāji tiks mērīti kā katra īpašuma noslodze (neizmantoto dienu īpatsvars) un īrnieku vērtējums īstermiņa īres platformās.

## 13. BŪTISKA INFORMĀCIJA

### 13.1. PAZIŅOJUMS PAR APGROZĀMO KAPITĀLU

Pēc Emitenta domām, tā apgrozāmais kapitāls ir pietiekami liels, lai apmierinātu Emitenta pašreizējās vajadzības, taču, kā aprakstīts sadaļā 9.3.2. *Piedāvājuma Akciju kapitāla piesaistes mērķi*, ieņēmumi no Piedāvājuma Akciju iegādes tiks izmantoti Īpašuma pirkuma maksas ceturtnā maksājuma veikšanai.

### 13.2. KAPITALIZĀCIJA UN PARĀDSAISTĪBAS

Uz 2023.gada 3.ceturkšņa beigām (2023.gada 31.oktobrī) Emitenta kapitalizācija un parādsaistības ir sekojošas:

*Ilustrācija 8 – Emitenta kapitalizācija un parādsaistības uz Prospekta sagatavošanas dienu*

Kapitalizācija un parādsaistības	31.10.2023. EUR
<b>Akcionāru pašu kapitāls</b>	<b>428 664</b>
Pamatkapitāls	432 897
Rezerves	-
Uzkrātie zaudējumi	(3 927)
<b>Kapitalizācija kopā</b>	<b>428 970</b>
Nauda	42 281
<b>Likviditāte</b>	<b>42 281</b>
Parādsaistības	87 278
<b>Parādsaistības kopā</b>	<b>87 278</b>
<b>Neto parādsaistības</b> (parādsaistības kopā – likviditāte)	<b>44 997</b>

### 13.3. PIEDĀVĀJUMA IEMESLI UN IEŅĒMUMU IZLIETOJUMS

Piedāvājuma iemesli un ieņēmumu no Piedāvājuma Akciju izlietojums ir aprakstīts sadaļā 9.3.2. *Piedāvājuma Akciju kapitāla piesaistes mērķi*.

### 13.4. PIEDĀVĀJUMĀ IESAISTĪTU FIZISKU UN JURIDISKU PERSONU INTERESES

Emitenta valdei nav zināms neviens faktiskais vai potenciāls interešu konflikts starp valdes un padomes locekļu pienākumiem attiecībā uz Emitentu, viņu privātajām interesēm vai citiem pienākumiem uz Prospekta sagatavošanas dienu, kā arī tai nav zināms par citām fiziskām vai juridiskām personām, kurām ir būtiska interese par Piedāvājumu.

## 14. KAPITĀLA RESURSI

### 14.1. INFORMĀCIJA PAR EMITENTA KAPITĀLA RESURSIEM (GAN ĪSTERMIŅA, GAN ILGTERMIŅA)

Emitenta sākotnējo kapitālu EUR 35 000 apmērā ir nodrošinājis tā balsstiesīgais akcionārs SIA TWINO Holding. Šis kapitāls tiek izmantots Emitenta saimnieciskās darbības uzsākšanai. Īpašuma iegāde daļēji tiks apmaksāta no kapitāla, kas iegūts no Piedāvājuma Akcijām.

Emitentam nav pieejami citi īstermiņa vai ilgtermiņa kapitāla resursi. Paredzams, ka galvenais Emitenta līdzekļu avots būs no tā darbības gūtie līdzekļi. Emitents plāno, ka visas tā naudas plūsmas būs eiro.

### 14.2. PASKAIDROJUMS PAR EMITENTA NAUDAS PLŪSMU AVOTIEM UN APMĒRIEM, KĀ ARĪ ŠIS NAUDAS PLŪSMAS RAKSTUROJUMS

Ņemot vērā, ka Emitenta darbība ir saistīta tikai ar nekustamā īpašuma iegādi un izīrēšanu, tā naudas plūsma galvenokārt tiks veidota no pamatdarbības naudas plūsmas.

Galvenais Emitenta pamatdarbības naudas plūsmas ienākumu avots būs īres ienākumi no īstermiņa nekustamā īpašuma īres, kas tiek nodrošināta ar īres platformu starpniecību. Īres ienākumi ir atkarīgi no vairākiem faktoriem, to starpā, īres likmēm, neapdzīvoto platību īpatsvara, īpašumu pārvaldības prakses, pārvaldības izdevumiem un vispārējiem tirgus apstākļiem.

Galvenā izejošā pamatdarbības naudas plūsma sastāvēs no maksājumiem par pakalpojumiem, piemēram, komisijas maksas Nekustamā īpašuma administratoram, komunālo pakalpojumu, nodokļu, apdrošināšanas, uzturēšanas un remonta maksājumiem, kā arī citiem ar nekustamo īpašumu pārvaldīšanu saistītiem pakalpojumiem.

Sasniedzot pozitīvus peļņas rādītājus, Emitents izmaksās Vērtspapīru turētājiem ikgadējās dividendes, tādēļ tā izejošā naudas plūsma iekļaus arī dividenžu izmaksu. Emitents neplāno saņemt aizdevumus savas darbības atbalstam.

## 15. REGULĀTĪVĀ VIDE

Emitents darbojas nekustamā īpašuma īres tirgū, līdz ar to Emitenta darbība tiek pakļauta Latvijas normatīvajiem aktiem, kas saistīti ar nekustamā īpašuma īpašumtiesībām, to apsaimniekošanu un dzīvojamā īpašuma drošību. Emitenta darbībai piemērojamo spēkā esošo normatīvo aktu neievērošanas rezultātā Emitentam var tikt piemēroti būtiski naudas sodi vai sankcijas.

Emitents ir arī pakļauts riskam, kas saistīts ar izmaiņām piemērojamajos normatīvajos aktos, kas attiecas uz nekustamo īpašumu izīrēšanu, t.i., pastāv risks, ka normatīvo aktu un likumu izmaiņas var ietekmēt Emitenta saimniecisko darbību. Šādas normatīvo aktu izmaiņas var palielināt Emitenta uzņēmējdarbības veikšanas izmaksas, samazināt Emitenta peļņu un ieguldījumu pievilcību.

Ierosināto likumu un noteikumu ievērošana var būt saistīta ar papildus izmaksām, un tām var būt būtiska negatīva ietekme uz Emitenta uzņēmējdarbību, tā finanšu stāvokli, darbības rezultātiem, nākotnes perspektīvām un naudas plūsmām.

## 16. INFORMĀCIJA PAR TENDENCĒM

Emitents uzskata, ka nekustamā īpašuma tirgus Rīgā ir ieguldījumiem piemērots, ņemot vērā, ka tirgus apstākļi ir labi attīstīti, un tā cenas salīdzinājumā ar citām lielākajām Eiropas pilsētām ir salīdzinoši zemākas. Paredzams, ka nekustamo īpašumu vērtība ilgtermiņā turpinās palielināties, tādējādi nodrošinot iespēju gūt peļņu no nekustamo īpašumu vērtības pieauguma.

Pēdējo gadu laikā Rīgā bija vērojams pakāpenisks nekustamo īpašumu cenu kāpums, kā arī pieprasījums pēc īstermiņa īres pakalpojumiem. Pēc nekustamā īpašuma tirgus izpētes secināms, ka 2022. gadā dzīvokļu cenu pieaugums Rīgā pārsniedza inflāciju, kas liecina par veselīgu tirgus izaugsmi. Tomēr Emitents pieļauj, ka nekustamā īpašuma cenu attīstība nākotnē būs līdzvērtīga inflācijai. Savukārt, saskaņā ar Eiropas Centrālās bankas noteiktajiem inflācijas ierobežojumiem, ilgtermiņa inflācijai būtu jāsamazinās 2% līmenī.

Emitenta finanšu rādītājos līdz Prospekta izdošanas dienai nav notikušas būtiskas izmaiņas attiecībā pret finanšu rādītājiem, par kuriem ir sagatavota Emitenta finanšu informācija.

## 17. PEĻNAS PROGNOZES VAI APLĒSES

Prospekta sagatavošanas dienā Emitents jau uzsācis aktīvu nekustamo īpašumu īstermiņa izīrēšanu, tomēr šis process vēl ir tikai sākuma stadijā, un faktiskie rezultāti būs pieejami pēc laika. Neskatoties uz minēto Emitents ir sagatavojis finanšu plānu turpmākai Īpašuma darbībai.

Tiek pieņemts, ka atkarībā no makroekonomiskās situācijas Īpašuma noslodze sezonā (no maija līdz septembrim) būs no 80% līdz 95%, bet nesezonā (no oktobra līdz aprīlim) – no 70% līdz 85%. Īpašuma paredzētā īres cena vienai dienai svārstās no EUR 67 līdz EUR 100 sezonā, un no EUR 64 līdz EUR 85 nesezonā. Paredzams, ka vidēji mēnesī ieņēmumos tiks gūti EUR 1 914, un pēc visu maksu, komisiju un citu izdevumu segšanas mēneša neto peļņa būs EUR 446.

Aprēķini ir atkarīgi no pieņēmumiem par vidējo dzīvokļu noslodzi, vidējām dienas likmēm un komunālo pakalpojumu izmaksām. Šie pieņēmumi tika izstrādāti, pamatojoties uz vēsturiskajiem rezultātiem līdzīgiem īpašumiem Rīgā. Finanšu plāns ir sagatavots, ņemot vērā Emitenta grāmatvedības politiku.

## 18. PĀRVALDES, VADĪBAS UN UZRAUDZĪBAS STRUKTŪRAS UN AUGSTĀKĀ VADĪBA

Emitentu pārvalda tā valde, padome un akcionāru sapulce.

Valde ir Emitenta izpildinstitūcija, kas vada un pārstāv Emitentu. Valde ir atbildīga par Emitenta lietvedības un komercdarbības uzraudzību un vadību, kā arī atbilstošas grāmatvedības uzskaites nodrošināšanu, aktīvu saglabāšanu, kā arī par krāpšanas un citu pārkāpumu atklāšanu un novēršanu saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas normatīvajiem aktiem.

Emitenta valde ir atbildīga par finanšu pārskatu sagatavošanu saskaņā ar piemērojamiem tiesību aktiem un Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem, tādējādi sniedzot patiesu un skaidru priekšstatu par Emitenta aktīviem, saistībām, finansiālo stāvokli, peļņu vai zaudējumiem pārskata perioda beigās, kā arī par pārskata gada darbības rezultātiem un Emitenta attīstību pārskata gada laikā.

Emitenta valdes locekļus amatā ieceļ tā padome.

Padome ir Emitenta uzraudzības institūcija, kas pārstāv Emitenta akcionāru intereses laikā starp akcionāru sapulcēm, kā arī uzrauga valdes darbību spēkā esošajos Latvijas tiesību aktos un Emitenta statūtos noteiktajā kārtībā.

Saskaņā ar Emitenta statūtiem, tā valde sastāv no viena valdes locekļa:

<b>Nosaukums:</b>	Valdes priekšsēdētājs ar tiesībām pārstāvēt individuāli
<b>Pilns vārds:</b>	Helvijs Henšelis
<b>Izglītība un pieredze:</b>	Helvijam Henšelim ir spēcīga pieredze uzņēmējdarbībā ar vairāk nekā 10 gadu pieredzi finanšu sektorā, konsultējot uzņēmumus finanšu un stratēģiskos jautājumus. Viņš ir ieņēmis tādas amatus kā nodokļu konsultants SIA "Pricewaterhouse Coopers", SIA "Deloitte Latvia" kā arī TWINO un FINNO grupās. Uz Prospekta sagatavošanas dienu, viņš ieņem AS TWINO Investments ("Izplatītājs") Valdes priekšsēdētāja amatu. Helvijam Henšelim ir bakalaura grāds finansēs un ekonomikā, kas iegūts Rīgas Ekonomikas augstskolā (Rīga, Latvija).
<b>Citi uzņēmumi, kuros valdes loceklis ir bijis iesaistīts:</b>	Pašreiz dalībnieks: <ul style="list-style-type: none"><li>- Medon SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 41203073671;</li><li>- SIA CORTA Solutions, vienotais reģistrācijas numurs: 40203177675,</li></ul> Iepriekš (pēdējo 5 gadu laikā) dalībnieks: <ul style="list-style-type: none"><li>- Nevelle SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 40203366758 (dalībnieks līdz 07.11.2022);</li><li>- Ventorry SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 40203317199 (dalībnieks līdz 28.10.2022);</li><li>- "CYTOKIIN" SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 40103840329 (dalībnieks līdz 14.01.2019);</li><li>- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Anatnom RH", vienotais reģistrācijas numurs: 40103462356 (dalībnieks līdz 02.03.2018),</li></ul> Pašreiz valdes loceklis: <ul style="list-style-type: none"><li>- Medon SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 41203073671;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SIA CORTA Solutions, vienotais reģistrācijas numurs: 40203177675;</li> <li>- SIA TWINO Finance, vienotais reģistrācijas numurs: 40203380408;</li> <li>- SIA TWINO Investments Vietnam, vienotais reģistrācijas numurs: 40203380037;</li> <li>- SIA TWINO Investments Poland, vienotais reģistrācijas numurs: 40203380395;</li> <li>- SIA TWINO Investments Latvia, vienotais reģistrācijas numurs: 40203318298;</li> <li>- SIA TWINO Holding, vienotais reģistrācijas numurs: 40203295313;</li> <li>- AS TWINO Investments, vienotais reģistrācijas numurs: 44103143823,</li> </ul> <p>Iepriekš (pēdējo 5 gadu laikā) valdes loceklis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ventorry SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 40203317199 (valdes loceklis līdz 02.03.2023);</li> <li>- Nevelle SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 40203366758 (valdes loceklis līdz 22.11.2022);</li> <li>- "CYTOKIIN" SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 40103840329 (valdes loceklis līdz 13.07.2017.).</li> </ul>
--	--

Saskaņā ar Emitenta statūtiem, tā padome sastāv no trim padomes locekļiem:

<b>Nosaukums:</b>	Padomes loceklis
<b>Pilns vārds:</b>	Linards Anisimovs
<b>Izglītība un pieredze:</b>	<p>Linardam Anisimovam ir plaša 12 gadu pieredze noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas (AML) un terorisma finansēšanas (CFT) novēršanas jomā finanšu sektorā. Viņš ir ieņēmis tādas amatus kā AML vecākais regulējuma eksperts Nordea Bank AB, AML attīstības vadītājs Luminor Group, grupas AML vadītājs TWINO. Viņš ieņem arī valdes locekļa lomu AS TWINO Investments ("Izplatītājs").</p> <p>Linardam Anisimovam ir maģistra grāds starptautiskajās finansēs un banku darbībā, kas iegūts no Banku augstskolas (Rīga, Latvija).</p>
<b>Citi uzņēmumi, kuros padomes loceklis ir bijis iesaistīts:</b>	<p>Pašreiz dalībnieks:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "UPWARD", vienotais reģistrācijas numurs: 40103281660,</li> </ul> <p>Pašreiz valdes loceklis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "UPWARD", vienotais reģistrācijas numurs: 40103281660;</li> <li>- SIA "OC Finance", vienotais reģistrācijas numurs: 40103203191;</li> <li>- AS TWINO Investments, vienotais reģistrācijas numurs: 44103143823.</li> </ul>
<b>Nosaukums:</b>	Padomes loceklis
<b>Pilns vārds:</b>	Māris Čeveris
<b>Izglītība un pieredze:</b>	<p>Mārim Čeveram ir vairāk nekā 15 gadu pieredze apdrošināšanā un banku nozarē, ieskaitot risku pārvaldības amatus AS Citadele banka, AAS Balta, Balcia Insurance SE un Risku pārvaldības atbilstības vadītājs AS TWINO Investments. Viņš ieņem valdes locekļa un Risku direktora amatu AS TWINO Investments ("Izplatītājs").</p> <p>Mārim Čeveram ir profesionālais bakalaura grāds Eiropas Biznesā, ar kvalifikāciju uzņēmumu un institūciju vadībā, kas iegūts RISEBA augstskolā (Rīga, Latvija). Šobrīd viņš turpina studijas Rīgas Biznesa augstskolā, lai iegūtu maģistra grādu uzņēmējdarbības vadībā.</p>
<b>Citi uzņēmumi, kuros padomes loceklis ir bijis iesaistīts:</b>	<p>Pašreiz dalībnieks:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MJWorks", vienotais reģistrācijas numurs: 40003982666,</li> </ul> <p>Pašreiz valdes loceklis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MJWorks", vienotais reģistrācijas numurs: 40003982666;</li> <li>- AS TWINO Investments, vienotais reģistrācijas numurs: 44103143823.</li> </ul>
<b>Nosaukums:</b>	Padomes loceklis
<b>Pilns vārds:</b>	Ivo Breicis

<b>Izglītība un pieredze:</b>	Ivo Breicim ir vairāk kā 10 gadu profesionālā pieredze IT un finansēs. Iepriekš viņš ir ieņēmis tādus amatus kā IT projektu vadītājs SEB Banka Latvia, valdes loceklis un Finanšu un administrācijas direktors SIA Meditec, kā arī IT vadītājs AS TWINO Investments, kur viņš darbojies pie jaunu produktu izstrādes un daudzfunkcionālu komandu vadības.
<b>Citi uzņēmumi, kuros padomes loceklis ir bijis iesaistīts</b>	Iepriekš (pēdējo 5 gadu laikā) valdes loceklis: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “MediCloud”, vienotais reģistrācijas numurs: 40203037065 (līdz 06.05.2020);</li> <li>- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Meditec”, vienotais reģistrācijas numurs: 40003428044 (līdz 07.05.2020).</li> </ul>

Akcionāru sapulce ir Emitenta augstākā lēmējinstiūcija. Daži no galvenajiem akcionāru sapulces kompetencē esošajiem jautājumiem ir: (a) grozījumi statūtos; (b) pamatkapitāla palielināšana vai samazināšana; (c) dividendžu apstiprināšana; (d) gada finanšu pārskatu un peļņas sadales apstiprināšana.

Uz Prospekta sagatavošanas dienu Emitentam ir tikai viens balsstiesīgais akcionārs – SIA TWINO Holding (vienotais reģistrācijas numurs 40203295313) (“**Holdings**”), kura PLG ir Armands Broks. PLG ieguldījumu uzņēmējdarbība darbojas zem “TWINO” zīmola. Emitents nav izņēmums, tāpēc Holdings dibinājis arī Emitentu.

Saskaņā ar valdes rīcībā esošo informāciju, neviens no Emitenta padomes vai valdes locekļiem nav bijis notiesāts par krāpnieciskiem nodarījumiem, kā arī nav bijis saistīts ar bankrotiem, uzņēmuma īpašumtiesību nodošanu, likvidāciju vai sabiedrībām, attiecībā uz kurām uzsākts maksātnespējas process un kuros kāds no valdes vai padomes locekļiem iepriekšējo piecu gadu laikā ir bijis uzraudzības, vadības vai pārvaldes struktūras loceklis, partneris ar neierobežotu atbildību, dibinātājs vai augstākā līmeņa vadītājs. Valdei nav zināms par oficiālu publisku apsūdzību un/vai sankcijām, ko likumā noteiktās vai regulējošās iestādes ir piemērojušas kādam no Emitenta padomes vai valdes loceklim, vai arī par to, ka kādam no padomes vai valdes locekļiem iepriekšējo piecu gadu laikā tiesa būtu atņēmusi tiesības veikt jebkādu darbību kādas struktūras vadībā vai lietu kārtošanā.

Valdei nav zināms neviens faktiskais vai potenciālais interešu konflikts starp valdes vai padomes locekļu pienākumiem attiecībā uz Emitentu, viņu privātajām interesēm vai citiem pienākumiem uz Prospekta sagatavošanas dienu. Starp valdes vai padomes locekļiem nav radniecības attiecības.

## 19. ATALGOJUMS UN PABALSTI

Ne Emitenta valdes priekšsēdētājs, ne arī tā padomes locekļi nav noslēguši darba līgumus ar Emitentu, bet darbojas, pamatojoties uz pilnvarojumu, ko tiem piešķirusi akcionāru sapulce Emitenta dibināšanas brīdī, saskaņā ar Emitenta statūtos noteiktajiem nosacījumiem. Ņemot vērā Emitenta darbības būtību, kā arī, lai nodrošinātu zemas administrācijas izmaksas Emitentam, Emitenta valdes un padomes locekļiem netiek maksāta atlīdzība.

Valdes priekšsēdētājam vai padomes locekļiem nav paredzēti pensiju plāni vai līdzīgi pabalsti.

## 20. VADĪBAS PRAKSE

Emitenta valdes priekšsēdētāja Helvija Henšela pašreizējais pilnvaru termiņš sākās līdz ar Emitenta nodibināšanu un reģistrāciju Latvijas Komercreģistrā 2023.gada 17.aprīlī. Saskaņā ar Emitenta statūtiem, valdes priekšsēdētāja pilnvaru termiņš ir trīs gadi. Pašreizējais valdes priekšsēdētāja pilnvaru termiņš beigsies 2026. gada 17. aprīlī.

Padomes locekļi ir iecelti amatā līdz ar Emitenta nodibināšanu un reģistrāciju Latvijas Komercreģistrā 2023. gada 17. aprīlī. Saskaņā ar Emitenta statūtiem, padomes locekļu pilnvaru termiņš ir pieci gadi. Pašreizējais padomes locekļu pilnvaru termiņš beigsies 2028.gada 17.aprīlī.

Tā kā Piedāvājuma Akcijas netiks piedāvātas regulētā tirgū, nav iecelta revīzijas komiteja. Emitents nav izstrādājis korporatīvās pārvaldības politiku, tomēr tas darbojas saskaņā ar Emitentam piemērojamo labāko praksi.

## 21. DARBINIEKI

Emitenta darbinieku struktūra ir organizēta vienkāršā un optimizētā kārtībā, un tajā ir nodarbināts tikai nepieciešamais personāls atbilstoši piemērojamiem normatīvajiem aktiem, kas palīdz Emitentam samazināt savas darbības izmaksas un uzturēt augstu efektivitāti, kā arī optimizēt galveno lēmumu pieņemšanas procesu.

Prospekta sagatavošanas dienā Emitentam ir viens nepilna laika darbinieks – Latvijā nodarbināts grāmatvedis, kas ir iesaistīts Emitenta finanšu pārvaldībā, tostarp grāmatvedības kārtošanā, finanšu pārskatu sagatavošanā, budžeta veidošanā un nodokļu atbilstības nodrošināšanā. Neviens no Emitenta darbiniekiem nav Emitenta akcionārs vai persona ar īpašumtiesībām uz Emitenta akcijām.

Emitenta valdes un padomes locekļiem ne tieši, ne netieši nepieder Emitenta akcijas vai akciju iegādes iespējas. Valdes un padomes locekļu atalgojuma informācija ir aprakstīta sadaļā 19. *ATALGOJUMS UN PABALSTI*.

Emitenta valdes priekšsēdētājs ir galvenā amatpersona Emitenta organizatoriskajā struktūrā. Valdes priekšsēdētājs ir atbildīgs par Emitenta ikdienas vadību, tā darbības pārraudzību un Emitenta padomes noteikto stratēģisko mērķu īstenošanu.

## 22. GALVENIE AKCIONĀRI

Detalizēta informācija par grupas uzņēmumu struktūru ir aprakstīta sadaļā 10. *EMITENTA ORGANIZATORISKĀ STRUKTŪRA*.

Ciktāl Emitentam zināms, kontroli pār to īsteno PLG Armands Broks, kam pieder 100% no Holdinga. Holdings ir Emitenta vienīgais akcionārs ar balsstiesībām akcionāru sapulcē. Turpmāka Emitenta kapitāla palielināšana, ieskaitot Piedāvājuma Akcijas, tiks organizēta emitējot priekšrocību akcijas, kam nebūs balsstiesību akcionāru sapulcē.

Lai nodrošinātu to, ka ļaunprātīgi netiek izmantota PLG kontrole pār uzņēmumu, attiecības starp Holdingu, Vērtspapīru turētājiem, kurus pārstāv Izplatītājs, pamatojoties uz Izplatītājam piešķirto pilnvarojumu, un Emitentu regulē Akcionāru Līgums, kas nosaka visu iesaistīto pušu tiesības un pienākumus.

Visiem Emitenta akcionāriem ir pienākums pievienoties Akcionāru Līgumam. Akcionāru Līgumā ir detalizēti aprakstīts akcionāru lēmumu pieņemšanas process attiecībā uz Emitenta pamatkapitāla palielināšanu vai samazināšanu, dividendu sadali un citām attiecībām starp balsstiesīgo akcionāru, priekšrocību akcionāriem un to pārstāvi (Izplatītāju). Ciktāl Emitentam zināms, nepastāv vienošanās, kuru darbības rezultātā varētu notikt Emitenta kontroles maiņa.

Atbilstoši Emitenta rīcībā esošajai informācijai, bez Holdinga nav citu personu, kurām tieši vai netieši ir līdzdalība Emitenta kapitālā vai balsstiesības, par kurām būtu jāziņo saskaņā ar Emitenta valsts tiesību aktiem.

## 23. SAISTĪTO PUŠU DARĪJUMI

Saskaņā ar SFPS, saistītā puse ir persona vai uzņēmums, kas ir saistīts ar pārskatu sniedzēju: persona vai šīs personas tuvs ģimenes loceklis ir saistīts ar pārskatu sniedzēju, ja šī persona kontrolē, kopīgi kontrolē vai būtiski ietekmē pārskatu sniedzēju vai ir tā galvenā vadības personāla loceklis.

Līdz Prospekta sagatavošanas brīdim Emitentam nav bijuši darījumi ar saistītām pusēm, taču jāatzīmē, ka Emitents ir noslēdzis Finanšu starpniecības pakalpojumu līgumu (“**FSP Līgums**”) ar Izplatītāju, kas tiek uzskatīta par saistīto pusi. FSP Līgums un ar to saistītie darījumi tiek uzskatīti par Emitentam būtiskiem, ņemot vērā, ka Piedāvājuma Akcijas var tikt parakstītas un iegādātas tikai Izplatītāja Platformā.

Emitents ir noslēdzis arī Nekustamā īpašuma administrēšanas līgumu ar saistīto pusi VILIA Rentals SIA, vienotais reģistrācijas numurs 40203389322. Ņemot vērā, ka Emitentam piederošā nekustamā īpašuma administrēšana ir atkarīga no Nekustamā īpašuma administratora sniegtajiem pakalpojumiem, arī šis līgums tiek uzskatīts par Emitentam būtisku.

Darījumi, kas izriet no FSP Līguma un Nekustamā īpašuma administrēšanas līguma būtu uzskatāmi kā darījumi ar saistītām pusēm, kā noteikts Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (EK) Nr. 1606/2002 standartos.

Plānots, ka saistīto pušu darījumi atbilstoši FSP Līgumam un Nekustamā īpašuma administrēšanas līgumam, veidotu sekojošu apmēru no Emitenta izdevumiem:

- līdz 20% no Emitenta apgrozījuma Nekustamā īpašuma administratoram; un
- līdz 20% no Emitenta peļņas, pēc visu tekošo izdevumu segšanas, Izplatītājam.



## 24. FINANŠU INFORMĀCIJA PAR EMITENTA AKTĪVIEM UN SAISTĪBĀM, FINANSIĀLO STĀVOKLI, PEĻŅU UN ZAUDĒJUMIEM

### 24.1. VĒSTURISKĀ UN STARPPOSMA FINANŠU INFORMĀCIJA

Emitents ir dibināts 2023. gada 17. aprīlī, un tas uz Prospekta sagatavošanas brīdi vēl neveic aktīvu uzņēmējdarbību. Emitenta finanšu stāvokli Prospekta sagatavošanas dienā veido tikai tā dibināšanas laikā ieguldītais kapitāls, kā arī izdevumi, kas saistīti ar tā dibināšanu un Prospekta sagatavošanu. Emitenta finanšu pārskata gads sākas 1. janvārī un beidzas 31. decembrī.

Prospektā sniegtā finanšu informācija neaptver pēdējos trīs finanšu gadus, ņemot vērā, ka Emitents nav darbojies tik ilgu laiku. Šajā Prospektā sniegtā finanšu informācija attiecas uz periodu kopš Emitenta dibināšanas līdz 2023. gada 15. jūnijam. Pārskati ir sagatavoti saskaņā ar SFPS un tos ir revidējis SIA "BDO ASSURANCE", vienotais reģistrācijas numurs 42403042353 ("Revidents") kā neatkarīgais Revidents.

Finanšu atskaite par laika posmu no 2023. gada 17. aprīļa līdz 2023. gada 15. jūnijam ietver:

- visaptverošo ienākumu pārskatu par periodu no 2023. gada 17. aprīļa līdz 2023. gada 15. jūnijam;
- finanšu pārskatu 2023. gada 15. jūnijā;
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par periodu no 2023. gada 17. aprīļa līdz 2023. gada 15. jūnijam;
- naudas plūsmas pārskatu par periodu no 2023. gada 17. aprīļa līdz 2023. gada 15. jūnijam;
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver kopsavilkumu par nozīmīgiem grāmatvedības principiem un citu paskaidrojošu informāciju.

Veicot revīziju saskaņā ar profesionālajiem standartiem, Revidents revīzijas procesā pielietoja profesionālu vērtējumu un saglabāja profesionālu skepticismu. Revīzijas laikā Revidents ir identificējis un novērtējis risku, ka finanšu pārskatā var būt būtiskas neatbilstības, ko izraisījusi krāpšana vai kļūda, ir izstrādājis un veicis uz šiem riskiem vērstas revīzijas procedūras, kā arī ieguvis revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu Revidenta atzinumam.

Lai gan Revidents guva izpratni par Emitenta iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai tālāk izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, tas nesniedza atzinumu par Emitenta iekšējās kontroles efektivitāti. Revidents izvērtēja piemēroto grāmatvedības politiku piemērotību un vadības sniegto grāmatvedības aplēšu un informācijas pamatotību, kā arī veica secinājumus par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt šaubas par Emitenta spēju turpināt darbību.

Revidents ir novērtējis finanšu pārskata vispārējo struktūru un saturu, tostarp piezīmēs sniegtos paskaidrojumus, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskatā sniegtos darījumus un notikumus.

Revidenta ieskatā finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Emitenta finansiālo stāvokli 2023. gada 15. jūnijā, kā arī par tā finanšu rezultātiem un naudas plūsmu par periodu no 2023. gada 17. aprīļa līdz 2023. gada 15. jūnijam saskaņā ar SFPS.

Kopš revidētās finanšu informācijas sagatavošanas Emitenta finanšu stāvoklī nav notikušas būtiskas izmaiņas.

Revidēts finanšu pārskats pievienots kā pielikums pie šī Prospekta. Atklātības labad Emitents pievieno nerevidētu bilanci uz 2023.gada 31.oktobri (2023.gada 3.ceturkšņa beigām):

Ilustrācija 9 - Nerevidēta Emitenta bilance uz 2023.gada 31.oktobrī

EUR	31.10.2023
<b>AKTĪVI</b>	
Ieguldījuma īpašumi	406 339
Pircēju un pasūtītāju parādi	1 119
Citi debitori	68 617
Nākamo periodu izdevumi	148
Nauda un naudas ekvivalenti	42 281
<b>Aktīvi kopā</b>	<b>518 504</b>
<b>PAŠU KAPITĀLS UN REZERVES</b>	
Pamatkapitāls	432 897
Pārskata perioda peļņa/(zaudējumi)	(3 927)
<b>Pašu kapitāls un rezerves kopā</b>	<b>428 970</b>
<b>SAISTĪBAS</b>	
Parādi piegādātājiem	86 908
Nodokļi un valsts sociālas apdrošināšanas obligātās iemaksas	56
Pārējie kreditori	69
Uzkrātas saistības	245
Uzkrājumi parādiem	2 256
<b>Saistības kopā</b>	<b>89 534</b>
<b>Saistības, pašu kapitāls un rezerves kopā</b>	<b>518 504</b>

## 24.2. DIVIDENŽU POLITIKA

Emitentam nav dividenžu izmaksas politikas. Ir plānots, ka Emitents izmaksās dividendes reizi gadā, pamatojoties uz tā darbības rezultātiem. Emitents iepriekš nav izmaksājis dividendes. Ir plānots, ka daļa no Emitenta peļņas tiks saglabāta Emitenta rīcībā, lai nodrošinātu ārkārtas līdzekļus neparedzētu izdevumu, kas saistīti ar Emitentam piederošo nekustamo īpašumu, iestāšanās gadījumā.

## 24.3. TIESVEDĪBA UN ŠĶĪRĒJTIESAS PROCESS

Attiecībā uz Emitentu nepastāv valdības, tiesas vai šķīrējtiesas procesi (t.sk. tādus procesus, kas vēl nav pabeigti vai ir gaidāmi).

## 25. PAPILDUS INFORMĀCIJA

### 25.1. EMITENTA BALSSTIESĪGĀS AKCIJAS

Uz Prospekta sagatavošanas dienu, Emitenta balsstiesīgo akciju kapitālu veido 35 000 reģistrētas balsstiesīgās akcijas, kas ir denominētas eiro ar vienas akcijas nominālvērtību EUR 1. Akciju kapitāls ir apmaksāts pilnā apjomā.

Emitents nav izdevis tādas akcijas, kas nenodrošina līdzdalību pamatkapitālā. Nav tādu Emitenta akciju, kuras tur Emitents vai kāda cita persona tā vārdā, vai kuras tur kāds tā meitasuzņēmums. Emitents nav emitējis konvertējamus vērtspapīrus, apmaināmus vērtspapīrus vai vērtspapīrus ar garantijām. Emitents nav izsniedzis nekādas iegādes tiesības vai uzņēmis saistības attiecībā uz reģistrēto, bet vēl neemitēto pamatkapitālu, vai apņēmis palielināt kapitālu.

Bez Piedāvājuma Akcijām nepastāv nekādas neatmaksātas iegādes tiesības un/vai saistības attiecībā uz reģistrēto, bet neemitēto pamatkapitālu vai apņemšanos palielināt kapitālu.

## 25.2. EMITENTA PRIEKŠROCĪBU AKCIJAS

Piedāvājuma Akcijas būs reģistrētas priekšrocību akcijas bez balsstiesībām, un būs piesaistītas konkrētam Īpašumam, kas noteiks peļņu, ko Vērtspapīru turētāji gūs no Piedāvājuma Akcijām. Gadījumā, ja Holdings izmantos tiesības izteikt akciju pirkuma piedāvājumu, kas attiecināms uz Piedāvājuma Akcijām, to cenu noteiks atbilstoši Īpašuma vērtībai.

Gadījumā, ja papildus Piedāvājuma Akcijām, Emitents emitēs jaunas priekšrocību akcijas, tās būs piesaistītas Īpašumam, ar tiesībām dividendēs saņemt peļņu, kas gūta no Īpašuma īstermiņa izīrēšanas, sākot ar emitēto priekšrocību akciju reģistrācijas brīža, vai citam nekustamajam īpašumam, un uz tām attieksies atšķirīgs peļņas apjoms, ko gūst no konkrētā nekustamā īpašuma. Tā kā Izplatītājam būs tiesības saņemt dividendes visu Vērtspapīru turētāju vārdā, tas saņems dividendes un sadalīs tās starp Vērtspapīru turētājiem saskaņā ar noslēgto Akcionāru Līgumu.

Maz ticamā gadījumā, kad kāds no nekustamajiem īpašumiem nenesīs peļņu, attiecīgajam nekustamajam īpašumam piesaistīto akciju Vērtspapīru turētājiem, atbilstoši Akcionāru Līguma noteikumiem un Emitenta statūtiem, netiks izmaksātas dividendes, un Izplatītājs, sadalot dividendes, attiecīgajiem Vērtspapīru turētājiem nenodos nekādu daļu no dividendēm.

Gan uz Piedāvājuma Akcijām, gan jebkurām jaunām priekšrocību akcijām attieksies Emitenta balsstiesīgā akcionāra – Holdinga, pirkuma tiesības (*call option*) kā noteikts Akcionāru Līgumā. Tiesības izmantot pirkuma tiesības (*call option*) nozīmē to, ka Holdingam ir tiesības izteikt pirkšanas piedāvājumu atbilstoši Akcionāru Līguma nosacījumiem, un Vērtspapīru turētājiem tādā gadījumā ir pienākums pārdot sev piederošās Piedāvājuma akcijas. Piedāvājuma Akciju pirkšanas cena, izmantojot pirkšanas tiesības, tiks noteikta, pamatojoties uz Īpašuma vērtību pirkšanas tiesību izmantošanas brīdī – Piedāvājuma Akcijas vērtība tiks noteikta, dalot Īpašuma vērtību ar to Emitenta priekšrocību akciju skaitu, kuru kapitāls tika izmantots, lai iegādātos Īpašumu. Pirkšanas tiesības Holdings drīkst izmantot pēc saviem ieskatiem. Par šo tiesību izmantošanu Vērtspapīru turētājs tiks informēts ar Platformas starpniecību, saņemot par to attiecīgu paziņojumu.

## 25.3. AKCIONĀRU LĪGUMS

Ņemot vērā to, ka Piedāvājuma Akcijas un jebkuras citas Emitenta priekšrocību akcijas ir priekšrocību akcijas un kopumā uz tām attiecas Latvijas tiesību akti, attiecības starp Holdingu, Vērtspapīru turētājiem, kurus pārstāv Izplatītājs un Emitentu regulē Akcionāru Līgums, kas nosaka visu iesaistīto pušu tiesības un pienākumus.

Vērtspapīru turētājiem ir pienākums pievienoties Akcionāru Līgumam, un to viņu vārdā veiks Izplatītājs. Tajā ir detalizēti aprakstīts Akcionāru sapulces lēmumu pieņemšanas process attiecībā uz Emitenta pamatkapitāla palielināšanu vai samazināšanu, dividenžu sadali, akciju pirkšanas piedāvājuma izteikšanas nosacījumiem un citām attiecībām starp balsstiesīgo akcionāru, Vērtspapīru turētājiem un to pārstāvi - Izplatītāju.

Svarīgi atzīmēt, ka, lai nodrošinātu nekustamā īpašuma īpašnieka pieredzi, Akcionāru Līgums paredz atsevišķus ierobežojumus Vērtspapīru turētājam.

Akcionāru Līgums regulē attiecības starp iesaistītajām pusēm šādās jomās:

### i. Emitenta pamatkapitāla palielināšana

Akcionāru Līgums nosaka Emitenta pamatkapitāla palielināšanas procesu pie jaunu priekšrocību akciju emitēšanas. Nosacījumi definē jaunu priekšrocību akciju emisijas apjoma noteikšanas procesu, paziņošanu par jaunu priekšrocību akciju emitēšanu esošajiem Vērtspapīru turētājiem, kā arī procesu, kā Izplatītāja klienti var parakstīties uz emitētajām priekšrocību akcijām, kā arī procesu, kā tiks veikta apmaksā par emitētajām priekšrocību akcijām un kā tās tiks reģistrētas.

### ii. Priekšrocību akciju iegāde un īpašumtiesības uz tām

Akcionāru Līgums nosaka pilnvarojuma apjomu, ko Izplatītājam piešķir klienti, kas parakstās uz Emitenta priekšrocību akcijām, kā arī Izplatītāja darbības, ko tas veic to klientu, kas parakstās uz Emitenta priekšrocību akcijām, vārdā – tostarp, akciju apmaksu un ieguldītāju reģistra, kurā ir informācija par Emitenta pamatkapitāla pārstāvētajām juridiskajām un fiziskajām personām, uzturēšanu.

iii. Priekšrocību akciju pārdošana

Lai nodrošinātu, ka Piedāvājuma Akciju un jebkuru turpmāko priekšrocību akciju īpašnieki būtu Izplatītāja klienti, Akcionāru Līgumā ir definēti Vērtspapīru turētāja vispārīgie pienākumi gadījumā, ja viņš/viņa vēlas pārdot Emitenta priekšrocību akcijas, kā arī ir definēti Izplatītāja pienākumi gadījumā, ja Vērtspapīru turētājs Platformā pārdod priekšrocību akcijas.

iv. Pirmpirkuma tiesības un pirmtiesības (pret vērtības samazināšanu)

Akcionāru Līgumā ietverti noteikumi, kas attiecas uz pirmtiesībām – lai saglabātu Emitenta priekšrocību akciju mērķi, iesaistītās puses vienojas, ka pirmtiesības attiecībā uz katru jaunu priekšrocību akciju kapitāla palielinājumu tiks atceltas, balstoties uz Holdinga un Izplatītāja, kas darbojas Vērtspapīru turētāju vārdā, Emitenta akcionāru sapulcē pieņemtu lēmumu. Akcionāru Līgumā arī noteikts, ka priekšrocību akcijām nav pirmpirkuma tiesību. Pirmpirkuma tiesības ir tikai Holdingam kā vienīgajam akcionāram ar balsstiesībām.

v. Dividenžu sadale Vērtspapīru turētājiem

Akcionāru Līgums nosaka procesu par dividenžu sadali starp Vērtspapīru turētājiem, kā arī Izplatītāja pienākumus šajā procesā.

vi. Nekustamā īpašuma pārdošana un priekšrocību akciju dzēšana

Akcionāru Līgumā aprakstīts vispārējais Emitenta priekšrocību akciju dzēšanas process gadījumā, ja tiek pārdots ar attiecīgajām priekšrocību akcijām saistītais nekustamais īpašums. Papildus, tiek aprakstīts līdzekļu sadales process tiem Vērtspapīru turētājiem, kurus ir ietekmējusi attiecīgo priekšrocību akciju dzēšana. Būtiski atzīmēt, ka saskaņā ar Latvijas tiesību aktiem priekšrocību akciju dzēšanas process var ilgt līdz 6 (sešiem) mēnešiem.

vii. Pirkšanas tiesības akcionāram ar balsstiesībām (Holdingam)

Izplatītāja klientu drošības un papildu izejas stratēģijas nodrošināšanai Akcionāru Līgumā ir iekļautas arī tiesības Holdingam izteikt akciju pirkšanas piedāvājumu (*call option*), no kura Vērtspapīru turētājam nav tiesību atteikties. Šajā Akcionāru Līguma nodaļā ir ietverti noteikumi par pirkšanas cenas, kas atbilst piesaistītā nekustamā īpašuma vērtībai, noteikšanu, kā arī citas Holdinga saistības gadījumā, ja tas vēlas izmantot pirkšanas tiesības.

## 25.4. STATŪTI

Saskaņā ar Emitenta statūtu 2.nodaļu, Emitenta komercdarbības veidi ir sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana, sava nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana, kā arī citas darbības ar nekustamo īpašumu.

Uz Prospekta sagatavošanas dienu un saskaņā ar statūtu 3.nodaļu, Emitentam ir:

- reģistrētas balsstiesīgās akcijas, kas nosauktas par "A" kategorijas akcijām;
- priekšrocību akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13 – 21, Rīgā, Latvijā un kas nosauktas par "B" kategorijas akcijām;
- Priekšrocību akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-40, Rīgā, Latvijā, un kas nosauktas par "C1" kategorijas akcijām;
- Priekšrocību akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-40, Rīgā, Latvijā, un kas nosauktas par "C2" kategorijas akcijām;
- Priekšrocību akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-40, Rīgā, Latvijā, un kas nosauktas par "C3" kategorijas akcijām.

Piedāvājuma Akcijas būs C4 kategorijas akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-40, Rīgā, Latvijā, savukārt jebkuru turpmāko priekšrocību akciju kategorijas nosaukums tiks noteikts to izdošanas brīdī.

Akciju atsavināšanas ierobežojumi ir noteikti statūtu 6.nodaļā (Akciju pārdošana) un 7.nodaļā (Akciju mantošana), kā arī Akcionāru Līgumā. Minētie ierobežojumi ir iekļauti statūtos un Akcionāru Līgumā, lai nodrošinātu ka Emitenta akcionāru struktūra ir stabila un aprobežojas tikai ar Holdingu un Izplatītāja klientiem.

Spēkā esoši Emitenta statūti ir pieejami Izplatītāja tīmekļa vietnē <https://www.twino.eu/lv/real-estate>.

## 26. NOZĪMĪGI LĪGUMI

### 26.1. FSP LĪGUMS

Emitents ir noslēdzis FSP Līgumu ar Izplatītāju, kas tiek uzskatīts par saistītu pusi. FSP Līgums un ar to saistītie darījumi tiek uzskatīti par Emitentam būtiskiem ņemot vērā, ka uz Piedāvājuma Akcijām var parakstīties un tās var iegādāties tikai ar Izplatītāja Platformas starpniecību.

### 26.2. NEKUSTAMO ĪPAŠUMU ADMINISTRĒŠANAS LĪGUMS

Emitents ir noslēdzis Nekustamo īpašumu administrēšanas līgumu ar saistīto pusi VILIA Rentals SIA, vienotais reģistrācijas numurs 40203389322. Ņemot vērā, ka Emitentam piederošo nekustamo īpašumu administrēšana ir atkarīga no Nekustamā īpašuma administratora sniegtajiem pakalpojumiem, arī šis līgums uzskatāms par Emitentam būtisku.

## 27. PIEEJAMIE DOKUMENTI

Prospekta derīguma laikā attiecīgā gadījumā Izplatītāja tīmekļa vietnē (<https://www.twino.eu/lv/real-estate>) var iepazīties ar šādiem dokumentiem:

- Emitenta dibināšanas lēmums;
- Emitenta aktuālie statūti;
- Emitenta finanšu pārskats par laika posmu no 2023. gada 17. aprīlim līdz 2023. gada 15. jūnijam.

Prospektā minētajās tīmekļa vietnēs pieejamā informācija nav daļa no Prospekta, un to nav pārbaudījusi vai apstiprinājusi kompetentā iestāde.

Šī Prospekta Pielikumā Nr.1 pievienots Emitenta revidēts finanšu pārskats par periodu no 2023.gada 17.aprīļa līdz 2023.gada 15.jūnijam.

## 28. DEFINĪCIJAS

<b>Emitents</b>	AS TWINO Properties, 2023. gada 17. aprīlī Latvijas Uzņēmumu Reģistrā reģistrēta akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas numuru 40203477150. Emitents ir dibināts un darbojas saskaņā ar Latvijas tiesību aktiem, un ir dibināts uz nenoteiktu laiku. Emitenta LEI ir 6488QJG78X891A32TW75. Tā juridiskā adrese ir Tērbatas iela 30, Rīga, LV-1011, tālruna numurs +371 67 799 997;
<b>EUR</b>	Eiropas Savienības oficiālā valūta;
<b>Finanšu pakalpojumu līguma noteikumi un nosacījumi</b>	Finanšu pakalpojuma līguma noteikumi un nosacījumi, kas piemērojami starp Izplatītāju un investoriem, kad tie reģistrējas Platformā un kļūst par Izplatītāja klientiem;
<b>FSP Līgums</b>	Finanšu starpniecības pakalpojumu līgums Nr.IBS-1-6/44/2023, kas noslēgts 2023. gada 24.jūlijā starp Izplatītāju un Emitentu;
<b>Holdings</b>	SIA TWINO Holding, 2021. gada 22.februārī Latvijas Uzņēmumu Reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas numuru 40203295313. Holdings ir dibināts un darbojas saskaņā ar Latvijas tiesību aktiem, un ir dibināts uz nenoteiktu laiku. Holdinga juridiskā adrese ir Tērbatas iela 30, Rīga, LV-1011, Latvija, tālruna numurs: +371 67 799 997.
<b>ISIN</b>	starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs;
<b>IT</b>	informācijas tehnoloģijas;
<b>Izplatītājs</b>	AS TWINO Investments, 2020. gada 26.martā Latvijas Uzņēmumu Reģistrā reģistrēta akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas numuru 44103143823. Izplatītājs ir dibināts un darbojas saskaņā ar Latvijas tiesību aktiem, un ir dibināts uz nenoteiktu laiku. Izplatītāja LEI ir 984500856AF4DF5FAT57. Tā juridiskā adrese ir Tērbatas iela 30, Rīga, LV-1011, Latvija, tālruna numurs: +371 67 799 997.  Izplatītājs ir Latvijas Bankas licencēta ieguldījumu brokeru sabiedrība kopš 2021. gada 31.augusta ar atļauju sniegt ieguldījumu pakalpojumus un papildpakalpojumus, licences numurs 06.06.08.720/536;
<b>Īpašums</b>	nekustamais īpašums - Dzīvoklis Nr.40, Kuģu ielā 13, Rīgā, LV-1048, Latvijā, ar kadastra numuru 01009275023;
<b>Latvija</b>	Latvijas Republika;
<b>LEI</b>	juridiskās personas identifikators (angliski – <i>legal entity identifier</i> );
<b>Nekustamā īpašuma administrators</b>	VILIA Rentals SIA, 2022. gada 25.martā Latvijas Uzņēmumu Reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas numuru 40203389322;
<b>Piedāvājums</b>	Emitenta priekšrocību akciju publiskais piedāvājums, kas aprakstīts Prospektā;
<b>Piedāvājuma Akcijas</b>	40 298 priekšrocību akcijas ar ISIN LV0000200095;
<b>Platforma</b>	Izplatītāja tīmekļa vietne <a href="http://www.twino.eu">www.twino.eu</a> ;
<b>PLG</b>	patiesais labuma guvējs;
<b>Prospekts</b>	Šis Prospekts;
<b>Prospektu Regula</b>	Eiropas Parlamenta un Padomes 2017. gada 14.jūnija Regula (ES) 2017/1129 par prospektu, kurš jāpublicē, publiski piedāvājot vērtspapīrus vai atļaujot to tirdzniecību regulētā tirgū, un ar ko atceļ Direktīvu 2003/71/EK;
<b>Revidents</b>	SIA "BDO ASSURANCE", 2018. gada 13.februārī Latvijas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas numuru 42403042353, juridiskā adrese: Kaļķu iela 15-3B, Rīga, LV-1050, Latvija.
<b>SFPS</b>	Starptautiskie finanšu pārskatu standarti;
<b>Vērtspapīru turētājs</b>	Investors, kas parakstījies uz Piedāvājuma Akcijām un kuru Emitenta akcionāru sapulcē pārstāv Izplatītājs;