

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 NEREALIZĒTĀJĀM 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	21
10.	EMITENTA ORGANIZATORISKĀ STRUKTŪRA	23
11.	VĒRTĪBAS SAMAZINĀŠANĀS	23
12.	DARBĪBAS UN FINANŠU PĀRSKATS	24
12.1.	FINANSIĀLAIS STĀVOKLIS	24
12.2.	DARBĪBAS REZULTĀTI	24
13.	BŪTISKA INFORMĀCIJA	25
13.1.	PAZIŅOJUMS PAR APGROZĀMO KAPITĀLU	25
13.2.	KAPITALIZĀCIJA UN PARĀDSAISTĪBAS	25
13.3.	PIEDĀVĀJUMA IEMESLI UN IEŅĒMUMU IZLIETOJUMS	25
13.4.	PIEDĀVĀJUMĀ IESAISTĪTU FIZISKU UN JURIDISKU PERSONU INTERESES	25
14.	KAPITĀLA RESURSI	26
14.1.	INFORMĀCIJA PAR EMITENTA KAPITĀLA RESURSIEM (GAN ĪSTERMIŅA, GAN ILGTERMIŅA)	26
14.2.	PASKAIDROJUMS PAR EMITENTA NAUDAS PLŪSMU AVOTIEM UN APMĒRIEM, KĀ ARĪ ŠĪS NAUDAS PLŪSMAS RAKSTUROJUMS	26
15.	REGULATĪVĀ VIDE	26
16.	INFORMĀCIJA PAR TENDENCĒM	26
17.	PEĻŅAS PROGNOZES VAI APLĒSES	27
18.	PĀRVALDES, VADĪBAS UN UZRAUDZĪBAS STRUKTŪRAS UN AUGSTĀKĀ VADĪBA	27
19.	ATALGOJUMS UN PABALSTI	29
20.	VADĪBAS PRAKSE	29
21.	DARBINIEKI	29
22.	GALVENIE AKCIONĀRI	30
23.	SAISTĪTO PUŠU DARĪJUMI	30
24.	FINANŠU INFORMĀCIJA PAR EMITENTA AKTĪVIEM UN SAISTĪBĀM, FINANSIĀLO STĀVOKLI, PEĻŅU UN ZAUDĒJUMIEM	31
24.1.	VĒSTURISKĀ UN STARPPOSMA FINANŠU INFORMĀCIJA	31
24.2.	DIVIDENŽU POLITIKA	32
24.3.	TIESVEDĪBA UN ŠĶĪRĒJTIESAS PROCESS	32
25.	PAPILDUS INFORMĀCIJA	32
25.1.	EMITENTA BALSSTIESĪGĀS AKCIJAS	32
25.2.	EMITENTA PRIEKŠROCĪBU AKCIJAS	33
25.3.	AKCIONĀRU LĪGUMS	33
25.4.	STATŪTI	34
26.	NOZĪMĪGI LĪGUMI	35
26.1.	FSP LĪGUMS	35
26.2.	NEKUSTAMO ĪPAŠUMU ADMINISTRĒŠANAS LĪGUMS	35
27.	PIEEJAMIE DOKUMENTI	35
28.	DEFINĪCIJAS	36

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 99 648 Emitenta reģistrētas priekšrocību akcijas ar starptautisko vērtspapīru identifikācijas numuru (ISIN) LV0000200137 (“**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, tālruna 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, tālruna numurs: +371 67 799 997, tīmekļa vietne: 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, tālruna numurs: +371 6 702 2300, tīmekļa vietne: www.bank.lv.

1.1.5. Prospekta apstiprināšanas datums

Šo Prospektu Latvijas Banka ir apstiprinājusi 2024. gada [O].februārī.

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, tālruna numurs: +371 67 799 997.

Emitenta darbības joma ir sava nekustamā īpašuma piršana 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 778 917,- EUR, kas sastāv no 35 000 balsstiesīgajām reģistrētām akcijām un 743 917 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 743 917 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 Čeveris, 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. Sākotnēji Emitents nozīmējis revidentu SIA "BDO ASSURANCE" kā revidentu, kurš auditēs Emitenta finanšu pārskatus par periodu no tā dibināšanas līdz 2023.gada 15.jūnijam. Revidents SIA "BDO ASSURANCE" iecelts arī par Emitenta finanšu pārskata par periodu no Emitenta dibināšanas brīža līdz 2023.gada 31.decembrim revidentu. 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 periodu iepriekšējā gadā
Kopā ieņēmumi	n/a	n/a	n/a	-	n/a
Pamatdarbības peļņa/(zaudējumi)	n/a	n/a	n/a	(3 927)	n/a
Neto peļņa/(zaudējumi)	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
Kopā aktīvi	n/a	n/a	n/a	518 504	n/a
Kopā pašu kapitāls	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
Attiecīgās neto naudas plūsmas no pamatdarbības un/vai naudas plūsmas no ieguldījumu darbībām, un/vai nauda no finansēšanas darbībām	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 99 648 akcijām, kas būs reģistrētas priekšrocību akcijas, ar katras akcijas nominālvērtību EUR 1. Piedāvājuma Akcijām būs NASDAQ CSD piešķirts ISIN LV0000200137, un tās akcionāru reģistrā kā E 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 (“**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 2024. gada 8.februāris. Piedāvājuma beigu termiņš ir plānots 2024.gada 30.maijā. 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.50N, Rīga, Latvija, ar kadastra numuru 01009279972 ("**Īpašums**"), pirkuma samaksai. Īpašums sastāv no gaitēņa, viesistabas, kas apvienota ar virtuvi, guļamistabas un vannas istabas, ar kopējo īpašuma platību 42,5 m². 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 m², 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, saistību un tiesību pārņēmējas SIA “OC Finance”, reģ. Nr.40103203191 (uzņēmumu reorganizācija noslēgusies 2023.gada 22.decembrī).

Emitents apliecina, ka iegūtā informācija ir atspoguļota precīzi un, cik Emitentam zināms un tam bijusi iespēja pārlicināties 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 un par Emitenta revidentu finanšu pārskatam par periodu no Emitenta dibināšanas brīža līdz 2023.gada 31.decembrim (revidēts finanšu pārskats būs pieejams 2024.gada otrā ceturkšņa laikā). 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 pirkspējas 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 pārbaužu 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, ķīla 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 tālruņa numurs ir +371 67 799 997.

6. INFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM

6.1. PIEDĀVĀJUMA AKCIJU APRAKSTS

Saskaņā ar 2024.gada 1.februāra 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 LV0000200137, un tās kā E 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 2024.gada 8.februāra.

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 pirmpirkuma 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 99 648 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 2024. gada 30.maijam 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, tālruna numurs: +371 67 799 997, tīmekļa vietne: 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 2 397,50.

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 samaksu. Tiklīdz Emitenta īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu tiks reģistrētas, tiks uzsākta tā īstermiņa izīrēšana, kas radīs peļņu, kas tiks novirzīta Vērtspāpīru turētājiem. 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 iegādes 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 Vērtspāpīru 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. STRATĒĢIJA UN MĒRĶI.

Pirms nekustamā īpašuma ar adresi Kuģu iela 13-50N, Rīga, LV-1048, Latvija, un kadastra numuru 01009279972 ("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 administrators 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 dzīvojamos 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 aizņemtību 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 trim nekustamajiem īpašumiem: Kuģu iela 13-21, Rīga, Latvija, kadastra Nr.01009276558, emitējot "B" kategorijas priekšrocību akcijas, Kuģu iela 13-40, Rīga, Latvija, kadastra Nr.01009275023, emitējot "C1", "C2", "C3" un "C4" kategorijas priekšrocību akcijas un Kuģu iela 13-20, Rīga, Latvija, kadastra Nr.01009274990, emitējot "D1", "D2" un "D3" kategorijas priekšrocību akcijas. Šie 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 īrnieki dod priekšroku ilgtspējīgai un veselīgai dzīves videi, ieguldījumi efektīvos īpašumos nodrošinās Emitentam konkurences priekšrocības, piesaistot jaunus un saglabājot esošos īrniekus.

9.3.2. Piedāvājuma Akciju kapitāla piesaistes mērķi

Īpašums, par kura pirkuma maksu Emitents norēķināsies par ar Piedāvājuma Akcijām iegūtajiem līdzekļiem, ir dzīvoklis Nr.50N, kas atrodas Kuģu ielā 13, Rīgā, LV-1048, Latvijā, ar kadastra numuru 01009279972. Īpašums sastāv no gaitiņa un viesistabas, kas apvienota ar virtuvi (23 m²), guļamistabas (11,2 m²) un vannas istabas (8,3 m²), ar kopējo platību 42,5 m². 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 m². Ēka uzvarēja *Luxury Lifestyle Awards 2021* nominācijā kā labākais luksusa dzīvojamo ēku renovācijas projekts.

Īpašums ir ceturtais nekustamais īpašums, ko iegādāsies Emitents. Tā iegādei un iekārtošanai kopējais nepieciešamais kapitāls ir EUR 99 648,-. Pirkuma līgums par Īpašuma iegādi noslēgts 2024.gada 1.februārī. Uz šī Prospekta sagatavošanas dienu Emitents vēl nav iesniedzis dokumentus, lai nostiprinātu savas īpašumtiesības uz Īpašumu zemesgrāmatā. Kopējā Emitentam nepieciešamo līdzekļu summā iekļauti sekojoši izdevumi:

- nekustamā īpašuma iegādes cena EUR 75 900,- apmērā;
- kustamās mantas, kas atrodas Īpašumā, iegādes cena EUR 20 000,- apmērā;
- valsts un kancelejas nodevas par īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā – EUR 1 350,50 - apmērā¹;
- Izplatītāja komisijas maksa par parakstīšanos uz akcijām organizēšanu 2,5% apmērā no nekustamā īpašuma iegādes cenas un kustamās mantas iegādes cenas – EUR 2 397,50 ².

Par ar Piedāvājuma Akcijām iegūtajiem līdzekļiem Emitents veiks Īpašuma pirkuma maksas 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 ticis izvietots īstermiņa īres platformās no 2023.gada decembra vidus. 2023.gada decembrī Īpašums ticis izīrēts 15 (piecpadsmit) naktis, ar vidējo Īpašuma īres cenu EUR 44,50 par nakti. Pašreizējais pieprasījums īstermiņa īres platformās liecina, ka cena ap EUR 55,- par nakti ir ilgtspējīga sezonas cena, savukārt EUR 45,- par nakti ir ilgtspējīga nesezonas cena, kas atbilst Emitenta pieņēmumiem par plānoto īres cenu – skatīt sadaļu 17. – *PEĻNAS PROGNOZES VAI APLĒSES*.

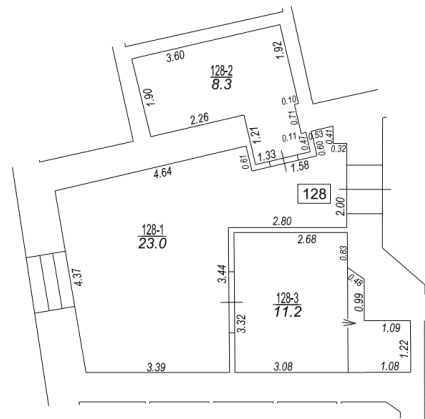
9.3.1. Piedāvājuma Akciju izmaksas

Piedāvājuma Akciju kopējie neto ieņēmumi būs EUR 99 648,-. Kopējos Piedāvājuma Akciju izdevumus veido komisijas maksa, ko Emitents maksā Izplatītājam par finanšu pakalpojumu sniegšanu organizējot Piedāvājuma Akciju emisijas un parakstīšanās procesu EUR 2 397,50 apmērā (2,5% no Īpašuma un kustamās mantas iegādei piesaistītā kapitāla).

¹ 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".

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

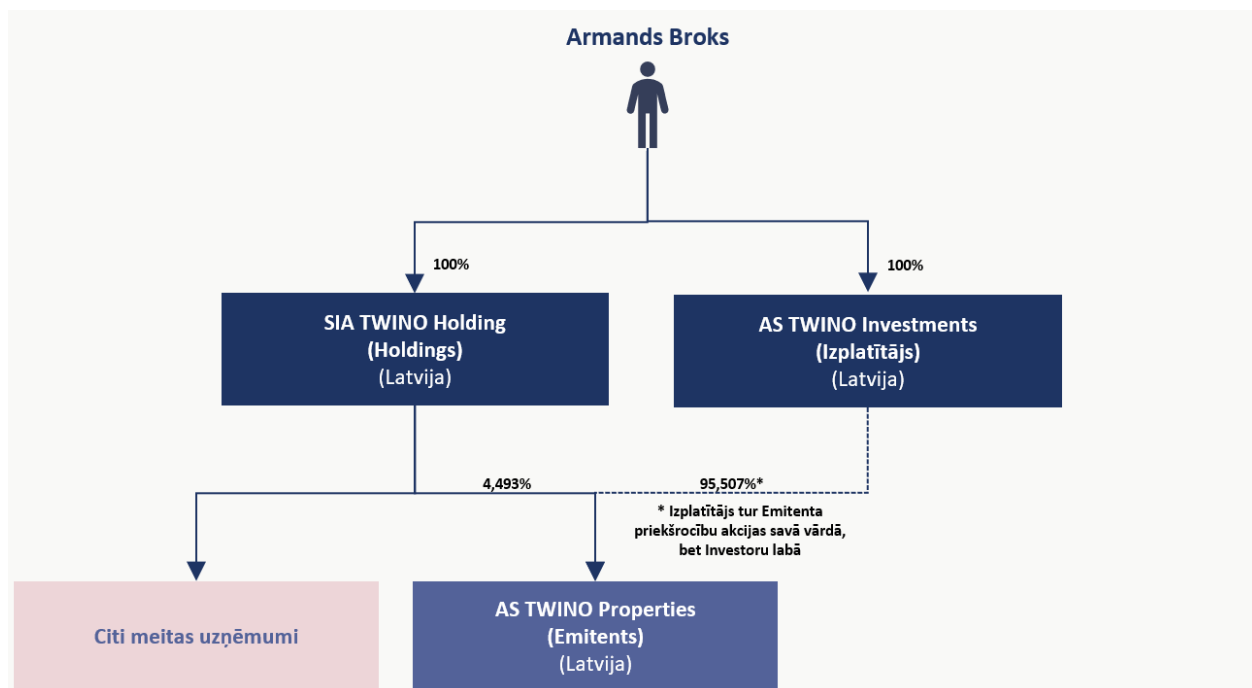
Ilustrācija 4 – Īpašuma plāns un attēli



10. EMITENTA ORGANIZATORISKĀ STRUKTŪRA

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

Ilustrācija 5 – 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 99 648. Pēc pamatkapitāla palielināšanas Emitenta akciju skaits būs 878 565, 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 3,984 %, 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 (2023.gada 3.ceturkšņa beigās) 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 6 – 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%	743 917	0	0%	843 565

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 743 917,- 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, nekustamā īpašuma Kuģu ielā 13 – 40, Rīgā, Latvijā, un nekustamā īpašuma Kuģu ielā 13 – 20, Rīgā, Latvijā, 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 saistīti 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 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 samaksai.

13.2. KAPITALIZĀCIJA UN PARĀDSAISTĪBAS

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

Ilustrācija 7 – Emitenta kapitalizācija un parādsaistības uz Prospekta sagatavošanas dienu

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

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 sastāv 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. REGULATĪVĀ 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. PEĻŅAS PROGNOZES VAI APLĒSES

Prospekta sagatavošanas dienā Emitents jau uzsācis aktīvu nekustamo īpašumu īstermiņa izīrēšanu, un priekš Īpašuma Emitents ir sagatavojis finanšu plānu turpmākai tā darbībai.

Tiek pieņemts, ka atkarībā no makroekonomiskās situācijas Īpašuma noslodze sezonā (no maija līdz septembrim) būs no 85% līdz 95%, bet nesezonā (no oktobra līdz aprīlim) – no 75% līdz 85%. Īpašuma paredzētā īres cena vienai dienai svārstās no EUR 48 līdz EUR 65 sezonā, un no EUR 38 līdz EUR 55 nesezonā. Paredzams, ka vidēji mēnesī ieņēmumos tiks gūti EUR 1 175,-, un pēc visu maksu, komisiju un citu izdevumu segšanas mēneša neto peļņa būs EUR 226,-.

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:

Nosaukums:	Valdes priekšsēdētājs ar tiesībām pārstāvēt individuāli
Pilns vārds:	Helvijs Henšelis
Izglītība un pieredze:	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).
Citi uzņēmumi, kuros valdes loceklis ir bijis iesaistīts:	Pašreiz dalībnieks: <ul style="list-style-type: none">- Medon SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 41203073671;- SIA CORTA Solutions, vienotais reģistrācijas numurs: 40203177675, Iepriekš (pēdējo 5 gadu laikā) dalībnieks: <ul style="list-style-type: none">- Nevelle SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 40203366758 (dalībnieks līdz 07.11.2022);- Ventorry SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 40203317199 (dalībnieks līdz 28.10.2022);- "CYTOKIIN" SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 40103840329 (dalībnieks līdz 14.01.2019);- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Anatnom RH", vienotais reģistrācijas numurs: 40103462356 (dalībnieks līdz 02.03.2018), Pašreiz valdes loceklis: <ul style="list-style-type: none">- SIA CORTA Solutions, vienotais reģistrācijas numurs: 40203177675;- SIA TWINO Finance, vienotais reģistrācijas numurs: 40203380408;

	<ul style="list-style-type: none"> - SIA TWINO Investments Vietnam, vienotais reģistrācijas numurs: 40203380037; - SIA TWINO Investments Poland, vienotais reģistrācijas numurs: 40203380395; - SIA TWINO Holding, vienotais reģistrācijas numurs: 40203295313; - AS TWINO Investments, vienotais reģistrācijas numurs: 44103143823, <p>Iepriekš (pēdējo 5 gadu laikā) valdes loceklis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SIA TWINO Investments Latvia, vienotais reģistrācijas numurs: 40203318298 (valdes loceklis līdz 28.12.2023); - Medon SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 41203073671 (valdes loceklis līdz 27.12.2023); - Ventorry SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 40203317199 (valdes loceklis līdz 02.03.2023); - Nevelle SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 40203366758 (valdes loceklis līdz 22.11.2022); - "CYTOKIIN" SIA, vienotais reģistrācijas numurs: 40103840329 (valdes loceklis līdz 13.07.2017.).
--	---

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

Nosaukums:	Padomes loceklis
Pilns vārds:	Linards Anisimovs
Izglītība un pieredze:	<p>Linardam Anisimovam ir plaša 12 gadu pieredze noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas (AML) un terorisma finansēšanas (CFT) novēršanas jomā finanšu sektorā. Viņš ir ieņēmis tādus 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>
Citi uzņēmumi, kuros padomes loceklis ir bijis iesaistīts:	<p>Pašreiz dalībnieks:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "UPWARD", vienotais reģistrācijas numurs: 40103281660, <p>Pašreiz valdes loceklis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "UPWARD", vienotais reģistrācijas numurs: 40103281660; - SIA "OC Finance", vienotais reģistrācijas numurs: 40103203191; - AS TWINO Investments, vienotais reģistrācijas numurs: 44103143823.

Nosaukums:	Padomes loceklis
Pilns vārds:	Māris Čeveris
Izglītība un pieredze:	<p>Mārim Čeveram ir vairāk nekā 15 gadu pieredze apdrošināšanā un banku nozarē, ieskaitot risku pārvaldības amatus AS Cīnadele 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>
Citi uzņēmumi, kuros padomes loceklis ir bijis iesaistīts:	<p>Pašreiz dalībnieks:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MJWorks", vienotais reģistrācijas numurs: 40003982666, <p>Pašreiz valdes loceklis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MJWorks", vienotais reģistrācijas numurs: 40003982666; - AS TWINO Investments, vienotais reģistrācijas numurs: 44103143823.

Nosaukums:	Padomes loceklis
Pilns vārds:	Ivo Breicis

Izglītība un pieredze:	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.
Citi uzņēmumi, kuros padomes loceklis ir bijis iesaistīts	Iepriekš (pēdējo 5 gadu laikā) valdes loceklis: <ul style="list-style-type: none"> - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MediCloud", vienotais reģistrācijas numurs: 40203037065 (līdz 06.05.2020); - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Meditec", vienotais reģistrācijas numurs: 40003428044 (līdz 07.05.2020).

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 piešķīrusi 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 jau veic aktīvu uzņēmējdarbību. Emitenta finanšu stāvokli Prospekta sagatavošanas dienā veido tā dibināšanas laikā ieguldītais kapitāls, iepriekš emitēto priekšrocību akciju emisijas rezultātā piesaistītais kapitāls, kā arī izdevumi, kas saistīti tā dibināšanu, ar pirmo divu nekustamo īpašumu iegādi 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 vērsta 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 8 - Nerevidēta Emitenta bilance uz 2023.gada 31.oktobri

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

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 uzņēmies 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;
- Priekšrocību akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-40, Rīgā, Latvijā, un kas nosauktas par "C4" kategorijas akcijām;
- Priekšrocību akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-20, Rīgā, Latvijā, un kas nosauktas par "D1" kategorijas akcijām;
- Priekšrocību akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-20, Rīgā, Latvijā, un kas nosauktas par "D2" kategorijas akcijām;
- Priekšrocību akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-20, Rīgā, Latvijā, un kas nosauktas par "D3" kategorijas akcijām.

Piedāvājuma Akcijas būs E kategorijas akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-50N, 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.apriļa līdz 2023.gada 15.jūnijam.

28. DEFINĪCIJAS

Emitents	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;
EUR	Eiropas Savienības oficiālā valūta;
Finanšu pakalpojumu līguma noteikumi un nosacījumi	Finanšu pakalpojuma līguma noteikumi un nosacījumi, kas piemērojami starp Izplatītāju un investoriem, kad tie reģistrējas Platformā un kļūst par Izplatītāja klientiem;
FSP Līgums	Finanšu starpniecības pakalpojumu līgums Nr.IBS-1-6/44/2023, kas noslēgts 2023. gada 24.jūlijā starp Izplatītāju un Emitentu;
Holdings	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.
ISIN	starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs;
IT	informācijas tehnoloģijas;
Izplatītājs	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;
Īpašums	nekustamais īpašums - Dzīvoklis Nr.50N, Kuģu ielā 13, Rīgā, LV-1048, Latvijā, ar kadastra numuru 01009279972;
Latvija	Latvijas Republika;
LEI	juridiskās personas identifikators (angliski – <i>legal entity identifier</i>);
Nekustamā īpašuma administrators	VILIA Rentals SIA, 2022. gada 25.martā Latvijas Uzņēmumu Reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas numuru 40203389322;
Piedāvājums	Emitenta priekšrocību akciju publiskais piedāvājums, kas aprakstīts Prospektā;
Piedāvājuma Akcijas	99 648 priekšrocību akcijas ar ISIN LV0000200137;
Platforma	Izplatītāja tīmekļa vietne www.twino.eu ;
PLG	patiesais labuma guvējs;
Prospekts	Šis Prospekts;
Prospektu Regula	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;
Revidents	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.
SFPS	Starptautiskie finanšu pārskatu standarti;
Vērtspapīru turētājs	Investors, kas parakstījies uz Piedāvājuma Akcijām un kuru Emitenta akcionāru sapulcē pārstāv Izplatītājs;

AS TWINO Properties

**Starpperioda pārskats
par periodu no 2023. gada 17. aprīļa
līdz 2023. gada 15. jūnijam**

SATURS

	Lpp.
Informācija par sabiedrību	3
Finanšu pārskati	
Visaptverošo ienākumu pārskats	4
Finanšu stāvokļa pārskats	5
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	6
Naudas plūsmu pārskats	7
Finanšu pārskatu pielikumi	8
Neatkarīgu revidentu ziņojums	16

INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU

Nosaukums	TWINO Properties
Darbības juridiskā forma	Akciju sabiedrība
Reģistrācijas numurs	40203477150
Komerccarbības joma	Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana (68.1) Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.2) Darbības ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību (68.3)
Reģistrācijas vieta un datums	Rīga, 17.04.2023.
Juridiskā adrese	Tērbates iela 30, Rīga, LV-1011
Dalībnieks	100% - TWINO Holding, SIA
Valdes locekļi	Helvijs Henšelis - valdes priekšsēdētājs no 17.04.2023.
Padomes locekļi	Linards Anisimovs - padomes loceklis no 17.04.2023. Ivo Breicis - padomes loceklis no 17.04.2023. Māris Čevers - padomes loceklis no 17.04.2023.
Pārskata periods	17.04.2023. - 15.06.2023.
Revidents	"BDO ASSURANCE" SIA Zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr. 182 Kaļķu iela 15 - 3B, Rīga, Latvija, LV-1050 Atbildīgais zvērināts revidents: Raivis Jānis Jaunkalns, sertifikāts Nr. 237

VISAPTVEROŠO IENĀKUMU PĀRSKATS

	Pielikumi	17.04.2023.- 15.06.2023. EUR
Bruto peļņa /(zaudējumi)		-
Administrācijas izmaksas	2.	(1,219)
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(1,219)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		-
Zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa		(1,219)
Citi ienākumi / (zaudējumi), kas netiek atspoguļoti apvienoto ienākumu pārskatā, atskaitot nodokļus		-
Kopējie pārskata perioda visaptverošie zaudējumi		(1,219)

Pielikumi no 8. līdz 15. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

2023. gada 15.jūnijā

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

FINANŠU STĀVOKĻA PĀRSKATS

AKTĪVI	Pielikumi	15.06.2023.
		EUR
Apgrozāmie līdzekļi		
Debitori		
Nākamo periodu izmaksas		83
Debitori kopā		<u>83</u>
Nauda	3.	<u>34,991</u>
Apgrozāmie līdzekļi kopā		<u>35,074</u>
Aktīvu kopsumma		<u><u>35,074</u></u>
PASĪVI	Pielikumi	15.06.2023.
		EUR
Pašu kapitāls		
Pamatkapitāls	4.	35,000
Nesegtie zaudējumi		
pārskata gada zaudējumi		(1,219)
Pašu kapitāls kopā		<u>33,781</u>
Kreditori		
Īstermiņa kreditori		
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		83
Uzkrātās saistības	5.	1,210
Īstermiņa kreditori kopā		<u>1,293</u>
Kreditori kopā		<u>1,293</u>
Pasīvu kopsumma		<u><u>35,074</u></u>

Pielikumi no 8. līdz 15. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

2023. gada 15.jūnijā

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

	Pamat- kapitāls	Nesadalītā peļņa	Kopā
	EUR	EUR	EUR
17.04.2023.	-	-	-
Pamatkapitāla palielināšana	35,000	-	35,000
Apvienotās peļņas vai (zaudējumu) kopsumma pārskata gadā	-	(1,219)	(1,219)
15.06.2023.	35,000	(1,219)	33,781

Pielikumi no 8. līdz 15. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis

Valdes priekšsēdētājs

2023. gada 15.jūnijā

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

NAUDAS PLŪSMU PĀRSKATS

	Pielikumi	17.04.2023.- 15.06.2023. EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
Peļņa vai (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(1,219)
Zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		(1,219)
debitoru parādu atlikumu pieaugums		(83)
kreditoru parādu atlikumu pieaugums		1,293
Pamatdarbības neto naudas plūsma		(9)
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		-
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
pamatkapitāla palielināšana		35,000
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		35,000
Pārskata gada neto naudas plūsma		34,991
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā		-
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	3.	34,991

Pielikumi no 8. līdz 15. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

2023. gada 15.jūnijā

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

FINANŠU PĀRSKATU PIELIKUMI

1. Informācija par Sabiedrības darbību un būtiskām grāmatvedības uzskaites pamatnostādņēm

Pārskata sniedzējs

Akciju Sabiedrība TWINO Properties (turpmāk tekstā Sabiedrība), juridiskā adrese Tērbatas iela 30, Rīga. Sabiedrības vienīgais dalībnieks – SIA TWINO Holding (līdz 2023. gada 12. maijam SIA TWINO Investments Holding).

Sabiedrības pamatdarbības veids: Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana (68.1), Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.2), Darbības ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību (68.3).

Vispārīgie principi

Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Grāmatvedības likumu un Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS), Starptautiskajiem grāmatvedības standartiem (SGS) un ar tiem saistītajām interpretācijām (kopā saukti - SFPS), ko ir izdevusi Starptautisko grāmatvedības standartu padome (SGSP) un, kas ir spēkā 2022. gada 31. decembrī, pieņemot, ka sagaidāmā nākotnē Sabiedrība turpinās tās darbību.

Pārskats par visaptverošajiem ienākumiem ir sagatavots atbilstoši izdevumu funkciju metodei. Naudas plūsmas pārskats ir sagatavots saskaņā ar netiešo metodi. Finanšu pārskati ir sagatavoti, izmantojot sākotnējo izmaksu principu. Visas summas finanšu pārskatos ir uzrādītas eiro, noapaļojot tos līdz veseliem skaitļiem.

Saskaņā ar "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu" Sabiedrība atbilst mikrosabiedrības statusam un ir izmantojusi likuma 56. pantā atrunātās tiesības nesagatavot vadības ziņojumu.

Sabiedrības vadība apstiprināja Sabiedrības finanšu pārskatus publicēšanai 2023. gada 15. jūnijā. Akcionāriem ir tiesības noraidīt vadības sagatavotos un iesniegtos finanšu pārskatus un pieprasīt jaunu finanšu pārskatu sagatavošanu.

Pārskata periods

Finanšu pārskati aptver periodu no 2023. gada 17. aprīļa līdz 2023. gada 15. jūnijam.

Būtiski grāmatvedības uzskaites principi

Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar sekojošiem principiem:

1. darbības nepārtrauktības princips;

2. piesardzības princips:

- finanšu pārskatos ir ietverta tikai pārskata periodā gūtā peļņa.

- ir ņemtas vērā visas sagaidāmās riska summas un zaudējumi, kas ir radušies pārskata periodā, pat, ja šādas pozīcijas ir tikušas identificētas laika posmā no pārskata perioda pēdējās dienas līdz finanšu pārskatu sagatavošanas dienai.

- visas vērtības samazināšanās un amortizācijas summas ir aprēķinātas un ņemtas vērā, neatkarīgi no tā, vai finanšu iznākums bija peļņa vai zaudējumi.

3. ir ņemti vērā pārskata gadā gūtie ieņēmumi un radušies izdevumi, neatkarīgi no samaksas datuma vai datuma, kad ir saņemts vai izrakstīts rēķins. Izdevumi ir salāgoti ar attiecīgajiem pārskata perioda ieņēmumiem;

4. aktīvi un saistības ir novērtētas atsevišķi;
5. ir norādītas visas pozīcijas, kam ir būtiska ietekme uz finanšu pārskatu lietotāju vērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, nebūtiskās pozīcijas ir apvienotas, un to atšifrējums ir sniegts pievienotajos pielikumos;
6. darījumi ir uzskaitīti atbilstoši to būtībai un ekonomiskajiem apstākļiem, nevis tikai balstoties uz to juridisko formu

Izmaiņas grāmatvedības uzskaites principos

Jauni standarti, interpretācijas un grozījumi, kas ir stājušies spēkā no 2022. gada 1. janvāra

SGSP ir izdevusi vairākus standartus, grozījumus un interpretācijas, kas ir spēkā kopš 2022. gada 1. janvāra. Visbūtiskākās izmaiņas ir norādītas zemāk:

- Apgrūtinoši līgumi - līguma izpildīšanas izmaksas (grozījumi 37. SGS);
- Pamatlīdzekļi: Ieņēmumu uzskaitē pirms pamatlīdzekļu ekspluatācijas uzsākšanas, (grozījumi 16. SGS);
- Atsauce uz IFRS Standartu konceptuālo struktūru (grozījumi 3. SFSP)
- Ikgadējie uzlabojumi SFPS Standartos 2018-2020.gadu ciklā (grozījumi 1. SFSP, 9. SFSP, 16. SFSP un 41. SGS):
 1. SFPS: Meitasuzņēmums kā pirmreizējs piemērotājs
 9. SFPS: Komisijas maksas "10 procentu" testā finanšu saistību atzīšanas pārtraukšanai
 41. SGS: Nodokļu piemērošana patiesās vērtības novērtēšanā.

Minētās izmaiņas nav atstājušas ietekmi uz Sabiedrības finanšu pārskatiem.

ES publicētie un apstiprinātie standarti, papildinājumi un interpretācijas, kas vēl nav stājušies spēkā

Attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk, ir stājušies spēkā virkne jaunu standartu, attiecībā uz kuriem ir atļauta agrāka piemērošana. Tomēr sagatavojot šos finanšu pārskatus, Sabiedrība nav piemērojusi jaunus vai grozītos standartus pirms noteiktā termiņa.

Šie standarti ir uzskaitīti zemāk, un nav paredzama to būtiska ietekme uz Sabiedrības finanšu pārskatiem. Sabiedrība ir iecerējusi piemērot minētos standartus to spēkā stāšanās dienā.

Sekojošie grozījumi stājas spēkā no 2023. gada 1. janvāra:

- Grāmatvedības politikas piezīme (grozījumi 1. SGS un SFSP praktiskās pielietošanas pārskatā 2);
- Grāmatvedības aplēšu definīcija (grozījumi 8. SGS); un
- Atliktā nodokļa aktīvi un saistības, kas radušies no vienas transakcijas (grozījumi 12. SGS).

Turpmāk minētie grozījumi ir spēkā periodā, kas sākas 2024. gada 1. janvārī:

- 16. SFPS Noma (Grozījums - Saistības pārdošanā un atpakaļ nomā)
- 1. SGS Finanšu pārskatu sniegšana (grozījums - Saistību klasificēšana kā īstermiņa vai ilgtermiņa)
- 1. SGS Finanšu pārskatu sniegšana (Grozījums - Ilgtermiņa saistības ar nosacījumiem).

Saistītās puses

Saistītās puses ir privātpersonas vai juridiskas personas, kas ir saistītas ar Sabiedrību, atbilstoši zemāk norādītajiem noteikumiem.

(a) Fiziska persona vai šīs personas tuvs radnieks ir saistīts ar pārskata sniedzēju, ja šai personai:

- ir kontrole vai kopīga kontrole pār pārskata sniedzēju;

- ir būtiska ietekme pārskata sniedzēja uzņēmumā; vai

- ir pārskata sniedzēja vai pārskatu sniedzēja mātes sabiedrības augstākās vadības pārstāvis.

(b) Juridiska persona ir saistīta ar pārskata sniedzēja uzņēmumu, ja izpildās kāds no sekojošajiem nosacījumiem:

- juridiskā persona un pārskata sniedzējs ietilpst vienā uzņēmumu grupā (kas nozīmē, ka ikviena mātes sabiedrība, meitas sabiedrība un radniecīgā sabiedrība ir savstarpēji saistītas);

- viens uzņēmums ir otra uzņēmuma asociētā sabiedrība vai kopuzņēmums (vai grupas, pie kuras pieder otrs uzņēmums, radniecīgās sabiedrības asociētā sabiedrība vai kopuzņēmums);

- abi uzņēmumi ir vienas trešās personas kopuzņēmumi;

- viens uzņēmums ir trešā uzņēmuma kopuzņēmums, bet otrs uzņēmums ir trešā uzņēmuma asociētā sabiedrība;

- juridisko personu kontrolē vai tā atrodas (a) apakšpunktā norādītās personas kopīgā kontrolē;

- (a) apakšpunkta (i) daļā norādītajai personai ir būtiska ietekme uzņēmumā, vai tā ir uzņēmuma (vai šī uzņēmuma mātes sabiedrības) augstākās vadības pārstāvis;

- uzņēmums vai kāds grupas, pie kuras tas pieder, dalībnieks sniedz augstākās vadības personāla pakalpojumus pārskata sniedzējam vai pārskata sniedzēja mātes sabiedrībai.

Saistīto personu darījums ir resursu, pakalpojumu vai saistību nodošana starp saistītajām personām, neatkarīgi no tā, vai tiek piemērota maksa.

Finanšu instrumenti

Finanšu instruments ir vienošanās, kas vienai personai rada finanšu aktīvu un vienlaicīgi kādai citai personai – finanšu saistību vai pašu kapitāla vērtspapīrus.

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir debitoru parādi, bet nozīmīgākās finanšu saistības – parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, kas tieši izriet no veiktās saimnieciskās darbības.

Finanšu instrumentu sākotnējā atzīšana

Finanšu aktīvi un finanšu saistības tiek atzītas Sabiedrības finanšu posteņī, ja Sabiedrība kļūst par līgumslēdzēju pusi saskaņā ar instrumenta līguma noteikumiem.

Atzītie finanšu aktīvi un finanšu saistības sākotnēji tiek novērtētas to patiesajā vērtībā.

Atvasināto finanšu instrumentu izmantošana

Atvasinātie finanšu instrumenti līdz šim nav tikuši izmantoti.

Finanšu aktīvi

Klasifikācija un turpmākais novērtējums

Sākotnējās atzīšanas brīdī finanšu aktīvs tiek klasificēts, izmantojot vienu no sekojošajām kategorijām:

- amortizētās izmaksas;

- patiesā vērtība, kas atspoguļota pārējos visaptverošajos ienākumos (FVOCI); vai

- patiesā vērtība, kas atspoguļota peļņas vai zaudējumu aprēķinā (FVTPL).

Finanšu aktīvs tiek novērtēts atbilstoši tā amortizētajām iegādes izmaksām, ja tas atbilst abiem zemāk norādītajiem nosacījumiem, un tas netiek klasificēts kā novērtējams FVTPL:

- aktīvs tiek turēts komercdarbības modeļa ietvaros, kura mērķis ir turēt aktīvus nolūkā piesaistīt naudas plūsmas uz līguma pamata; un

- finanšu aktīva līgumiskie noteikumi noteiktos datumos rada naudas plūsmas, kas ietver tikai pamatsummas un procentu maksājumus ("SPPI") par neatmaksāto pamatsummu.

Finanšu aktīvs tiek novērtēts tā patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu pārējos visaptverošajos ienākumos (FVOCI), ja tas atbilst abiem zemāk minētajiem nosacījumiem, un tas netiek klasificēts kā novērtējams FVTPL:

- aktīvs tiek turēts uzņēmējdarbības modeļa ietvaros, kura mērķis tiek sasniegts piesaistot naudas plūsmas uz līguma pamata un pārdodot finanšu aktīvus; un

- finanšu aktīva līgumiskie noteikumi noteiktos datumos rada naudas plūsmas, kas ietver tikai pamatsummas un procentu maksājumus par neatmaksāto pamatsummu.

Atbilstoši SFPS 9, nauda bankā, saistīto pušu debitoru parādi un pārējie aktīvi tiek novērtēti to amortizētajā iegādes vērtībā.

Nauda un tās ekvivalenti

Nauda un tās ekvivalenti sastāv no naudas līdzekļiem kasē un neierobežotiem atlikumiem bankās, kuru sākotnējais atmaksas termiņš ir mazāks vai vienāds ar 90 dienām, un kam nav piemērojami līgumiski apgrūtinājumi. Nauda un tās ekvivalenti tiek uzskaitīti amortizētajā vērtībā.

Pārējie debitoru parādi

Pārējie debitoru parādi, kas tiek iekļauti finanšu pārskata pozīcijā "pārējie aktīvi", ir finanšu aktīvi, kas tiek uzskaitīti amortizētajā vērtībā. Pārējie debitoru parādi tiek sākotnēji novērtēti to patiesajā vērtībā un vēlāk amortizētajā vērtībā.

Finanšu saistības

Finanšu saistības sākotnēji tiek atzītas to patiesajā vērtībā. Sabiedrība pārtrauc finanšu saistību atzīšanu tikai tad, kad saistības ir izpildītas, atceltas vai beigušās.

Finanšu aktīvu un saistību ieskaits

Tiek veikts finanšu aktīvu un saistību ieskaits, un neto summa tiek norādīta finanšu pārskata postenī tikai, ja juridiski pastāv ieskaits tiesības attiecībā uz atzītajām summām, un pastāv nolūks norēķināties pēc neto principa vai vienlaicīgi realizēt aktīvu un izpildīt saistības.

Finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība

Finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība ir summa, par kādu šādu aktīvu var apmainīt vai saistību var izpildīt, kompetentu, gribošu un nesaistītu darījuma pušu starpā noslēgta darījuma ietvaros.

Atzīšanas brīdī Sabiedrība novērtē finanšu aktīvus un saistības to iegādes vērtībā, kas – atbilstoši Sabiedrības vadības viedoklim, atbilst to patiesajai vērtībai iegādes brīdī, pieskaitot jebkādas saistītos papildu izdevumus.

Patiesā vērtība ir cena, kas tiktu saņemta, pārdodot aktīvu, vai nododot saistības, ierasta, tirgus praksei atbilstoša darījuma ietvaros starp tirgus dalībniekiem galvenajā tirgū šāda novērtējuma dienā vai, ja galvenais tirgus nepastāv – visizdevīgākajā tirgū, kam Sabiedrībai ir piekļuve attiecīgajā dienā.

Sabiedrība izmanto vērtēšanas metodes, kas maksimāli palielina atbilstošu novērtējamu datu izmantošanu un samazina nenovērtējamu datu izmantošanu. Izvēlēta vērtēšanas metode ietver visus faktoros, kādus tirgus dalībnieki apsvērtu konkrētajos apstākļos.

Vislabākais finanšu instrumenta patiesās vērtības pierādījums sākotnējās atzīšanas brīdī parasti ir darījuma cena, t.i., samaksātās vai saņemtās atlīdzības patiesā vērtība.

SFPS 13 patiesās vērtības novērtēšanas hierarhija

SFPS 13 paredz noteiktas informācijas izpaušanas prasības, kas paredz patiesajā vērtībā novērtēto finanšu aktīvu un finanšu saistību klasificēšanu, izmantojot patiesās vērtības hierarhiju, kas atspoguļo patiesās vērtības novērtējumā izmantoto datu nozīmīgumu. Patiesās vērtības hierarhijas līmeņi ir sekojoši:

- Aktīvajos tirgos kotētā (nekoriģētā) cena par identiskiem aktīviem vai saistībām (1. līmenis);
- Tirgus dati, kas nav 1. līmenī ietvertās kotētās cenas, kas ir tieši (t.i., cenu veidā) vai netieši (t.i., atvasināti no cenām) novērojami attiecībā uz aktīvu vai saistību (2. līmenis); un
- Dati attiecībā uz aktīvu vai saistībām, kas nav balstīti uz novērojamajiem tirgus datiem (nenovērtējami dati) (3. līmenis).

Finanšu aktīva vai finanšu saistību patiesās vērtības hierarhijas līmenis tiek noteikts, balstoties uz zemāko datu līmeni, kas ir būtisks patiesās vērtības novērtējumā. Finanšu aktīvi un finanšu saistības tiek pilnībā klasificētas tikai vienā no minētajiem trim līmeņiem.

Ieņēmumu un izdevumu atzīšana

Ieņēmumi un izdevumi tiek ietverti peļņas vai zaudējumu pārskatā, neatkarīgi no to saņemšanas vai maksājuma dienas. Ieņēmumi tiek atzīti saskaņā ar uzkrāšanas principu, ievērojot SFPS.15 5 soļu modeli: identificējot līgumu, identificējot saistības par līguma izpildes pienākumiem (un to skaitu), nosakot un attiecinot darījuma cenu uz izpildes apsolījumiem un atzīstot ieņēmumus, kad izpildes pienākumi ir izpildīti.

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Izpildoties Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma 17. panta 12. daļas 1. punktam un 3. punktam, kas nosaka, ka tāda sabiedrība, kas pārskata gadā ir reģistrēta uzņēmumu reģistrā vai pārskata gadā ir veikusi iedzīvotāju ienākuma nodokļa vai valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas par darbinieku ne mazāk kā 100 euro apmērā var neapņēķināt uzņēmumu ienākuma nodokli EUR 50 EUR apmērā – par pārskata periodu netika aprēķināts un atzīts uzņēmumu ienākuma nodoklis.

Uzkrājumi

Uzkrājumi tiek atzīti, ja Sabiedrībai ir aktuālas saistības (juridiskas vai strukturālas), ko ir izraisījis kāds pagātnes notikums, un pastāv iespējamība, ka Sabiedrībai būs pienākums izpildīt šādas saistības, un šādu saistību apjoms var tikt ticami novērtēts.

Iespējamās saistības un aktīvi

Šajā finanšu pārskatā iespējamās saistības nav atzītas. Tās kā saistības tiek atzītas tikai tad, ja iespējamība, ka līdzekļi tiks izdoti, kļūst pietiekami pamatota. Iespējamie aktīvi šajā finanšu pārskatā netiek atzīti, bet tiek atspoguļoti tikai tad, kad iespējamība, ka ar darījumu saistītie ekonomiskie guvumi nonāks līdz Uzņēmumam, ir pietiekami pamatota.

Pašu kapitāls un rezerves

Pašu kapitāls ietver pamatkapitālu un nesadalīto peļņu.

Aplēšu izmantošana

Sagatavojot finanšu pārskatus, Sabiedrības vadība veic aplēses un izdara pieņēmumus, kas ietekmē pārskatos ietverto aktīvu un saistību apjomu un neparedzētos izdevumus finanšu pārskatu sagatavošanas dienā, un finanšu pārskatos norādītās pārskata perioda ieņēmumu un izdevumu summas. Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm.

Aplēses un pieņēmumi tiek pastāvīgi pārskatīti. Izmaiņas grāmatvedības aplēsēs tiek atzītas periodā, kurā šādas aplēses tiek pārskatītas, ja veiktās izmaiņas ietekmē tikai šo periodu, vai arī periodā, kurā šādas aplēses tiek pārskatītas, un turpmākajos periodos, ja izmaiņas skar aktuālo un nākamos periodus.

Notikumi pēc bilances datuma

Finanšu pārskatā tiek atspoguļoti tādi notikumi pēc pārskata perioda beigām, kas sniedz papildu informāciju par Sabiedrības finansiālo stāvokli bilances sagatavošanas datumā (korigējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata perioda beigām nav koriģējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

2. Administrācijas izmaksas	17.04.2023.- 15.06.2023. EUR
Bankas komisiju izmaksas	9
Gada pārskatu un revīzijas izdevumi*	1,210
	<hr/>
	1,219

* Pārskata gada laikā Sabiedrība no revidentiem citus pakalpojumus nav saņēmusi.

** Pārskata periodā valdes locekļiem par darbu valdē atlīdzība netika aprēķināta.

3. Nauda	15.06.2023. EUR
Naudas līdzekļi norēķinu kontos bankā	34,991
	<hr/>
	34,991

4. Pamatkapitāls

2023. gada 15. jūnijā Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls sastāvēja no 35,000 akcijām ar nominālvērtību 1 EUR.

Pārskata periodā netika atpirktas pašu akcijas.

5. Uzkrātās saistības	15.06.2023. EUR
Uzkrātās saistības par saņemtajiem pakalpojumiem	1,210
	<hr/>
	1,210

6. Uzņēmumā nodarbināto personu vidējais skaits	15.06.2023. -
--	-------------------------

7. Notikumi pēc pārskata perioda beigām

Pēc pārskata perioda beigām turpinās ieviestās sankcijas pret Krieviju un Baltkrieviju, sakarā ar karadarbību Ukrainā. Ģeopolitiskās situācijas izmaiņas ir radījušas negatīvas ekonomiskas sekas Latvijā un pasaulē, kas izpaužas kā energoresursu un izejvielu cenu kāpums un nepieejamība, inflācijas pieaugums un finanšu resursu sadārdzinājums, preču un pakalpojumu plūsmas pārmaiņas. Precīzu ekonomiskās vides nenoteiktības ietekmi uz Sabiedrības saimniecisko darbību 2023. gadā nevar prognozēt, bet Sabiedrība uzskata, ka pēc finanšu pārskata datuma spēkā esošās sankcijas un ierobežojumi un pastāvošā ekonomiskās vides nenoteiktība Sabiedrības darbību gan tiešā, gan netiešā veidā būtiski neietekmēs. Šī pieņēmuma pamatā ir finanšu pārskata parakstīšanas datumā pieejamā informācija, un turpmākā notikumu ietekme uz Sabiedrības darbību nākotnē var atšķirties no Sabiedrības novērtējuma.

Laika periodā kopš pārskata perioda pēdējās dienas līdz šā pārskata parakstīšanai nav bijuši citi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu pārskata perioda rezultātu, vai būtu atspoguļojami šajā pārskatā.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

2023. gada 15. jūnijā

Finanšu pārskati ir parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Neatkarīgu revidentu ziņojums

TWINO Properties AS akcionāram

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu

Esam veikuši TWINO Properties AS (“Sabiedrība”) pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 4. līdz 15. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- visaptverošo ienākumu pārskatu par periodu no 2023. gada 17. aprīļa līdz 2023. gada 15. jūnijam,
- finanšu stāvokļa 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, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par TWINO Properties AS finansiālo stāvokli 2023. gada 15. jūnijā un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu periodā no 2023. gada 17. aprīļa līdz 2023. gada 15. jūnijam, saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (turpmāk SFPS).

Atzinuma pamatojums

Atbilstoši Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumam (“Revīzijas pakalpojumu likums”) mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem Starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā *Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju*.

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) prasībām un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) un Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktos pārējos profesionālās ētikas principus un objektivitātes prasības.

Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido:

- vispārīgā informācija par Sabiedrību, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lapā,

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā *Uz citu informāciju attiecināmas citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām*.

Saistībā ar finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskata informācijas vai

no mūsu zināšanās, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Ja, balstoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Sabiedrību un tās darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem. Mūsu uzmanības lokā nav nākuši apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, atbildība par finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par tāda finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Sabiedrības spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Sabiedrības spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno Sabiedrības likvidāciju vai tās darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Sabiedrības likvidācija vai darbības izbeigšana. Personas, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, ir atbildīgas par Sabiedrības finanšu pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdas dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, balstoties uz šo finanšu pārskatu.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismu. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam uz šiem riskiem vērstas revīzijas procedūras, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka netiks atklātas kļūdas izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neuzrādīšanu ar nodomu, informācijas nepatiesu atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;
- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu 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 nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija finanšu pārskatā nav sniegta, mēs sniedzam

modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;

- izvērtējam vispārēju finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs sazināties ar personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, un, cita starpā, sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kādus mēs identificējam revīzijas laikā.

SIA "BDO ASSURANCE"
Licence Nr.182

Raivis Jānis Jaunkalns
Zvērināts revidents
Sertifikāts Nr. 237
Valdes loceklis

Rīga, Latvija
2023. gada 15. jūnijā

Šis dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

TWINO

