

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	7
1.4.1.	Saskaņā ar kādiem nosacījumiem un termiņiem es varu ieguldīt Piedāvājuma Akcijās?	7
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	23
10.	EMITENTA ORGANIZATORISKĀ STRUKTŪRA	24
11.	VĒRTĪBAS SAMAZINĀŠANĀS	24
12.	DARBĪBAS UN FINANŠU PĀRSKATS	25
12.1.	FINANSIĀLAIS STĀVOKLIS	25
12.2.	DARBĪBAS REZULTĀTI	25
13.	BŪTISKA INFORMĀCIJA	26
13.1.	PAZIŅOJUMS PAR APGROZĀMO KAPITĀLU	26
13.2.	KAPITALIZĀCIJA UN PARĀDSAISTĪBAS	26
13.3.	PIEDĀVĀJUMA IEMESLI UN IEŅĒMUMU IZLIETOJUMS	26
13.4.	PIEDĀVĀJUMĀ IESAISTĪTU FIZISKU UN JURIDISKU PERSONU INTERESES	26
14.	KAPITĀLA RESURSI	27
14.1.	INFORMĀCIJA PAR EMITENTA KAPITĀLA RESURSIEM (GAN ĪSTERMIŅA, GAN ILGTERMIŅA)	27
14.2.	PASKAIDROJUMS PAR EMITENTA NAUDAS PLŪSMU AVOTIEM UN APMĒRIEM, KĀ ARĪ ŠĪS NAUDAS PLŪSMAS RAKSTUROJUMS	27
15.	REGULATĪVĀ VIDE	27
16.	INFORMĀCIJA PAR TENDENCĒM	27
17.	PEĻŅAS PROGNOZES VAI APLĒSES	28
18.	PĀRVALDES, VADĪBAS UN UZRAUDZĪBAS STRUKTŪRAS UN AUGSTĀKĀ VADĪBA	28
19.	ATALGOJUMS UN PABALSTI	30
20.	VADĪBAS PRAKSE	30
21.	DARBINIEKI	30
22.	GALVENIE AKCIONĀRI	31
23.	SAISTĪTO PUŠU DARĪJUMI	31
24.	FINANŠU INFORMĀCIJA PAR EMITENTA AKTĪVIEM UN SAISTĪBĀM, FINANSIĀLO STĀVOKLI, PEĻŅU UN ZAUDĒJUMIEM	32
24.1.	VĒSTURISKĀ UN STARPPOSMA FINANŠU INFORMĀCIJA	32
24.2.	DIVIDENŽU POLITIKA	33
24.3.	TIESVEDĪBA UN ŠĶĪRĒJTIESAS PROCESS	33
25.	PAPILDUS INFORMĀCIJA	33
25.1.	EMITENTA BALSSTIESĪGĀS AKCIJAS	33
25.2.	EMITENTA PRIEKŠROCĪBU AKCIJAS	34
25.3.	AKCIONĀRU LĪGUMS	34
25.4.	STATŪTI	35
26.	NOZĪMĪGI LĪGUMI	36
26.1.	FSP LĪGUMS	36
26.2.	NEKUSTAMO ĪPAŠUMU ADMINISTRĒŠANAS LĪGUMS	36
27.	PIEEJAMIE DOKUMENTI	36
28.	DEFINĪCIJAS	37

1. KOPSAVILKUMS

1.1. IEVADS UN BRĪDINĀJUMI

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

AS TWINO Properties, 2023. gada 17. aprīlī Latvijas Uzņēmumu reģistrā reģistrētā akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas numuru 40203477150, publiski piedāvā 69 376 Emitenta reģistrētas priekšrocību akcijas ar starptautisko vērtspapīru identifikācijas numuru (ISIN) LV0000200186 (“**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 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011, Latvija. Emitenta juridiskās personas identifikators (“**LEI**”) ir 6488QJG78X891A32TW75. Emitenta e-pasta adrese info@twino.eu, tālruna numurs: +371 66 259 594.

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 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011, Latvija. Izplatītāja LEI ir 984500856AF4DF5FAT57. Izplatītāja e-pasta adrese info@twino.eu, tālruna numurs: +371 66 259 594, 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].jūlijā.

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 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011, Latvija. Emitenta juridiskās personas identifikators ("LEI") ir 6488QJG78X891A32TW75. Emitenta e-pasta adrese ir info@twino.eu, tālruņa numurs: +371 66 259 594.

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

Prospekta sastādīšanas datumā, Emitenta pamatkapitāls ir 1 283 655,- EUR, kas sastāv no 35 000 balsstiesīgajām reģistrētām akcijām un 1 248 655 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 Pērses iela 2A, 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 1 248 655 priekšrocību akcijas bez balsstiesībām tur Izplatītājs savā vārdā, bet Izplatītāja klientu, kas iegādājušies akcijas, labā.

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

Emitenta valdes darbību uzrauga tā padome, kuras sastāvā ir trīs locekļi: Māris Čevers, Artūrs Cekuliņš un Pēteris Bodnieks (līdz 29.02.2024. padomē bija Linards Anisimovs un Ivo Breicis). Padomes locekļi ir iecelti 2024. gada 1.martā, un viņu pilnvaru termiņš beidzas 2029. gada 28.februārī.

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 31.decembrim, revīziju. Revidents ir Latvijas Zvērinātu revidentu asociācijas biedrs.

1.2.2. Kāda ir Emitenta finanšu pamatinformācija?

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 31.decembrim. Ilustrācijas zemāk ataino finanšu rādītājus uz 2023.gada beigām.

Ilustrācija 1 – Emitenta ienākumu pārskats (EUR)

	2020	2021	2022	2023	Salīdzinošs rādītājs par to pašu periodu iepriekšējā gadā
Kopā ieņēmumi	n/a	n/a	n/a	7 224	n/a
Pamatdarbības peļņa/(zaudējumi)	n/a	n/a	n/a	1 552	n/a
Neto peļņa/(zaudējumi)	n/a	n/a	n/a	67 973	n/a

Ilustrācija 2 – Emitenta bilance

	2020	2021	2022	2023	Salīdzinošais rādītājs par to pašu periodu iepriekšējā gadā
Kopā aktīvi	n/a	n/a	n/a	940 494	n/a
Kopā pašu kapitāls	n/a	n/a	n/a	758 417	n/a

Ilustrācija 3 – Emitenta naudas plūsmas rādītājs

	2020	2021	2022	2023	Salīdzinošais 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	108 884	n/a

1.2.3. Kādi ir Emitentam raksturīgie būtiskākie riski?

Emitentam raksturīgie būtiskākie riski ir aprakstīti Prospekta sadaļā 4.1. [AR EMITENTU SAISTĪTIE RISKA 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 pirktpējas 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 tri saistītie riski. Emitents paredz, ka tā īpašumā esošie nekustamie īpašumi tiks optimāli izīrēti, piedāvājot dzīvokļus ilgtermiņa 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. 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 69 376 akcijām, kas būs reģistrētas priekšrocību akcijas, ar katras akcijas nominālvērtību EUR 1. Piedāvājuma Akcijām būs NASDAQ CSD piešķirts ISIN LV0000200186, un tās akcionāru reģistrā kā G3 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 [O].jūlijs. Piedāvājuma beigu termiņš ir plānots 2024.gada 30.oktobrī. 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.43, ar kadastra numuru 01009276950 ("Īpašums") pirkuma maksas trešās daļas (kopā pirkuma maksas maksājums sadalīts trīs daļās) samaksai. Īpašums atrodas ēkas 6. stāvā, ar kopējo platību 55,8 m². Īpašumā ir dzīvojamā istaba, kas apvienota ar virtuvi un priekšnamu (27,9 m²), vannas istaba (5,2 m²), guļamistaba (13,5 m²) un terase (9,2 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 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 ilgtermiņa īres dzīvokļa, darbības rādītājiem iegūta no Īpašuma iepriekšējā īpašnieka SIA "OC Finance", reģ. Nr.40103203191.

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

2.3. ATBILDĪBAS DEKLARĀCIJA

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

[Parakstīts ar drošu elektronisku parakstu]

AS TWINO Properties Valdes priekšsēdētājs
Helvijs Henšelis

2.4. KOMPETENTĀS IESTĀDES APSTIPRINĀJUMS

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

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

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

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

3. APSTIPRINĀTI REVIDENTI

Emitents ir iecēlis revidentu SIA "BDO ASSURANCE", vienotais reģistrācijas numurs 42403042353 ("Revidents"), juridiskā adrese: Kaļķu iela 15-3B, Rīga, LV-1050, Latvija, par finanšu pārskatu revidentu laika posmam no Emitenta dibināšanas līdz 2023. gada 31. decembrim. Revidents ir Latvijas Zvērinātu revidentu asociācijas biedrs.

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

4. RISKĀ FAKTORI

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

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

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

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

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

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

4.1. AR EMITENTU SAISTĪTIE RISKĀ FAKTORI

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

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

4.1.1. Ar makroekonomiskām tendencēm saistītie riski

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

Ekonomikas lejupslīde var negatīvi ietekmēt Emitenta klientus – īrniekus, kā rezultātā var samazināties īpašumu izīrēšanas līmenis un līdz ar to arī Emitenta ieņēmumi un peļņas rādītāji Emitenta akcionāriem. Ekonomikas lejupslīde

var izraisīt nekustamā īpašuma vērtības samazināšanos, kas var negatīvi ietekmēt gan Emitentu, gan arī Piedāvājuma Akciju atdevi.

Riska vērtējums: Vidējs.

4.1.2. Atkarība no trešo pušu sniegtajiem pakalpojumiem

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

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

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

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

Riska vērtējums: Vidējs.

4.1.3. Ar ģiri saistītie riski

Emitents paredz, ka tam piederošais nekustamais īpašums tiks optimāli izīrēts, piedāvājot dzīvokļus ilgtermiņa 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 ģpašuma cenu un tādējādi varētu ietekmēt ģpašuma nākotnes vērtību. Lai gan plānotās ģpašuma izīrēšanas cenas tiek uzskatītas par vidējām nozarē, citi mājokļu projekti var būt pieejamāki un pieprasītāki īrniekiem. Papildus jānorāda, ka būtisks piedāvājuma pieaugums nekustamā ģpašuma tirgū var izraisīt ģpašumu vērtības kritumu un mazāku ģres pieprasījumu.

Emitenta nespēja panākt optimālu nekustamā ģpašuma 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 ģpašumu ģrnieku maksājumu neveikšanu. Saistību neizpildes risks ir atkarīgs no ģrnieku 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 ģrniekiem netiek saņemti. Tomēr joprojām pastāv risks, ka Emitenta īstenotā priekšapmaksas vai īstermiņa un ilgtermiņa ģres 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 ģpašuma ģpašumtiesībām, tā pārvaldīšanu un dzīvojamo ģpašumu 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 blakus pakalpojumu 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 iespējamām 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 iespējamām (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 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011, Latvija. Emitenta tālruņa numurs ir +371 66 259 594.

6. INFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMA AKCIJĀM

6.1. PIEDĀVĀJUMA AKCIJU APRAKSTS

Saskaņā ar 2024.gada 17.jūlija 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 LV0000200186, un tās kā G3 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. Izpiršanas noteikumi

Piedāvājuma Akcijas tiks apmaksātas pilnā apjomā, un tādējādi nav paredzēti un netiek piemēroti nekādi atpiršanas 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 25.jūlijā.

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 69 376 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.oktobrim 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 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011, Latvija. Izplatītāja juridiskās personas identifikators (“**LEI**”) ir 984500856AF4DF5FAT57. Izplatītāja e-pasta adrese ir info@twino.eu, tālruna numurs: +371 66 259 594, 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 1 666,67.

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 trešās (no kopā trim maksājumiem) daļas apmaksu. Tiklīdz Emitenta Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu tiks reģistrētas, tiks turpināta tā ilgtermiņa izīrēšana, kas radīs peļņu un tiks novirzīta Vērtspapīru 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 Vērtspapīru turētājiem saskaņā ar Finanšu pakalpojumu līguma noteikumiem un nosacījumiem un Akcionāru Līguma noteikumiem.

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

9.3. STRATĒGIJA UN MĒRKI.

Pirms nekustamā īpašuma ar adresi Kuģu iela 13-43, Rīga, LV-1048, Latvija, un kadastra numuru 01009276950 (“**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 potenciāli 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 faktoros, 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 jebkādu 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 faktoros. 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 ilgtermiņa īres platformās; jaunu uzticamu īrnieku plūsmu identificēšana un priekšlikumu izteikšana Emitentam;
- ikdienas uzturēšanas un remontdarbu nodrošināšana un pārraudzība – rūpes par to, ka visi remontdarbi un ikdienas nekustamā īpašuma uzturēšanas darbi tiktu veikti atbilstoši un savlaicīgi. Nekustamā īpašuma administrators risina dažādas ar nekustamo īpašumu saistītas problēmas vai jautājumus. Nekustamā īpašuma administratora pienākumos ietilpst arī nepieciešamā uzturēšanas personāla nodrošināšana un koordinēšana, lai nodrošinātu, ka īpašums ir labā stāvoklī, un pirms īpašuma izīrēšanas nākamajam īrniekam tiek veikti visi nepieciešamie darbi, lai nekustamais īpašums būtu pienācīgā kvalitātē;
- finanšu pārvaldība – Nekustamā īpašuma administrators regulāri seko līdzi ilgtermiņa 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 un ilgtermiņa īres ir augsts tieši Vecrīgā un pilsētas centrā, kas Emitenta ieguldījumus šo rajonu nekustamajos īpašumos padara 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 īpašumi 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 visu gadu ar ilgtermiņa īres līgumu.
- sasniedzot ieguldījumu atdevi 3%-6% 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 pieciem 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, Kuģu iela 13-20, Rīga, Latvija, kadastra Nr.01009274990, emitējot "D1", "D2" un "D3" kategorijas priekšrocību akcijas un Kuģu iela 13-50N, Rīga, Latvija, kadastra Nr.01009279972, emitējot "E" kategorijas priekšrocību akcijas un Kuģu iela 13-3, Rīga, Latvija, kadastra Nr. 1009275028, emitējot "F1" un "F2" kategorijas priekšrocību akcijas. Šie īpašumi šobrīd tiek piedāvāti īstermiņa izīrēšanai īstermiņa īres platformās.

Īpašums Kuģu ielā 13-43, Rīgā, Latvijā, un kadastra Nr.01009276950 tiks piedāvāts ilgtermiņa īrei. Īpašums tiek iegādāts ar jau noslēgtu un parakstītu 12 mēnešu īres līgumu. Pēc īpašuma iegādes pabeigšanas tiks noslēgts jauns īres līgums uz atlikušo sākotnējā līguma termiņu ar Emitentu kā īpašuma īpašnieku.

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 ar Piedāvājuma Akcijām iegūtajiem līdzekļiem, ir dzīvoklis Nr.43, kas atrodas Kuģu ielā 13, Rīgā, LV-1048, Latvijā, ar kadastra numuru 01009276950. Īpašums atrodas ēkas 6.

stāvā, ar kopējo platību 55,8 m². Īpašumā ir dzīvojamā istaba, kas apvienota ar virtuvi un priekšnamu (27,9 m²), vannas istaba (5,2 m²), guļamistaba (13,5 m²) un terase (9,2 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 sestais nekustamais īpašums, ko iegādāsies Emitents. Tā iegādei un iekārtošanai kopējais nepieciešamais kapitāls ir EUR 208 098,-, savukārt, nolūkā paātrināt Īpašuma iegādes procesu un iespēju Emitentam uzsākt Īpašuma izīrēšanu pēc iespējas īsākā laikā, ar Īpašuma pašreizējo īpašnieku panākta vienošanās par pirkuma cenas samaksu trijās daļās. Pirkuma līgums par Īpašuma iegādi un pirkuma maksas samaksu trīs daļās noslēgts 2024.gada 19.aprīlī. Uz šī Prospekta sagatavošanas dienu Emitents ir nostiprinājis savas īpašumtiesības uz Īpašumu zemesgrāmatā un veicis pirmo divu pirkuma maksas daļu samaksu. Kopējā Emitentam nepieciešamo līdzekļu summā iekļauti sekojoši izdevumi:

- nekustamā īpašuma iegādes cena EUR 180 000,- apmērā;
- kustamās mantas, kas atrodas Īpašumā, iegādes cena EUR 20 000,- apmērā;
- valsts un kancelejas nodevas par īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā – EUR 3 096,34- apmērā¹;
- Izplatītāja komisijas maksa par parakstīšanos uz akcijām organizēšanu 2,5% apmērā no nekustamā īpašuma iegādes cenas un kustamās mantas iegādes cenas – EUR 5 000 ².

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

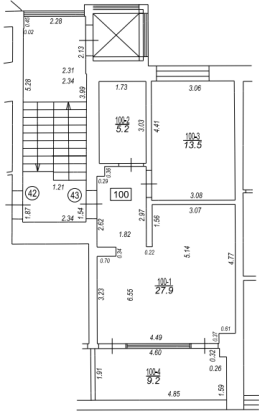
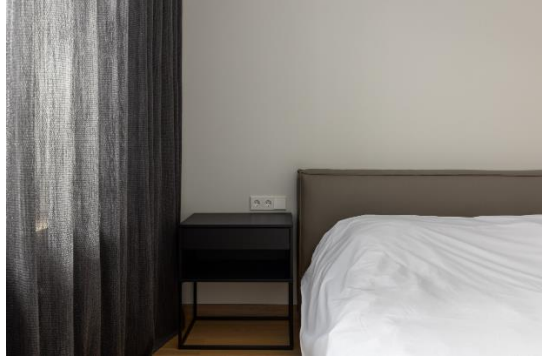
Dzīvokļa kustamā manta ietver visu nepieciešamo aprīkojumu un dizaina mēbeles. Aprīkojuma kvalitāte atbilst augstākajiem standartiem, lai nodrošinātu Īpašuma viesiem augstvērtīgu pieredzi.

Ilustrācija 4 – Īpašuma plāns un attēli



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



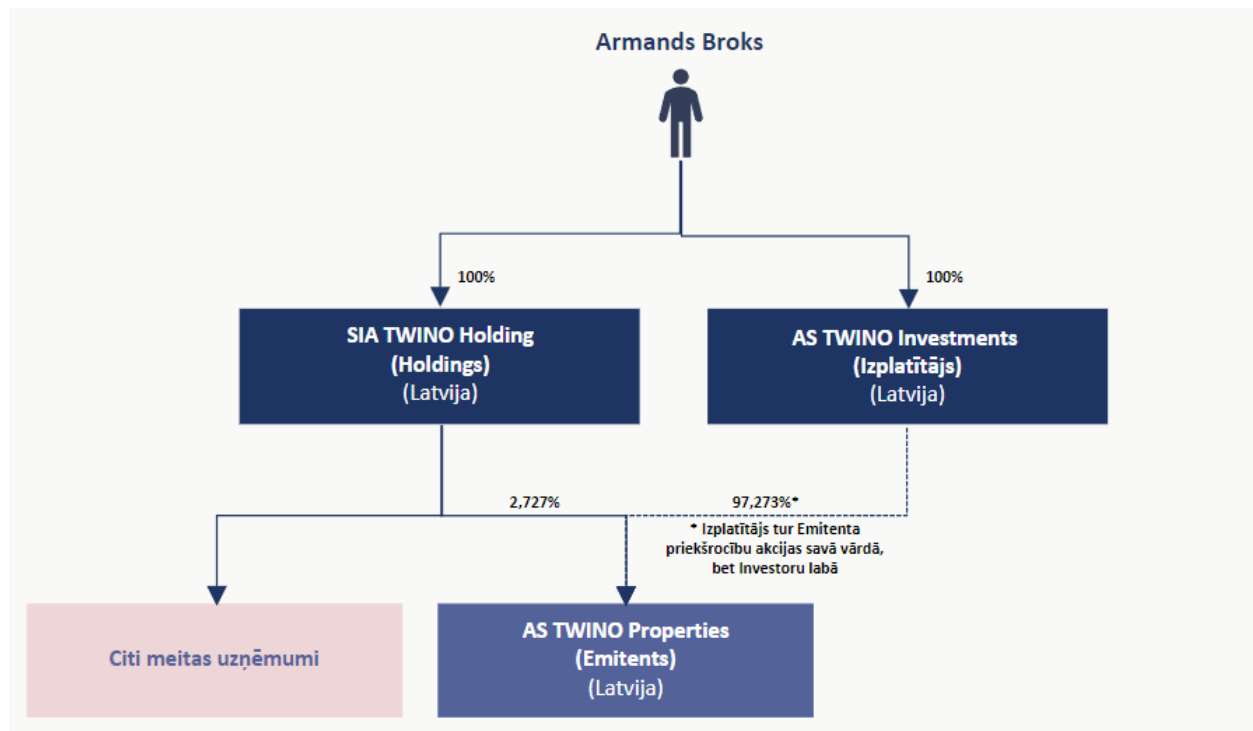
9.3.3. Piedāvājuma Akciju izmaksas

Piedāvājuma Akciju kopējie neto ieņēmumi būs EUR 69 376,-. Kopējos Piedāvājuma Akciju izdevumus veido komisijas maksa, ko Emitents maksā Izplatītājam par finanšu pakalpojumu sniegšanu organizējot Piedāvājuma Akciju emisijas un parakstīšanās procesu EUR 1 666,67 apmērā (2,5% no Īpašuma un kustamās mantas iegādei piesaistītā kapitāla).

10. EMITENTA ORGANIZATORISKĀ STRUKTŪRA

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

Ilustrācija 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 69 376. Pēc pamatkapitāla palielināšanas Emitenta akciju skaits būs 1 353 031, 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 2,587 %, 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.decembrī ir EUR 1,10, kas saistīts ar Emitenta ieņēmumiem no ieguldījumu īpašumu jeb iegādāto dzīvokļu pārvērtēšanas.

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%	1 248 655	0	0%	1 318 031

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, īstermiņa īrei piedāvājot iepriekš iegādātos piecus īpašumus. 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 1 248 655,- apmērā. Emitenta esošos izdevumus veido izdevumi, kas saistīti ar Prospekta sagatavošanu, pamatkapitāla palielināšanas reģistrācijas izmaksām, kā arī ar iepriekšējo īpašumu iegādes un uzturēšanas procesiem, kam kapitāls tika piesaistīts iepriekšējo emisiju ietvaros.

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 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

Par Emitentu nav sniedzama vēsturiska finanšu informācija, izņemot par periodu no 2023. gada 17. aprīļa līdz 2023. gada 31. decembrim, 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 platību. 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 daļai no Īpašuma pirkuma maksas samaksai.

13.2. KAPITALIZĀCIJA UN PARĀDSAISTĪBAS

Uz 2023.gada 31.decembri Emitenta kapitalizācija un parādsaistības ir sekojošas:

Ilustrācija 7 – Emitenta kapitalizācija un parādsaistības uz 31.12.2023.

Kapitalizācija un parādsaistības	31.12.2023. EUR
Akcionāru pašu kapitāls	758 417
Pamatkapitāls	690 444
Rezerves	-
Uzkrātā peļņa	67 973
Kapitalizācija kopā	758 417
Nauda	108 884
Debitoru parādi (īstermiņa)	128 717
Likviditāte	237 601
Parādsaistības	182 077
Parādsaistības kopā	182 077
Neto parādsaistības (parādsaistības kopā – likviditāte)	(55 524)

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 izīrēšanu, un priekš Īpašuma Emitents ir sagatavojis finanšu plānu turpmākai tā darbībai.

Īpašums tiks piedāvāts ilgtermiņa īrei. Īpašums tiek iegādāts ar jau noslēgtu un parakstītu 12 mēnešu īres līgumu. Pēc īpašuma iegādes pabeigšanas tiks nodrošināta sākotnējā īres līguma darbība uz atlikušo sākotnējā līguma termiņu ar Emitentu kā jauno īpašnieku, savukārt pēc tam plānots noslēgt jaunu ilgtermiņa īres līgumu. Paredzams, ka vidēji mēnesī ieņēmumos tiks gūti EUR 818,-, un pēc visu maksu, komisiju un citu izdevumu segšanas mēneša neto peļņa būs EUR 442,-.

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 Henšelīm 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 Henšelīm 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;

	<ul style="list-style-type: none"> - SIA TWINO Finance, vienotais reģistrācijas numurs: 40203380408; - SIA TWINO Investments Vietnam, vienotais reģistrācijas numurs: 40203380037; - SIA TWINO Investments Poland, vienotais reģistrācijas numurs: 40203380395; - SIA TWINO Holding, vienotais reģistrācijas numurs: 40203295313; - SIA FINNO, vienotais reģistrācijas numurs: 00000000; - SIA FINNO Asia, vienotais reģistrācijas numurs: 000000000; - SIA "OC Finance", vienotais reģistrācijas numurs: 0000000000; - 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:	Māris Čevers
Izglītība un pieredze:	<p>Mārim Čeveram ir vairāk nekā 15 gadu pieredze apdrošināšanā un banku nozarē, ieskaitot risku pārvaldības amatus AS Citadele banka, AAS Balta, Balcia Insurance SE un Risku pārvaldības atbilstības vadītājs AS TWINO Investments. Iepriekš viņš ieņēmis arī 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; <p>Iepriekš (pēdējo 5 gadu laikā) valdes loceklis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AS TWINO Investments, vienotais reģistrācijas numurs: 44103143823.

Nosaukums:	Padomes loceklis
Pilns vārds:	Artūrs Cekuliņš
Izglītība un pieredze:	<p>Artūram Cekuliņam ir vairāk kā 10 gadu pieredze juridiskajā sfērā apdrošināšanas un finanšu sektorā, ar uzsvāri uz komercietībām un finanšu jomu regulējošiem normatīvajiem aktiem. Iepriekš Artūrs Cekuliņš ieņēmis Juridiskā departamenta vadītāja amatu Balcia Insurance SE un AS TWINO Investments (Izplatītājs). Pēdējā laikā Artūrs Cekuliņš pievērsies un paplašina savas zināšanas NILLTPFN jomā.</p> <p>Artūram Cekuliņam ir Latvijas Universitātē iegūts profesionālā maģistra grāds tiesību zinātnē.</p>
Citi uzņēmumi, kuros padomes loceklis ir bijis iesaistīts:	<p>Pašreiz valdes loceklis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SIA "TRELUCÉ", vienotais reģistrācijas numurs: 40203554712; - AS TWINO Investments, vienotais reģistrācijas numurs: 44103143823.

Nosaukums:	Padomes loceklis
Pilns vārds:	Pēteris Bodnieks

Izglītība un pieredze:	Pēterim Bodniekam ir vairāk kā 10 gadu profesionālā pieredze IT un finansēs. Iepriekš viņš ir ieņēmis tādas amatus kā IT servisa vadītājs un grupas tehnoloģiju vadītājs vairākās <i>fin-tech</i> sabiedrībās Latvijā. Šobrīd Pēteris Bodnieks ir IT vadītājs AS TWINO Investments (Izplatītājs). Pēterim Bodniekam ir padziļinātas zināšanas vairākās ar IT jomu saistītās jomās, un viņš ir saņēmis sertifikāciju no PRINCE2® 7 Foundation and Practitioner, kā arī sertifikāciju ITIL basics.
Citi uzņēmumi, kuros padomes loceklis ir bijis iesaistīts	Pašreiz dalībnieks: - SIA Zero Bode, vienotais reģistrācijas numurs: 42103099387, Pašreiz valdes loceklis: - SIA Zero Bode, vienotais reģistrācijas numurs: 42103099387.

Komentārs: Linards Anisimovs un Ivo Breicis bija Padomes locekļi līdz 2024.gada 29.februārim.

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

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

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

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

19. ATALGOJUMS UN PABALSTI

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

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

20. VADĪBAS PRAKSE

Emitenta valdes priekšsēdētāja Helvija Henšēja 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 2024. gada 1.martā. Saskaņā ar Emitenta statūtiem, padomes locekļu pilnvaru termiņš ir pieci gadi. Pašreizējais padomes locekļu pilnvaru termiņš beigsies 2029.gada 28.februārī.

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, dividenžu 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, ienākumi no iepriekšējā perioda darbības, iepriekš emitēto priekšrocību akciju emisijas rezultātā piesaistītais kapitāls, kā arī izdevumi, kas saistīti ar tā dibināšanu, ar iepriekšējo nekustamo īpašumu iegādi un pamatkapitāla palielināšanu. 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 2023.gada 17.aprīlī līdz 2023. gada 31.decembrim. 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 31.decembrim ietver:

- visaptverošo ienākumu pārskatu par periodu no 2023.gada 17.aprīļa līdz 2023. gada 31.decembrim;
- finanšu pārskatu 2023. gada 31.decembrī;
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par periodu no 2023.gada 17.aprīļa līdz 2023. gada 31.decembrim;
- naudas plūsmas pārskatu par periodu no 2023.gada 17.aprīļa līdz 2023. gada 31.decembrim;
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver kopsavilkumu par nozīmīgiem grāmatvedības principiem un citu paskaidrojošu informāciju.

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

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

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

Revidenta ieskatā finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Emitenta finansiālo stāvokli 2023. gada 31. decembrī, kā arī par tā finanšu rezultātiem un naudas plūsmu par periodu no 2023. gada 17. aprīļa līdz 2023. gada 31. decembrim saskaņā ar SFPS.

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

Revidēts finanšu pārskats pievienots kā pielikums pie šī Prospekta.

Ilustrācija 8 - Emitenta bilance uz 2023.gada 31.decembri

EUR	31.12.2023
AKTĪVI	
Ieguldījuma īpašumi	654 000
Pamatlīdzekļi un inventārs	48 147
Pircēju un pasūtītāju parādi	3 232
Citi debitori	37 011
Neapmaksātās uzņēmuma kapitāla daļas	88 474
Nākamo periodu izdevumi	70
Uzkrātie ienākumi	675
Nauda un naudas ekvivalenti	108 884
Aktīvi kopā	940 494
PAŠU KAPITĀLS UN REZERVES	
Pamatkapitāls	690 444
Pārskata perioda peļņa/(zaudējumi)	67 973
Pašu kapitāls un rezerves kopā	758 417
SAISTĪBAS	
Parādi piegādātājiem	172 357
Nodokļi un valsts sociālas apdrošināšanas obligātās iemaksas	68
Pārējie kreditori	69
Uzkrātas saistības	9 583
Saistības kopā	182 077
Saistības, pašu kapitāls un rezerves kopā	940 494

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. tādu 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 pirtiesības (pret vērtības samazināšanu)

Akcionāru Līgumā ietverti noteikumi, kas attiecas uz pirtiesībām – lai saglabātu Emitenta priekšrocību akciju mērķi, iesaistītās puses vienojas, ka pirtiesības 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;
- Priekšrocību akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-50N, Rīgā, Latvijā, un kas nosauktas par "E" kategorijas akcijām;

- Priekšrocību akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-3, Rīgā, Latvijā, un kas nosauktas par "F1" kategorijas akcijām;
- Priekšrocību akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-3, Rīgā, Latvijā, un kas nosauktas par "F2" kategorijas akcijām;
- Priekšrocību akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-43, Rīgā, Latvijā, un kas nosauktas par "G1" kategorijas akcijām;
- Priekšrocību akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašumam Kuģu ielā 13-43, Rīgā, Latvijā, un kas nosauktas par "G2" kategorijas akcijām.

Piedāvājuma Akcijas būs G3 kategorijas akcijas, kas piesaistītas nekustamajam īpašuma Kuģu ielā 13-43, 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.aprīļa līdz 2023. gada 31.decembrim.

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

Šī Prospekta Pielikumā Nr.1 pievienots Emitenta revidēts finanšu pārskats par periodu no 2023.gada 17.aprīļa līdz 2023.gada 31.decembrim.

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 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011, tālruņa numurs +371 66 259 594;
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 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011, Latvija, tālruņa numurs: +371 66 259 594.
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 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011, Latvija, tālruņa numurs: +371 66 259 594. 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.43, Kuģu ielā 13, Rīgā, LV-1048, Latvijā, ar kadastra numuru 01009276950;
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	69 376 priekšrocību akcijas ar ISIN LV0000200186;
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

**Gada pārskats
par periodu no 2023. gada 17. aprīļa
līdz 2023. gada 31. decembrim**

SATURS

	Lpp.
Informācija par sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskati	6
Visaptverošo ienākumu pārskats	6
Finanšu stāvokļa pārskats	7
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	9
Naudas plūsmas pārskats	10
Finanšu pārskatu pielikumi	11
Neatkarīgu revidentu ziņojums	23

INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU

Nosaukums	TWINO Properties
Darbības juridiskā forma	Akciju sabiedrība
Reģistrācijas numurs	40203477150
Komercdarbības 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	Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011
Ziņas par mātes sabiedrību	TWINO Investments, AS Reģ. Nr. 44103143823 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011 Līdzdalības daļa kapitālā: 94.93% TWINO Holding, SIA Reģ. Nr. 40203295313 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011 Līdzdalības daļa kapitālā: 5.07%
Valdes locekļi	Helvijs Henšelis - valdes priekšsēdētājs no 17.04.2023.
Padomes locekļi	Linards Anisimovs - padomes loceklis no 17.04.2023. līdz 01.03.2024. Ivo Breicis - padomes loceklis no 17.04.2023. līdz 01.03.2024. Māris Čevers - padomes loceklis no 17.04.2023. Pēteris Bodnieks - padomes loceklis no 01.03.2024. Artūrs Cekuliņš - padomes loceklis no 01.03.2024.
Pārskata periods	17.04.2023. - 31.12.2023.
Atbildīgais par pārskata sagatavošanu	Olga Golubeva galvenā grāmatvede
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

VADĪBAS ZIŅOJUMS

TWINO Properties AS (Sabiedrība) galvenā saimnieciskā darbība ir nekustamā īpašuma iegāde ar mērķi gūt īres ienākumus un laika gaitā gūt kapitāla pieaugumu, palielinoties īpašumā esoša nekustamā īpašuma vērtībai.

Pirmais no šādiem īpašumiem tika iegādāts 2023.gada septembra sākumā, bet kopā pārskata periodā Sabiedrība iegādājās 3 īpašumus. Attiecīgi, Sabiedrības bilances aktīvu kopējā vērtība uz pārskata perioda beigām sastādīja 940 494 eiro.

Lielāko daļu jeb 702 147 eiro sastāda ilgtermiņa ieguldījumi, proti, 3 pilnībā aprīkoti un iekārtoti dzīvokļi renovētā ēkā Rīgā, kurus Sabiedrība ir iegādājusies pārskata periodā. Atlikušo daļu jeb 238 347 eiro sastāda apgrozāmie līdzekļi, no kuriem būtiski izcelt sekojošus elementus:

Naudas atlikumu 108 884 eiro apmērā sabiedrības bankas kontā. Tas pamatā skaidrojams ar priekšnodokļa (PVN) atmaksu 95 070 eiro apmērā saistībā ar augstāk minēto dzīvokļu īpašumu iegādi.

Debitorus 129 463 eiro apmērā no kuriem lielāko daļu 88 474 eiro apmērā veido Sabiedrības vēl neapmaksātais pamatkapitāls.

Nekustamo īpašumu iegāde tika finansēta, izsakot publisko piedāvājumu par Sabiedrības akciju iegādi. Pārskata periodā šādā veidā tika piesaistīti līdzekļi kopā 655 444 eiro apmērā. Daļa līdzekļu 88 473 eiro apmērā viena no augstāk minēto dzīvokļu iegādei tika piesaistīta pēc pārskata perioda beigām. Attiecīgi, uz pārskata perioda beigām Sabiedrības bilances pasīvos bija saistības 170 000 eiro apmērā par vienu no trīs minēto dzīvokļu īpašumu iegādi.

Kopumā vērtējot tirgus situāciju nekustamo īpašumu nozarē, ir novērojams samazinājums pieprasījuma pusē, kas īstermiņā varētu rezultēties ar zināmu cenu kritumu attiecībā uz īpašumu iegādi. Taču tajā pat laikā īres tirgus saglabājas stabils un īpašumu īres cenu kritums nav novērojams.

Īres ienākumus no dzīvokļu izīrēšanas tādās īstermiņa īres platformās kā airbnb un Booking.com Sabiedrība ir guvusi sākot no septembra mēneša. Pārskata periodā kopējie pamatdarbības (īres) ieņēmumi sastādīja 7 224 eiro.

Lai gan Sabiedrības kopējā pārskata perioda visaptverošā peļņa sastāda 67 973 eiro, ir būtiski uzsvērt, ka 73 254 eiro no tās veido ieņēmumi no ieguldījumu īpašumu jeb iegādāto dzīvokļu īpašumu pārvērtēšanas. Tas skaidrojams ar sekojošiem argumentiem:

Iegādes brīdī nekustamais īpašums Sabiedrības bilancē tika atzīts iegādes pašizmaksas vērtībā (proti, ņemot vērā iegādes cenu bez PVN un ar iegādi saistītos izdevumus, piemēram, valsts nodevas un citas komisijas);

Savukārt gada pārskatā šie īpašumi ir jāatspoguļo to patiesajā jeb tirgus vērtībā, kas izriet no neatkarīgu nekustamo īpašumu vērtētāju sniegtā slēdziena un faktiskajiem tirgus datiem;

Gadījumā, ja starp augstāk minētajām vērtībām rodas atšķirība, Sabiedrība to atzīst savā peļņas vai zaudējumu aprēķinā attiecīgi kā ieņēmumus vai izdevumus posteņi Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.

Sabiedrības finanšu rezultāts bez pārējiem saimnieciskās darbības ieņēmumiem (proti, t.sk. minētās iegādāto dzīvokļu īpašumu bilances vērtības pārvērtēšanas) ir zaudējumi 5 410 eiro apmērā. Tas ir skaidrojams ar sekojošiem argumentiem:

Sabiedrība faktiski ir guvusi ieņēmumus tikai sākot no Septembra mēneša, bet virkne administrācijas izmaksu ir fiksētas attiecībā uz visu pārskata periodu;

Pārskata periodā Sabiedrība ir iegādājusies tikai 3 nekustamos īpašumus, bet virkne administrācijas izmaksu ir fiksētas neatkarīgi no Sabiedrībai piederošo īpašumu skaita pārskata periodā;

Ziemas sezonā īpašumu noslogotība un īres cenas ir zemākas nekā vidēji kalendārajā gadā, kas attiecīgi nozīmē, ka Sabiedrība nav varējusi gūt būtisku daļu no potenciālajiem īres ieņēmumiem īpašumu iegādes brīža dēļ.

Kopumā Sabiedrības darbības rezultāti pārskata periodā vērtējami pozitīvi. Vērtējot Sabiedrības finanšu rezultātu nākamajā pārskata periodā Sabiedrība paredz pozitīvus finanšu rezultātus, jo ir sagaidāms, ka iegādātie dzīvokļu īpašumi spēs ģenerēt ienākumus pilnu kalendāro gadu tādā veidā maksimizējot īres ieņēmumus vasaras sezonā un būtiski palielinot kopējos īres ieņēmumus. Papildus tam, Sabiedrība turpina iegādāties jaunus dzīvokļu īpašumus arī pēc pārskata perioda beigām, kas attiecīgi samazina administrācijas izmaksas uz katru atsevišķo nekustamo īpašumu.

Vadības priekšlikums ir neveikt dividenžu sadali un neizmaksāt dividendes akcionāriem par pārskata periodā gūto peļņu, ņemot vērā to, ka tā veidojas no īpašumu bilances vērtības pārvērtēšanas, nevis īres ieņēmumiem. Līdz ar to, Sabiedrība turpinās izīrēt īpašumus nākamajā pārskata periodā, bet pārskata periodā gūtās peļņas sadalīšanu dividendēs izvērtēs turpmākajos pārskata periodos.

Helvijs Henšelis

Valdes priekšsēdētājs

2024. gada 31. maijā

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

VISAPTVEROŠO IENĀKUMU PĀRSKATS

	Pielikums	17.04.2023.- 31.12.2023. EUR
Pamatdarbības ieņēmumi	2.	7 224
Pakalpojumu sniegšanas izmaksas	3.	(5 672)
Bruto peļņa		1 552
Administrācijas izmaksas	4.	(6 962)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	5.	73 383
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		67 973
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		-
Peļņa pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa		67 973
Citi ienākumi / (zaudējumi), kas netiek atspoguļoti apvienoto ienākumu pārskatā, atskaitot nodokļus		-
Kopējā pārskata perioda visaptverošā peļņa		67 973

Pielikumi no 11. līdz 22. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

Olga Golubeva
Galvenā grāmatvede

2024. gada 31. maijā

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

FINANŠU STĀVOKĻA PĀRSKATS

AKTĪVI	Pielikums	31.12.2023. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi		
Pamatlīdzekļi		
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	6.	48 147
Pamatlīdzekļi kopā		48 147
Ieguldījuma īpašumi	6.	654 000
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		702 147
Apgrozāmie līdzekļi		
Debitori		
Pircēju un pasūtītāju parādi	7.	3 232
Citi debitori	8.	37 012
Neiemaksātās daļas sabiedrības kapitālā		88 474
Nākamo periodu izmaksas		70
Uzkrātie ieņēmumi		675
Debitori kopā		129 463
Nauda	9.	108 884
Apgrozāmie līdzekļi kopā		238 347
Aktīvu kopsumma		940 494

Pielikumi no 11. līdz 22. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

Olga Golubeva
Galvenā grāmatvede

2024. gada 31. maijā

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

FINANŠU STĀVOKĻA PĀRSKATS

PASĪVI	Pielikums	31.12.2023. EUR
Pašu kapitāls		
Pamatkapitāls	10.	690 444
Nesegtie zaudējumi pārskata gada nesadalītā peļņa		67 973
Pašu kapitāls kopā		758 417
Kreditori		
Īstermiņa kreditori		
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		172 357
Nodokļi un valsts sociālas apdrošināšanas obligātās iemaksas	11.	68
Pārējie kreditori		69
Uzkrātās saistības	12.	9 583
Īstermiņa kreditori kopā		182 077
Kreditori kopā		182 077
Pasīvu kopsumma		940 494

Pielikumi no 11. līdz 22. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

Olga Golubeva
Galvenā grāmatvede

2024. gada 31. maijā

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

PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

	Pamat- kapitāls EUR	Nesadalītā peļņa EUR	Kopā EUR
17.04.2023.	-	-	-
Pamatkapitāla palielināšana	690 444	-	690 444
Apvienotās peļņas kopsumma pārskata gadā	-	67 973	67 973
31.12.2023.	690 444	67 973	758 417

Pielikumi no 11. līdz 22. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis

Valdes priekšsēdētājs

Olga Golubeva

Galvenā grāmatvede

2024. gada 31. maijā

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

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

	Pielikums	17.04.2023.- 31.12.2023. EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		67 973
pamatlīdzekļu un inventāra nolietojums	3.	1 655
ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārvērtēšanas	5.	(73 254)
Zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		(3 626)
debitoru parādu atlikumu pieaugums		(40 989)
kreditoru parādu atlikumu pieaugums		11 248
Pamatdarbības neto naudas plūsma		(33 367)
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
pamatlīdzekļu iegāde	6.	(49 802)
ieguldījuma īpašumu iegāde	6.	(409 917)
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(459 719)
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
pamatkapitāla palielināšana		601 970
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		601 970
Pārskata gada neto naudas plūsma		108 884
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā		-
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	9.	108 884

Pielikumi no 11. līdz 22. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Helvijs Henšelis
Valdes priekšsēdētājs

Olga Golubeva
Galvenā grāmatvede

2024. gada 31. maijā

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

FINANŠU PĀRSKATA PIELIKUMS

1. Informācija par Sabiedrības darbību un būtiskām grāmatvedības uzskaites pamatnostādņem

Pārskata sniedzējs

Akciju Sabiedrība TWINO Properties (turpmāk tekstā Sabiedrība), juridiskā adrese Pērses iela 2A, Rīga.

Sabiedrības pamatdarbības veids ir sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana (NACE 68.1), sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (NACE 68.2), darbības ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību (NACE 68.3). Sabiedrības galvenā saimnieciskā darbība ir nekustamā īpašuma iegāde ar mērķi gūt īres ienākumus un laika gaitā gūt kapitāla pieaugumu, palielinoties īpašumā esoša nekustamā īpašuma vērtībai.

Sabiedrībai 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 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011, Latvija). Savukārt, Sabiedrības 655 444 priekšrocību akcijas bez balsstiesībām tur TWINO Investments AS (2020. gada 26. martā Latvijas Uzņēmumu reģistrā reģistrētā akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas numuru 44103143823 (“Izplatītājs”), juridisko adresi Pērses ielā 2A, Rīgā, LV-1011, Latvija.) savā vārdā, bet TWINO Investments AS klientu, kas iegādājušies akcijas, labā.

Sabiedrības revidents ir zvērinātu revidentu komercsabiedrība BDO Assurance SIA, un atbildīgais zvērinātais revidents ir Raivis Jānis Jaunkalns.

Pārskata sagatavošanas pamats

Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Grāmatvedības likumu un Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS grāmatvedības satandartiem, Starptautiskajiem grāmatvedības standartiem (SGS) un ar tiem saistītajām interpretācijām (kopā saukti - SFPS), ko ir izdevusi Starptautisko grāmatvedības standartu padome (SGSP) un, kas ir spēkā 2023. 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 2024. gada 31. maijā. 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 31. decembrim.

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.

Būtiski grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)

- 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 2023. gada 1. janvāra

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

- 17. SFPS Apdrošināšanas līgumi;
- Grāmatvedības politikas piezīme (grozījumi 1. SGS Finanšu pārskatu sniegšana un 2. SFPS praktiskās pielietošanas pārskatā Būtiskuma novērtējuma veikšana);
- Grāmatvedības aplēšu definīcija (grozījumi 8. SGS Grāmatvedības politikas, izmaiņas grāmatvedības aplēsēs un kļūdas);
- Atliktā nodokļa aktīvi un saistības, kas radušies no vienas transakcijas (grozījumi 12. SGS Ienākuma nodokļi);
- Starptautiskā nodokļu reforma – Otrā pīlāra paraugnoteikumi (grozījumi 12. SGS Ienākuma nodokļi) (stājas spēkā uzreiz pēc grozījumu izdošanas un retrospektīvi).

Šie SFPS standartu grozījumi ir spēkā attiecībā uz ziņojumu periodiem, kuri sākas vai turpinās 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk. Sīkāku informāciju par to, kā grozījumi ietekmēja Sabiedrību, skatīt piemērojamajās piezīmēs.

17. SFPS Apdrošināšanas līgumi

2017. gadā SGSP publicēja 17. SFPS, kas aizstāj 4. SFPS attiecībā uz gada pārskata periodu, kas sākas no 2023. gada 1. janvāra vai vēlāk.

17. SFPS ievieš starptautiski vienotu pieeju apdrošināšanas līgumu uzskaitē. Pirms 17. SFPS visā pasaulē pastāvēja ievērojamas atšķirības attiecībā uz apdrošināšanas līgumu uzskaiti un informācijas atklāšanu, kur 4. SFPS ļāva izmantot daudzas iepriekšējās grāmatvedības pieejas.

Tā kā 17. SFPS attiecas uz visiem uzņēmuma noslēgtajiem apdrošināšanas līgumiem (ar atsevišķiem izņēmumiem), tā ieviešana var ietekmēt ne tikai apdrošinātājus, kā piemēram SIA "Uzņēmums". Sabiedrība veica savu līgumu un darbību novērtējumu un secināja, ka 17. SFPS piemērošana nav ietekmējusi Sabiedrības gada finanšu pārskatus.

Grāmatvedības politikas piezīme (grozījumi 1. SGS Finanšu pārskatu sniegšana un 2. SFPS praktiskās pielietošanas pārskatā "Būtiskuma novērtējuma veikšana")

SGSP 2021. gada februārī publicēja grozījumus 1. SGS un 2. SFPS praktiskās pielietošanas pārskatā. Grozījumu mērķis ir padarīt grāmatvedības politikas informācijas atklāšanu informatīvāku, aizstājot prasību atklāt "nozīmīgas grāmatvedības politikas" ar "būtisku grāmatvedības politikas informāciju".

Grāmatvedības politikas piezīme (grozījumi 1. SGS Finanšu pārskatu sniegšana un 2. SFPS praktiskās pielietošanas pārskatā "Būtiskuma novērtējuma veikšana") (turpinājums)

Grozījumi arī sniedz norādījumus, kādos apstākļos informāciju par grāmatvedības politiku var uzskatīt par būtisku, un tādēļ tā ir jāatklāj. Šie grozījumi neietekmē Sabiedrības finanšu pārskatu posteņu novērtēšanu vai uzrādīšanu, bet ietekmē Sabiedrības grāmatvedības politiku atklāšanu.

Grāmatvedības aplēšu definīcija (grozījumi 8. SGS Grāmatvedības politikas, izmaiņas grāmatvedības aplēsēs un kļūdas)

8. SGS grozījumi, kas papildināja grāmatvedības aplēšu definīciju, precizē, ka izmaiņas ievades datus vai novērtēšanas metodes izmaiņu ietekme ir grāmatvedības aplēšu izmaiņas, ja vien tās nav radušās iepriekšējo periodu kļūdu labošanas rezultātā. Šie grozījumi precizē, kā uzņēmumi nošķir izmaiņas grāmatvedības aplēsēs, izmaiņas grāmatvedības politikā un iepriekšējā perioda kļūdas.

Šie grozījumi neietekmēja Sabiedrības finanšu pārskatus.

Atliktā nodokļa aktīvi un saistības, kas radušies no vienas transakcijas (grozījumi 12. SGS Ienākuma nodokļi)

2021. gada maijā SGSP publicēja 12. SGS grozījumus, kuros precizēts, vai sākotnējās atzīšanas atbrīvojums attiecas uz konkrētiem darījumiem, kuru rezultātā vienlaikus tiek atzīts gan aktīvs, gan saistības (piemēram, noma 16. SFPS izpratnē). Grozījumi ievieš papildu kritēriju sākotnējās atzīšanas atbrīvojumam, saskaņā ar kuru atbrīvojums neattiecas uz tāda aktīva vai saistību sākotnējo atzīšanu, kas darījuma brīdī rada vienādas ar nodokli apliekamas un atskaitāmas pagaidu starpības. Šie grozījumi neietekmēja Sabiedrības finanšu pārskatus.

Starptautiskā nodokļu reforma – Otrā pīlāra paraugnoteikumi (grozījumi 12. SGS Ienākuma nodokļi)

2021. gada decembrī Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācija (OECD) publicēja globālā minimālā nodokļa tiesiskā regulējuma projektu, ko paredzēts izmantot atsevišķās jurisdikcijās. Šī regulējuma mērķis ir samazināt peļņas pārvietošanu no vienas jurisdikcijas uz citu, lai samazinātu globālās nodokļu saistības uzņēmumu struktūrās. OECD 2022. gada martā publicēja detalizētas tehniskās vadlīnijas par noteikumu otro pīlāru.

Ieinteresētās puses pauda SGSP bažas par iespējamo ietekmi uz ienākuma nodokļa uzskaiti, jo īpaši atlikto nodokļu uzskaiti, kas izriet no otrā pīlāra modeļa noteikumiem. Atbildot uz ieinteresēto pušu bažām, SGSP 2023. gada 23. maijā publicēja galīgos grozījumus (turpmāk - grozījumi) "Starptautiskā nodokļu reforma - otrā pīlāra paraugnoteikumi".

Grozījumi ievieš uzņēmumiem obligātu izņēmumu no informācijas par atliktā nodokļa aktīviem un saistībām atzīšanas un atklāšanas saistībā ar otrā pīlāra modeļa noteikumiem. Izņēmums ir spēkā nekavējoties un piemēro ar atpakaļejošu efektu. Grozījumi arī paredz papildu informācijas atklāšanas prasības attiecībā uz uzņēmuma pakļautību Otrā pīlāra ienākuma nodokļiem.

Uzņēmuma vadība ir noteikusi, ka uz Sabiedrību neattiecas OECD Otrā pīlāra paraugnoteikumi, un izņēmums attiecībā uz informācijas par atliktā nodokļa aktīviem un saistībām saistībā ar Otrā pīlāra ienākuma nodokļiem atzīšanu un atklāšanu nav piemērojams Sabiedrībai.

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

Ir vairāki standarti, standartu grozījumi un interpretācijas, kurus ir izdevusi SGSP un kuri stājas spēkā nākotnes uzskaites periodos, kurus Sabiedrība ir nolēmusi neīstenot agrāk.

Sekojošie grozījumi stājas spēkā no 2024. gada 1. janvāra:

- Saistības pārdošanas un atpakaļnomas darījumā (grozījumi 16. SFPS Noma);
- Saistību klasifikācija kā īstermiņa vai ilgtermiņa (grozījumi 1. SGS Finanšu pārskatu sniegšana);
- Ilgtermiņa saistības ar nosacījumiem (grozījumi 1. SGS Finanšu pārskatu sniegšana); un
- Piegādātāju finansēšanas līgumi (grozījumi 7. SGS Naudas plūsmas pārskats un 7. SFPS Finanšu instrumenti: Informācijas atklāšana)

Turpmāk minētie grozījumi ir spēkā periodā, kas sākas 2025. gada 1. janvārī:

Maiņas iespējas trūkums (grozījumi 21. SGS Ārvalstu valūtas kursu izmaiņu ietekme)

Sabiedrība pašlaik novērtē šo jauno grāmatvedības standartu un grozījumu ietekmi. Sabiedrība neuzskata, ka 1. SGS grozījumi būtiski ietekmēs tā saistību klasifikāciju, jo konvertējamo parāda instrumentu konversijas iespēja tiek klasificēta kā pašu kapitāla instruments un tādējādi neietekmē konvertējamā parāda kā ilgtermiņa saistību klasifikāciju. Sabiedrība neparedz, ka citi standarti, kurus ir izdevusi SGSP, bet kuri vēl nav stājušies spēkā, būtiski ietekmēs Sabiedrību.

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 darbuņēmējiem, kas tieši izriet no veiktās saimnieciskās darbības.

Finanšu instrumentu sākotnējā atzīšana

Finanšu aktīvi un finanšu saistības tiek atzītas Sabiedrības finanšu posteņi, 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.

Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļi tiek iegrāmatoti to iegādes vērtībā, atskaitot jebkādas vēlāk uzkrātās nolietojuma izmaksas un vērtības samazināšanās zaudējumus. Nolietojums tiek aprēķināts, izmantojot lineārās nolietojuma aprēķināšanas metodi, lai norakstītu aktīva vērtību tā lietderīgās izmantošanas laikā.

Sabiedrība atzīst pamatlīdzekļu izmaksas kā aktīvu, ja pastāv varbūtība, ka Sabiedrība gūs ar šo pozīciju saistītos nākotnes ekonomiskos ieguvumus, un šādas pozīcijas izmaksas var tikt ticami novērtētas. Pamatlīdzekļu izmaksas ietver pirkuma cenu, transporta izmaksas, neatskaitāmos nodokļus, uzstādīšanas un citus ar tā iegādi vai izmantošanu tieši saistītus izdevumus.

Pamatlīdzekļi (turpinājums)

Pamatlīdzekļu uzturēšanas (vai pamatlīdzekļu tekošā remonta) izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tās ir radušās. Pamatlīdzekļu būtisku (funkcionāli nozīmīgu) uzlabojumu izmaksas tiek kapitalizētas. Ir pieļaujama līdzvērtīgu pamatlīdzekļu grupēšana komplektos.

Pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiks

Mēbeles - 5 gadi

Datori un biroja aprīkojums - 4 gadi

Nekustamajos īpašumos izvietotās elektroierīces - 3 gadi

Pārējie pamatlīdzekļi - 3 gadi

Inventārs - 2 gadi

Sabiedrība katra finanšu gada beigās novērtē pamatlīdzekļu atlikušo lietderīgās lietošanas laiku. Ja aplēses atšķiras no iepriekšējām, izmaiņas tiek uzskaitītas kā izmaiņas grāmatvedības aplēsēs. Šīs aplēses var būtiski ietekmēt pamatlīdzekļu uzskaites vērtību un nolietojumu, kas tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Pamatlīdzekļu vērtības samazināšanās

Sabiedrība pārskata savu pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu vērtību ikreiz, kad ir kādi notikumi vai apstākļi, kas apstiprina, ka uzskaites vērtība var tikt neatgūta. Sabiedrības pamatlīdzekļu vērtības samazināšanās tests ir balstīts uz lietošanas vērtības aprēķiniem, kuros izmantots diskontētās naudas plūsmas modelis. Naudas plūsmas tiek balstītas uz nākamo gadu prognozēm un neietver pārstrukturēšanas darbības, kuras Sabiedrība vēl nav uzņēmusies, vai neietver nozīmīgus nākotnes ieguldījumus, kas uzlabotu pārbaudāmo aktīvu naudas ģenerēšanas spēju.

Ieguldījuma īpašumi

Sabiedrība atzīst ieguldījuma īpašumus atbilstoši to sākotnējai vērtībai – iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai. Ieguldījuma īpašuma iegādes izmaksas ietver pirkuma cenu, neatskaitāmos nodokļus, valsts nodevas, finansējuma piesaistes izdevumus, uzstādīšanas un citus ar tā iegādi vai izmantošanu tieši saistītus izdevumus.

Pēc sākotnējās vērtības noteikšanas ieguldījuma īpašumus uzskaita izmantojot patiesās vērtības modeli, kas nosaka ka ieguldījuma īpašumi netiek pakļauti amortizācijai un izmaiņas patiesajā vērtībā tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Reizi gadā Sabiedrība veic katra ieguldījuma īpašuma novērtējumu.

Ja ieguldījuma īpašuma vērtība bilances datumā ir zemāka par tā bilances vērtību un sagaidāms, ka vērtības samazinājums būs ilgstošs, ieguldījuma īpašumu novērtē atbilstoši zemākajai vērtībai.

Zaudējumus no vērtības samazināšanās atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Zaudējumi no ieguldījuma īpašumu vērtības samazināšanās tiek aprēķināti, par pamatu ņemot starpību starp aktīvu uzskaites un atgūstamo vērtību, ko nosaka, izmantojot profesionālu neatkarīgu vērtētāju vērtējumus.

Pēc tāda paša principa iepriekš atzītie zaudējumi no vērtības samazinājuma tiek apvērsti apstākļos, kad atgūstamā vērtība pārsniedz ieguldījuma īpašuma uzskaites vērtību, tā lai ieguldījuma īpašuma vērtība pārsniegtu vērtību, kāda šim īpašumam būtu, ja vērtības samazinājums netiktu atzīts.

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 aprūtinājumi. Nauda un tās ekvivalenti tiek uzskaitīti amortizētajā vērtībā.

Šajos finanšu pārskatos atspoguļotie rādītāji ir izteikti eiro (EUR). Visi darījumi ārvalstu valūtās ir pārrēķināti EUR pēc Eiropas Centrālās Bankas oficiāli noteiktā valūtas kursa attiecīgā darījuma veikšanas dienā. Pārskata perioda pēdējā dienā monetārie līdzekļi un saistības, kas izteikti ārvalstu valūtā, tiek pārrēķinātas EUR pēc Eiropas Centrālās Bankas noteiktā kursa, kas ir spēkā bilances datumā (dienas beigās). Ārvalstu valūtas kursu svārstību rezultātā gūtā peļņa vai zaudējumi tiek atspoguļoti pārskata perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā neto vērtībā.

Pārskata periodā nebija veikti darījumi ārvalstu valūtu izteiksmē.

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 (nekorīgētā) 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);
- 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.

Nekustamo īpašumu īres 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 neapreķināt 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.

Uzkrātās saistības neizmantotajiem atvaļinājumiem

Uzkrāto saistību summa tiek noteikta, reizinot katra darbinieka vidējo atalgojumu pārskata gada pēdējos 6 mēnešos par vienu dienu ar darbinieka pārskata gada beigās uzkrāto neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu.

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.

Aplēšu izmantošana

Sagatavojot finanšu pārskatus, Sabiedrības vadība veic aplēses un izdara pieņēmumus, kas ietekmē pārskatos ietvertu 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.

Pašu kapitāls un rezerves

Pašu kapitāls ietver pamatkapitālu un nesadalīto peļņu.

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 korigējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

2. Pamatdarbības ieņēmumi	17.04.2023.-
	31.12.2023.
	EUR
Ieņēmumi no dzīvokļu izīrēšanas	7 224
	7 224
3. Pakalpojumu sniegšanas izmaksas	17.04.2023.-
	31.12.2023.
	EUR
Komunālie un apsaimniekošanas izdevumi	1 739
Pamatlīdzekļu un inventāra nolietojums	1 655
Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas izdevumi	1 171
Platformu komisiju izdevumi	1 107
	5 672
4. Administrācijas izmaksas	17.04.2023.-
	31.12.2023.
	EUR
Gada pārskatu un revīzijas izdevumi*	3 900
Valsts nodevu izmaksas	875
Bankas komisiju izmaksas	760
Personāla izmaksas**	403
IT izdevumi, t.k. datoru noma	167
Pārējie izdevumi	857
	6 962

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

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

5. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	17.04.2023.-
	31.12.2023.
	EUR
Ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu pārvērtēšanas	73 254
Pārējie ieņēmumi	129
	73 383

6. Pamatlīdzekļi, inventārs un ieguldījuma īpašumi

	ieguldī- juma īpašumi*	Pārējie pamatlīdzekļi	Inventārs	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
<u>legādes vērtība</u>				
17.04.2023.	-	-	-	-
legādāts	580 746	45 694	4 108	630 548
Pārvērtēšanas rezultāts	73 254	-	-	73 254
31.12.2023.	654 000	45 694	4 108	703 802
<u>Uzkrātais nolietojums</u>				
17.04.2023.	-	-	-	-
Aprēķināts	-	1 424	231	1 655
31.12.2023.	-	1 424	231	1 655
<u>Atlikusī bilances vērtība</u>				
17.04.2023.	-	-	-	-
31.12.2023.	654 000	44 270	3 877	702 147

* Ieguldījuma īpašumus veido 3 nekustāmie īpašumi (dzīvokļi). Nekustamie īpašumi tiek izmantoti Sabiedrības pamatdarbības nodrošināšanai - piedāvāti īstermiņa īrei, īstermiņa īres platformās booking.com un airbnb.com.

7. Pircēju un pasūtītāju parādi	31.12.2023.
	EUR
Norēķini ar platformām	2 373
Norēķini ar saistītiem uzņēmumiem	859
	3 232

8. Citi debitori	31.12.2023.
	EUR
Norēķini par PVN priekšnodokli	37 012
	37 012

9. Nauda	31.12.2023.
	EUR
Naudas līdzekļi norēķinu kontos bankā	108 884
	108 884

10. Pamatkapitāls

2023. gada 31. decembrī Sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 690 444 akcijām ar nominālvērtību 1 EUR. Apmaksātais kapitāls ir EUR 601 970 (EUR 88 474 pēc stāvokļa uz 31. decembrī vēl nebija apmaksāts).

Sabiedrībai 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 Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011, Latvija). Savukārt, Sabiedrības 655 444 priekšrocību akcijas bez balsstiesībām tur TWINO Investments AS (2020. gada 26. martā Latvijas Uzņēmumu reģistrā reģistrētā akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas numuru 44103143823 (“Izplatītājs”), juridisko adresi Pērses ielā 2A, Rīgā, LV-1011, Latvija.) savā vārdā, bet TWINO Investments AS klientu, kas iegādājušies akcijas, labā.

11. Nodokļi un sociālas apdrošināšanas maksājumi

31.12.2023.

	EUR
Sociālais nodoklis	34
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	21
Tūrisma nodeva	12
Riska nodeva	1
	68

12. Uzkrātās saistības

31.12.2023.

	EUR
Uzkrātās saistības par saņemtajiem pakalpojumiem	9 553
Uzkrātās saistības par neizmantotiem atvaļinājumiem	30
	9 583

13. Darījumi ar kopīgā kontrolē esošiem uzņēmumiem

31.12.2023.

	EUR
<u>Prasības:</u>	
Sabiedrības vārdā saņemtie maksājumi	859
neiemaksātās daļas sabiedrības kapitālā	88 474
<u>Saistības:</u>	
parādi par saņemtiem pakalpojumiem un iegādātiem aktīviem	172 263
uzkrātās saistības par saņemtiem pakalpojumiem	6 271
<u>Darījumi pārskata periodā:</u>	
saņemti pakalpojumi	(18 038)
iegādāti ieguldījuma īpašumi, pamatlīdzekļi un inventārs	(608 517)
norēķini par peļņas sadali	(359)

Visi darījumi ar saistītajām sabiedrībām ir veikti tirgus vērtībā.

14. Uzņēmumā nodarbināto personu vidējais skaits

31.12.2023.

2

15. Ārpusbilances prasījuma tiesības un saistības

Pēc stāvokļa uz 31.12.2023. Sabiedrībai nav ārpusbilances saistību un ieķīlāto aktīvu.

16. Notikumi pēc pārskata perioda beigām

2024. gada februārī Sabiedrība mainīja juridisko un korespondences adresi uz Pērses iela 2A, Rīga, LV-1011. 2024. gada 1. martā ir veiktas izmaiņas Sabiedrības padomes sastāvā ieceļot 2 jaunus padomes locekļus: Artūru Cekuliņu un Pēteri Bodnieku. Vienlaicīgi ar 2024. gada 1. martu atceļot no amata iepriekšējos padomes locekļus Linardu Anisimovu un Ivo Breici.

Helvijs Henšelis

Valdes priekšsēdētājs

Olga Golubeva

Galvenā grāmatvede

2024. gada 31. maijā

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 akciju sabiedrības “Twino Properties” (Sabiedrība) pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 4. līdz 22. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- finanšu stāvokļa pārskatu 2023. gada 31. decembrī;
- peļņas vai zaudējumu un visaptverošo ienākumu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī;
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver būtisku informāciju par grāmatvedības politikām un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par AS “Twino Properties” finansiālo stāvokli 2023. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī, saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS Grāmatvedības 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:

- informācija par Sabiedrību, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lapā,
- vadības ziņojums, kas sniegts pievienotā gada pārskatā 4. līdz 5. lapai.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietvertu citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to, kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā *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 neatsšķiras no finanšu pārskata informācijas vai no mūsu zināšanām, 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.

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

Papildus tam, saskaņā ar Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar tā sagatavošanu reglamentējošā normatīvā akta, Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma, prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

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 Grāmatvedības standartiem, 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 izraisītās būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, 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 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.

“BDO ASSURANCE” SIA
Kaļķu iela 15-3B, Rīga, LV1050
Licence Nr. 182

Raivis Jānis Jaunkalns
Zvērināts revidents
Sertifikāta Nr. 237
Valdes loceklis

Rīga, Latvija
2024. gada 31. maijā

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

TWINO

