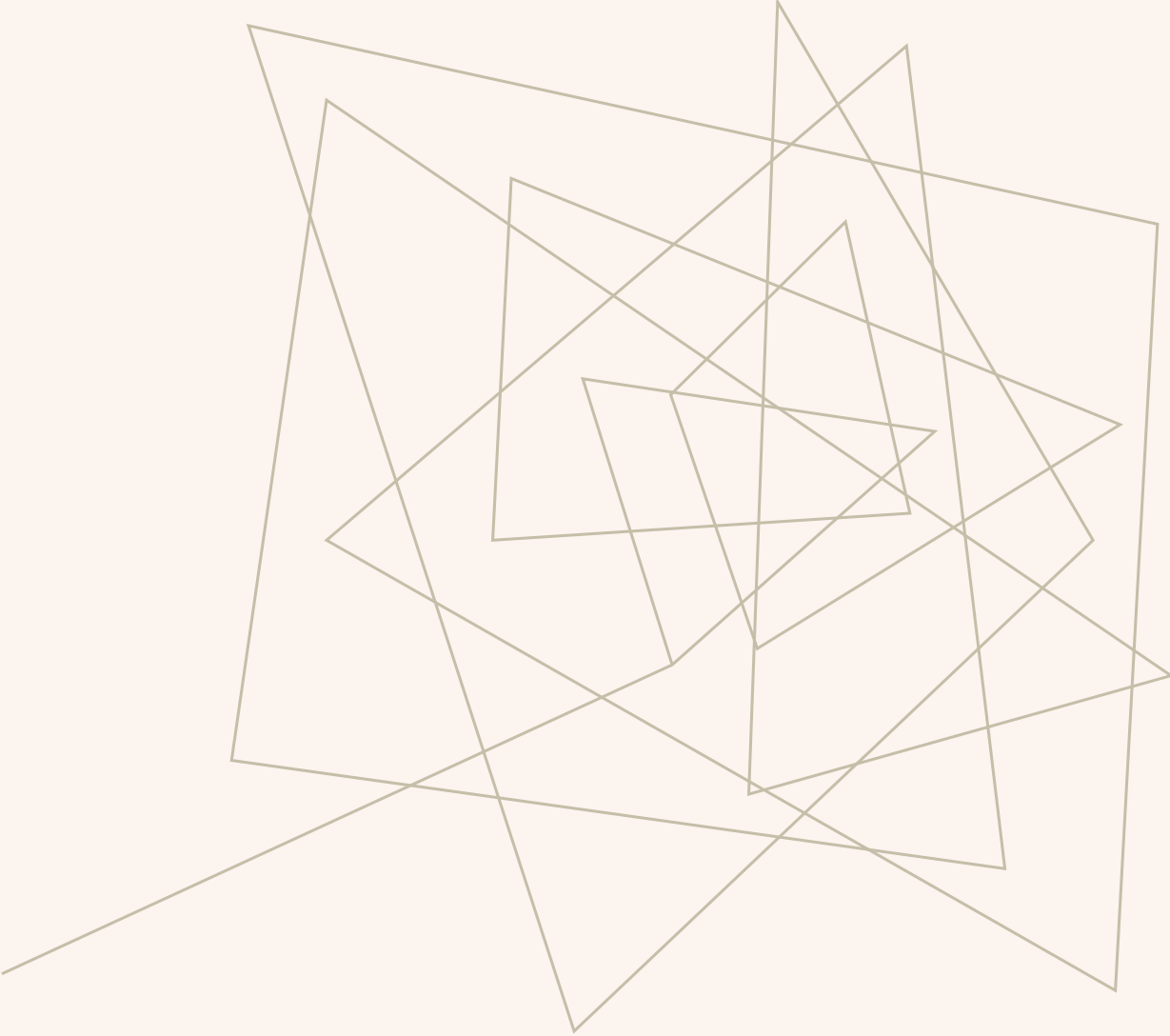




FEEDER FONDAS
NEWPORT LOGISTICS FUND III
2026 m. gegužė



KAS YRA

 **NEWPORT**

— BY —
PANATTONI

TURINYS

1. Kas yra **Panattoni**?
2. Ką siūlo Newport Logistics fund III?
3. Galimybės investuoti tiesiai ir per Feeder fund palyginimas

PANATTONI VISAME PASAULYJE

Panattoni yra pasaulinė nekilnojamojo turto grupė, įkurta JAV 1986 m. Carl Panattoni, besispecializuojanti logistikos ir pramonės bei duomenų centrų projektų vystyme JAV, Kanadoje, Europoje, Artimuosiuose Rytuose ir Indijoje.

FAKTAI IR SKAIČIAI

€ 60 mlrd.

Investuota

€ 18 mlrd.

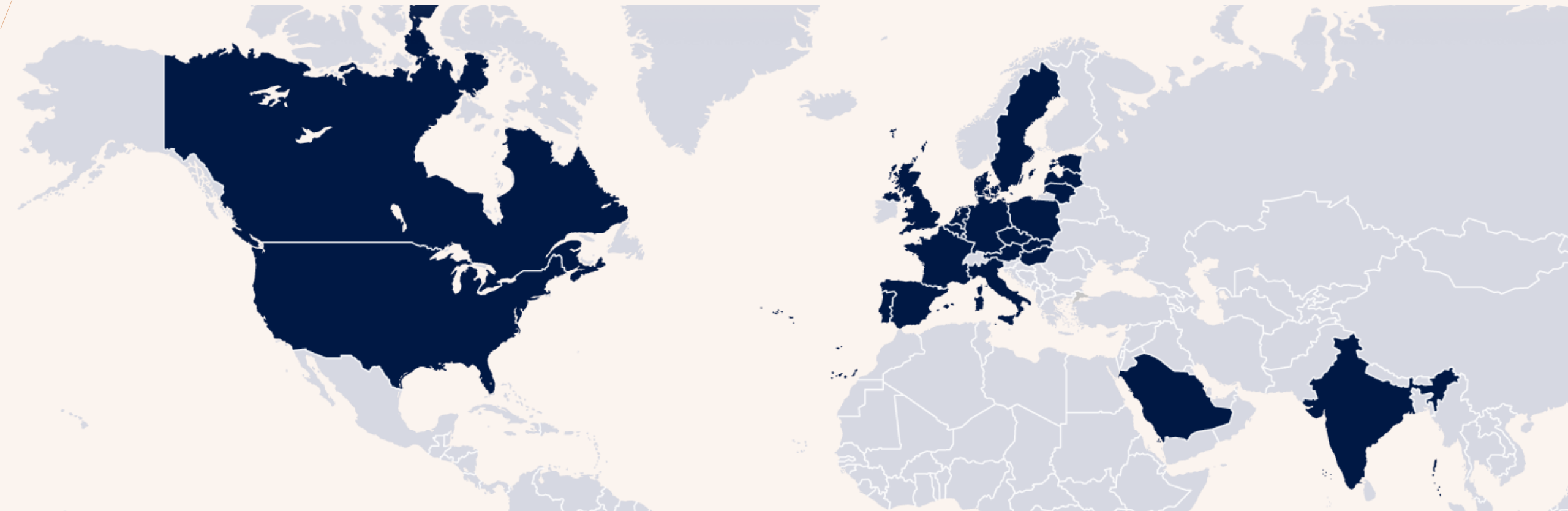
Valdoma turto

60 mln. m²

Išvystyta

2.500+

Nuomininkų



PANATTONI EUROPOJE IR AZIJOJE

Panattoni yra Nr. 1 industrinių objektų vystytojas Europoje, turintis daugiau nei 1.000 profesionalų 20 šalių.

Paskutiniai 100+ įgyvendintų objektų generavo vid. **20%+ IRR** (metinę grąžą), vystymas truko vid. **29 mėnesius**.

FAKTAI IR SKAIČIAI

600+

Įgyvendinta projektų

20%+

IRR

€ 28 mlrd.

Investuotas kapitalas

€ 12 mlrd.

Valdoma

€ 4 mlrd.

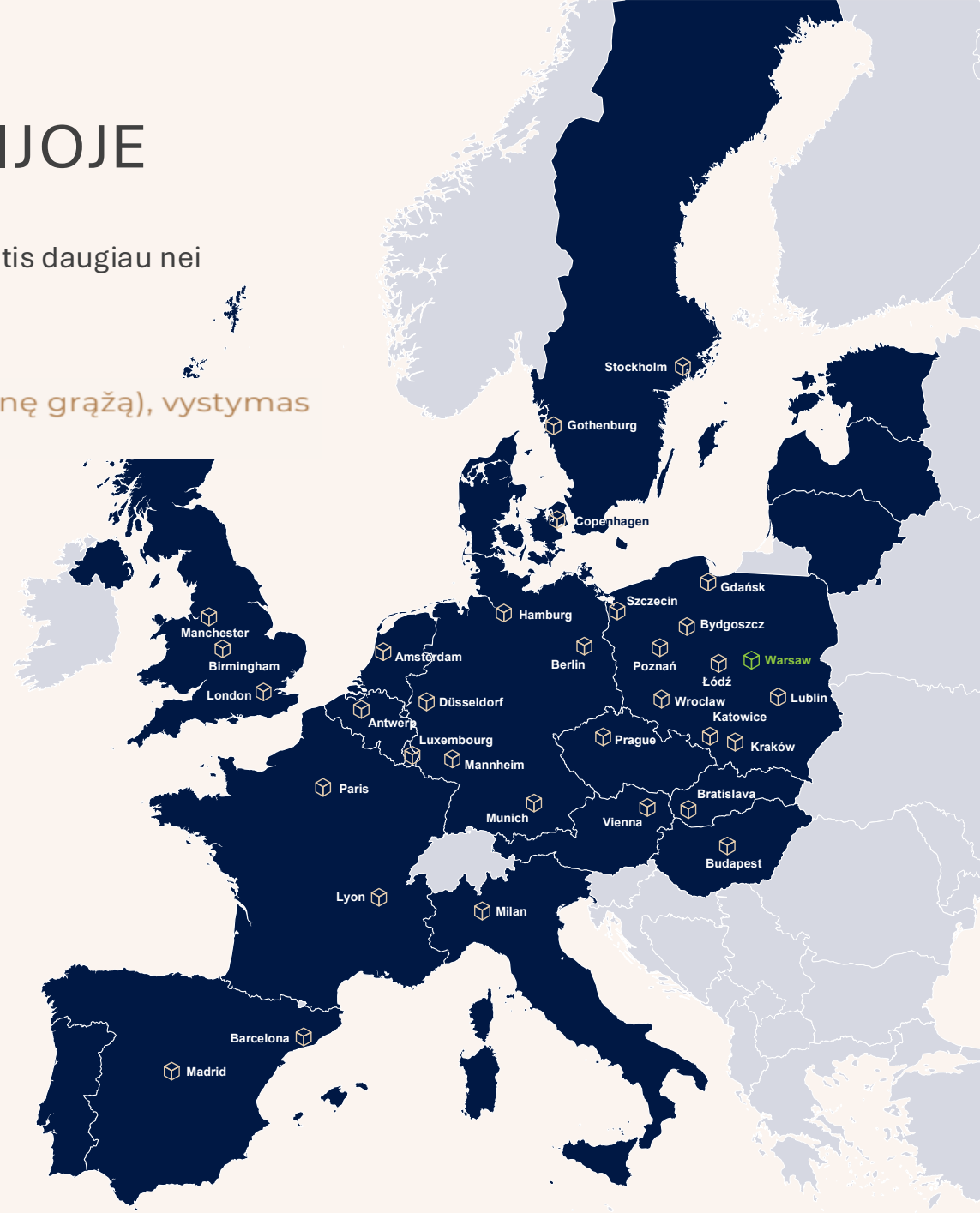
Vykdoma

50

Projektų per metus

36

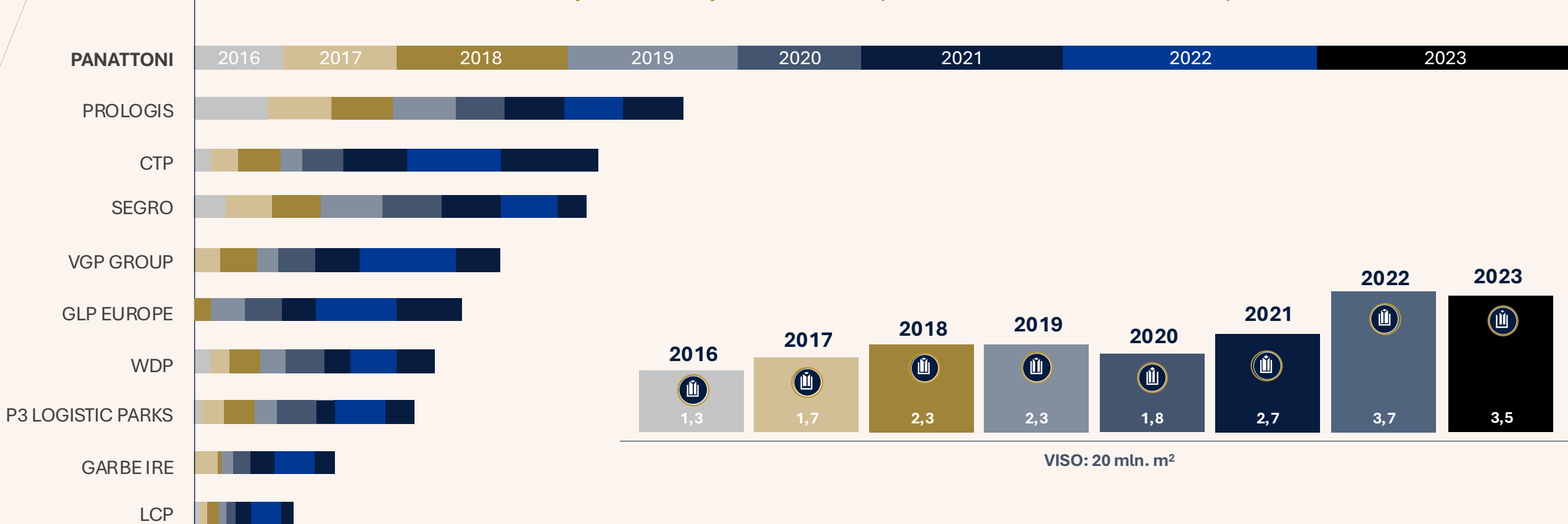
Biurai



PANATTONI PIRMAUJA EUROPOS REITINGUOSE

Didžiausias investicinių galimybių į industrinius projektus teikėjas. Visas projektų portfelis prieinamas investuotojams.

VISO IŠVYSTYTA INDUSTRIINIŲ PROJEKTŲ 2016-2023* (EUROMONEY DUOMENIMIS)



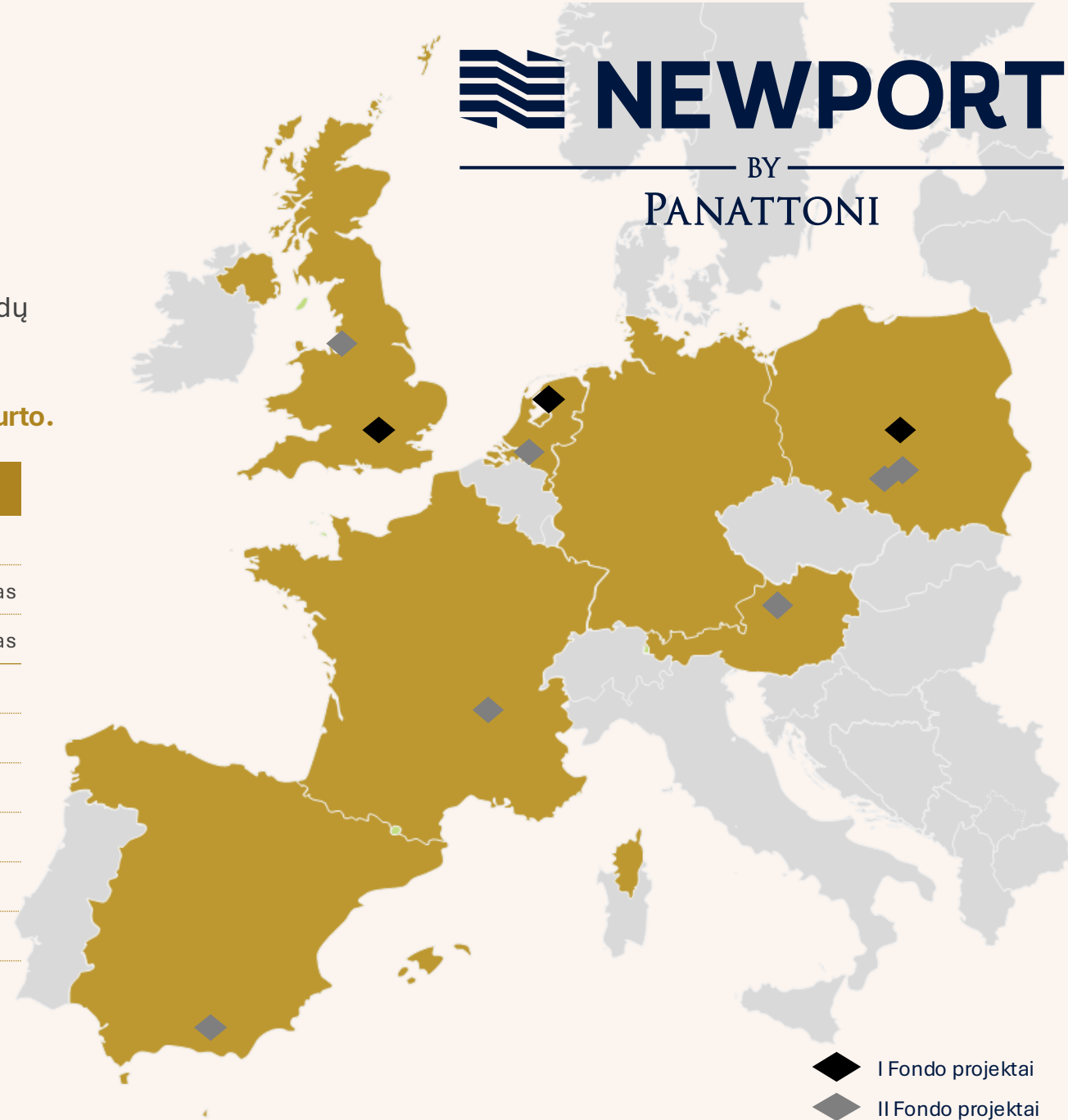
* - paskutinio Euromoney tyrimo duomenimis (2024 m.)

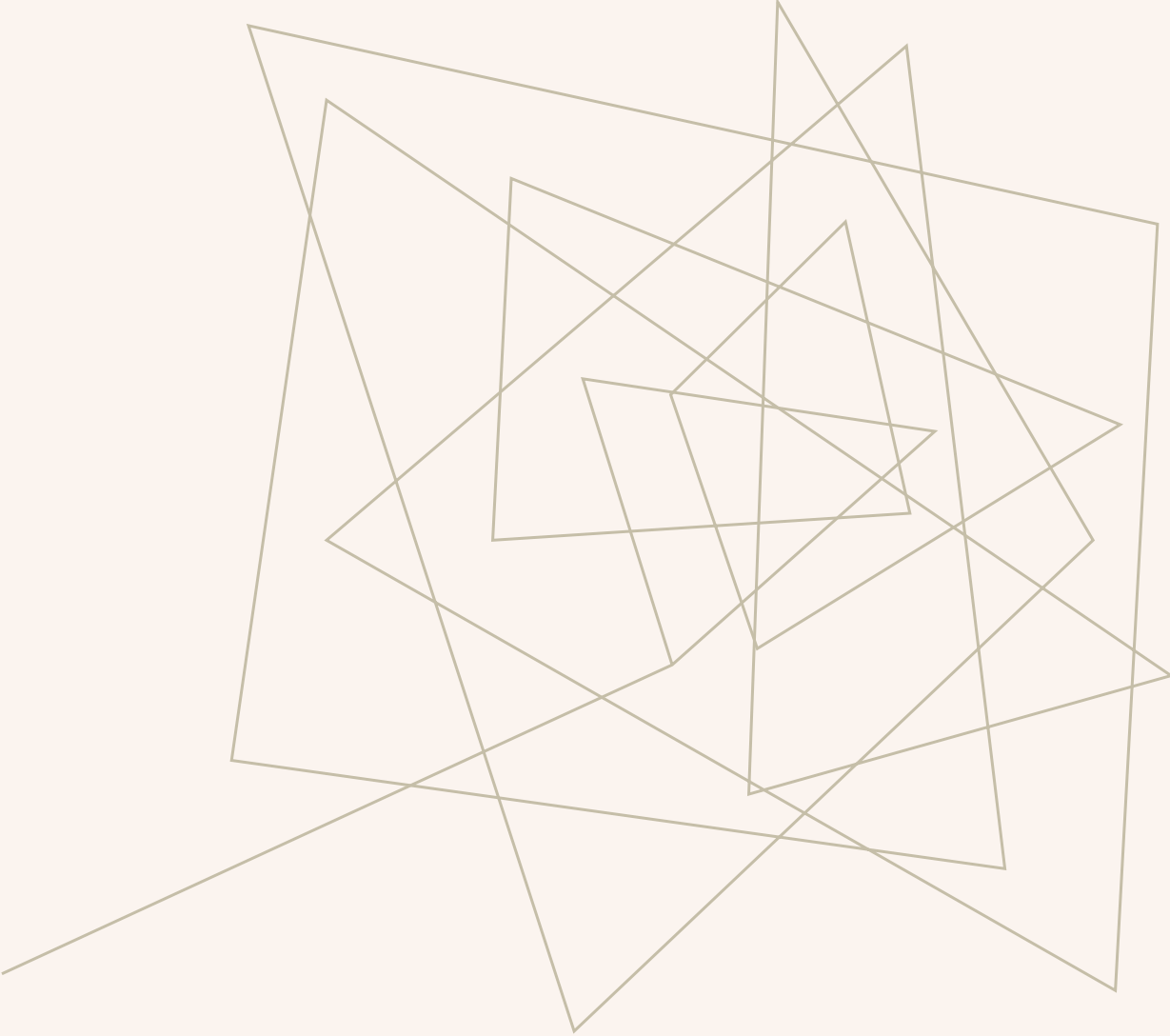
KAS YRA NEWPORT LOGISTICS FUND?

Tai **Panattoni** įsteigtas Liuksemburge registruotų fondų informuotiesiems investuotojams valdytojas.

Augimas: 2 fondai, 10 projektų, **€350 mln. valdomo turto.**

	PROJEKTO PAVADINIMAS	ŠALIS	NUOMOJAMAS PLOTAS (m ²)	STATUSAS
Fondas 1	Panattoni Park Zgierz		36.515	vystomas
	Panattoni Park Amsterdam		23.423	baigtas / parduotas
	Panattoni Park Poyle		7.156	baigtas / parduotas
	Panattoni Park Linz		41.400	baigtas
	Panattoni Park Lyon Airport		7.200	vystomas
Fondas 2	Panattoni Park Silesia City		62.500	baigtas
	Panattoni Park Malaga BTS		24.000	baigtas
	Panattoni Park Sosnowiec BTS		33.900	vystomas
	Panattoni Park Antwerp West II		22.200	vystomas
	Panattoni Park Haydock 66		6.100	baigtas





NEWPORT LOGISTICS
FUND III

FONDO INFORMACIJA

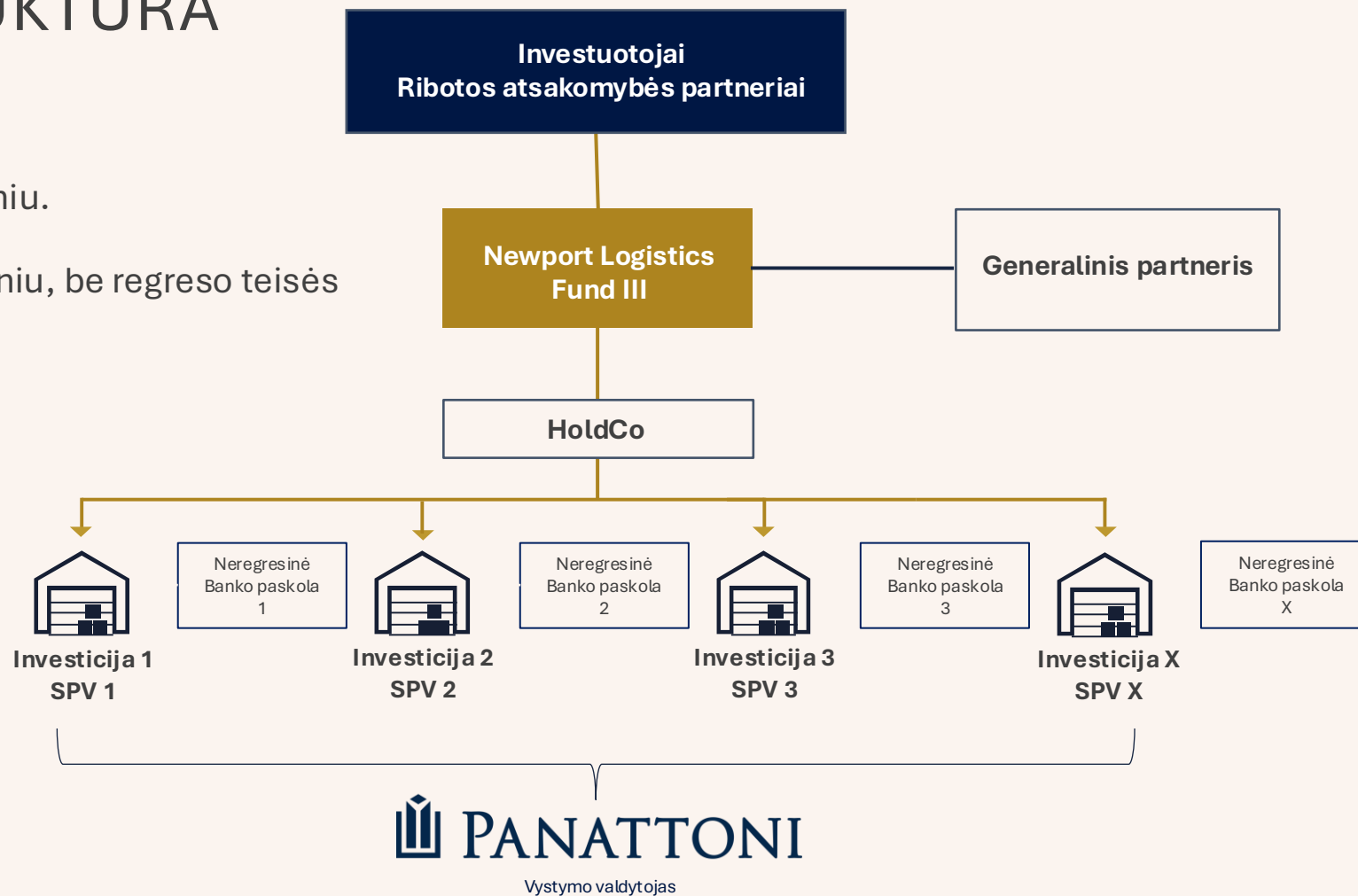
NEWPORT LOGISTICS FUND III

FONDO TIKSLAS	Investavimas į kelias industrinius projektus, kurie bus išvystyti ir parduoti užbaigus statybas ir išnuomojus
GEOGRAFIJA	Europos Sąjunga + JK
DIVERSIFIKACIJA	10+ projektų
INVESTICIJŲ VYKDYMAS	Panattoni – pasaulinis logistikos rinkos lyderis
MATOMUMAS	Užtikrintas projektų portfelis
TIKSLINĖ NUOSAVO KAPITALO SUMA EUR	300 mln. (jau pritraukta 130 mln.)
FINANSINIS SVERTAS	iki 65%, be regreso SPV lygmeniu
ESG ATITIKTIS	Art. 8 SFDR, BREEAM Excellent arba lygiavertis
ATASKAITŲ TEIKIMAS	INREV, ketvirčio
REGISTRACIJOS VIETA	Liuksemburgas

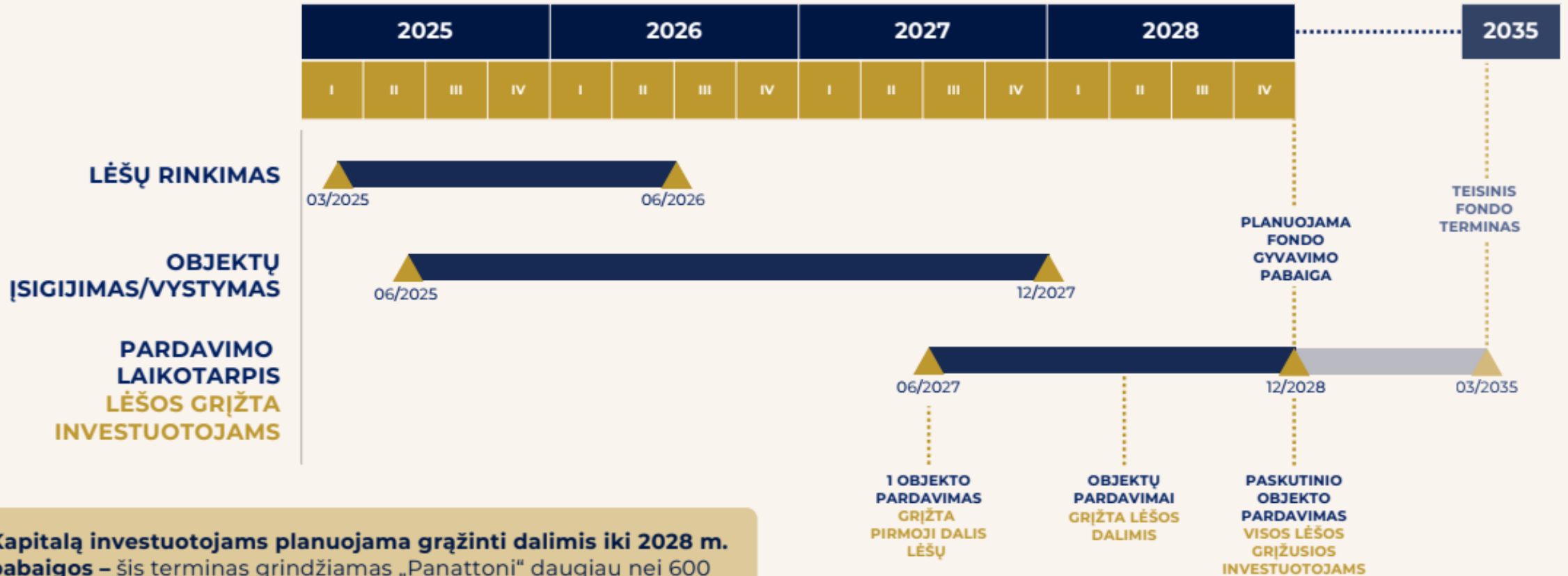
PANATTONI VADOVAI BENDRAI INVESTUOJA	€ 15M arba min. 5%, <i>pari passu</i>
TRUKMĖ	24-30 mėnesių vienai investicijai
IŠMOKOS	Po kiekvienos investicijos pardavimo Minimali investicija: € 1 mln. / € 0,25 mln. ISIN: LU2907089077 Iki 1,5% vienkartinis administracinis mokestis Valdymo mokestis: 2% per metus Minimali investicija: € 10 mln. ISIN: LU2907089150
AKCIJŲ KLASĖ A / C	Iki 0,5% vienkartinis įstojimo mokestis Valdymo mokestis: 1,75% per metus
AKCIJŲ KLASĖ B	20 %, taikomas po to, kai investuotojams išmokama 8 % preferencinė grąža (preferred return) Žemės įsigijimo mokestis: 1,5% nuo žemės pirkimo kainos
SĖKMĖS MOKESTIS (performance fee)	Finansavimo mokestis: 0,25% nuo bankinio finansavimo Pardavimo mokestis: 0,5% nuo pardavimo kainos iki EUR 50 mln.; 0,25% nuo pardavimo kainos virš EUR 50 mln.
KITI MOKESČIAI (fondo lygyje)	

INVESTICINĖ STRUKTŪRA

- ◆ 10+ atskiri projektai.
- ◆ Investicijos vykdomos SPV lygmeniu.
- ◆ Individualios paskolos SPV lygmeniu, be regreso teisės
- ◆ Projektus vysto **Panattoni**.



NEWPORT LOGISTICS FUND III NUMATOMAS GYVAVIMO CIKLAS











Kapitalą investuotojams planuojama grąžinti dalimis iki 2028 m. pabaigos – šis terminas grindžiamas „Panattoni“ daugiau nei 600 išvystytų objektų patirtimi ir jau pažengusiu fondo portfelio formavimu: 5 projektai patvirtinti, dar 9 derinami.

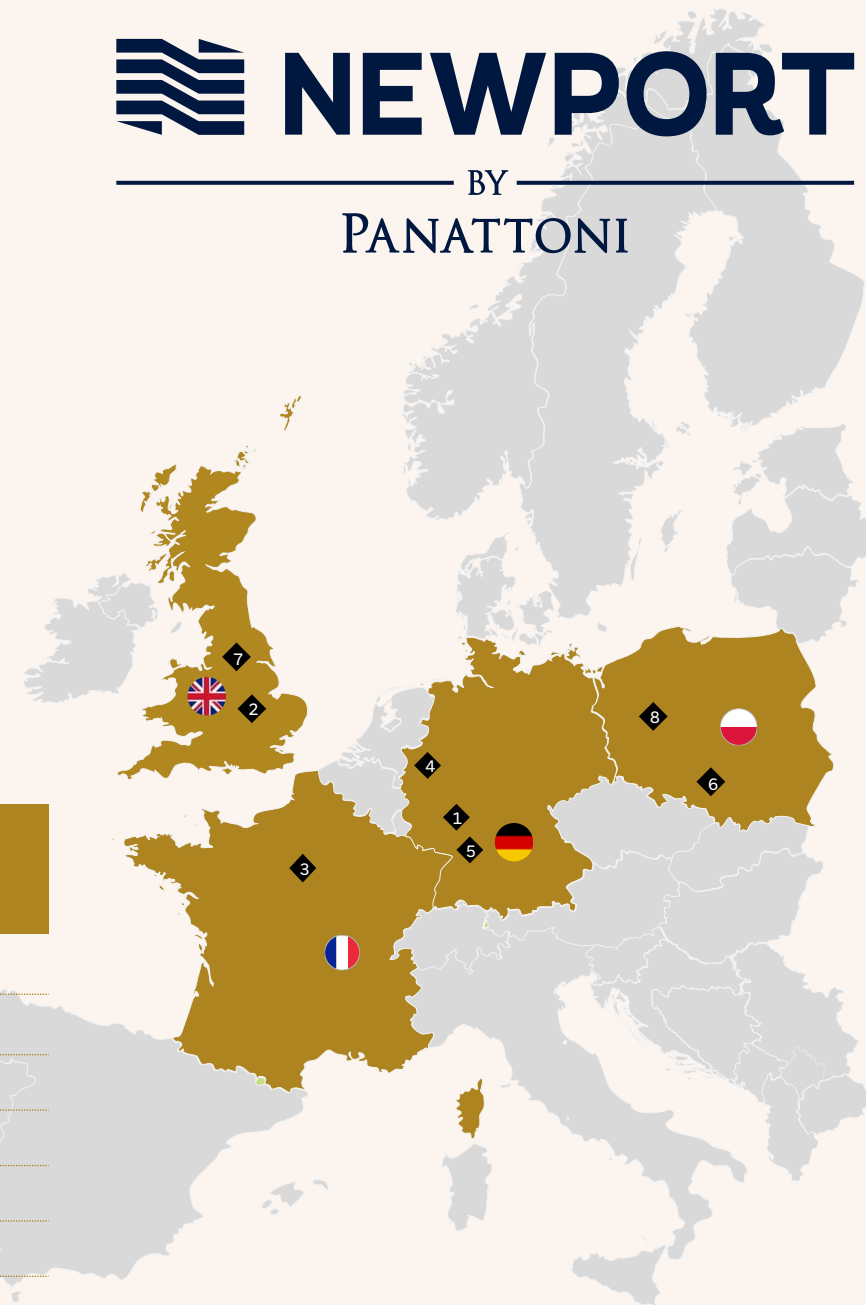
Maksimalus terminas **iki 2035 m. kovo yra kraštutinis teisinis rezervas** nenumatytiems rinkos scenarijams, jei užsitęstų paskutinio turto realizavimas.

NEWPORT LOGISTICS FUND III

Užsitikrinti projektai

- ◆ Panattoni Park projektas Mainz-South: pradėti statybos darbai.
- ◆ Panattoni Milton Keynes / Park Schwerte: teisės į žemę užtikrintos. sigijimas sąlygojamas statybos leidimo gavimu.
- ◆ Panattoni Park Paris West: teisės į žemę užtikrintos.
- ◆ Panattoni Park Karlsruhe / Silesia / Wakefield 490 / Poznań East III: statybos darbai pradedami 2026 II ketv.
- ◆ Visiems projektams užtikrintas nuosavas kapitalas ir pasirašyti preliminarūs susitarimai (*term-sheets*) dėl išorinio finansavimo.

PROJEKTO PAVADINIMAS	ŠALIS	NUOMOJAMAS PLOTAS (GLA) (m ²)	NUOSAVAS KAPITALAS / PROJEKTO DYDIS (EUR MLN.)	INVESTUOTAS NUOSAVAS KAPITALAS (EUR MLN.)	STATUSAS
1 Panattoni Park Project Mainz-South		9.400	6,8 / 12,8	6,3	Baigtas
2 Panattoni Milton Keynes		8.700	9,2 / 23,0	8,1	Vystomas
3 Panattoni Park Paris West (JV – 51%)		37.000	19,1 / 38,0	9,0	Vystomas
4 Panattoni Park Schwerte		18.500	8,6 / 22,4	1,0	Vystomas
5 Panattoni Park Karlsruhe		33.000	24,0 / 48,0	24,9	Vystomas
6 Panattoni Park Silesia		130.000	28,5 / 75,0	15,0	Vystomas
7 Panattoni Wakefield 490		45.500	27,5 / 73,7	27,5	Vystomas
8 Panattoni Poznań East III		56.000	24,0 / 54,0	10,0	Vystomas



NEWPORT LOGISTICS FUND III

Pipeline

Düsseldorf



GLA 24,000 m²



APIMTIS
€ 32 mln.

N. KAPITALAS
€ 14 mln.

Mulhouse



GLA 37,000 m²



APIMTIS
€ 30 mln.

N. KAPITALAS
€ 15 mln.

Bolonia



GLA 71,000 m²



APIMTIS
€ 72 mln.

N. KAPITALAS
€ 33 mln.

Achern



GLA 29,000 m²



APIMTIS
€ 39 mln.

N. KAPITALAS
€ 16 mln.

Copenhagen



GLA 9,000 m²



APIMTIS
€ 16 mln.

N. KAPITALAS
€ 8 mln.

Marseille



GLA 15,000 m²



APIMTIS
€ 23 mln.

N. KAPITALAS
€ 12 mln.

Vienna



GLA 27,000 m²



APIMTIS
€ 37 mln.

N. KAPITALAS
€ 15 mln.

Barcelona BTS



GLA 10,000 m²



APIMTIS
€ 17 mln.

N. KAPITALAS
€ 8 mln.

Triangle 40



GLA 40,000 m²



APIMTIS
€ 40 mln.

N. KAPITALAS
€ 20 mln.

Rome South



GLA 32,000 m²



APIMTIS
€ 31 mln.

N. KAPITALAS
€ 15 mln.

NEWPORT LOGISTICS FUND III

Pagrindinės rizikos ir jų valdymas

RIZIKA	MITIGAVIMAS
Statybos leidimo gavimo	Įprastai už sklypą mokama tik po statybos leidimo gavimo.
Finansavimo	Prieš projekto tvirtinimą gaunamas neįpareigojantis banko pasiūlymas.
Statybų	Panattoni per metus išvysto ~50 projektų
Nuomininko	Panattoni turi didžiausią nuomininkų bazę Europoje.
Turtų pardavimo	Turi pardavimų dar iki Turto vystymo pabaigos patirtį už suplanuotą kainą. Turtai nebūtų parduodami už nepalankią kainą ir būtų laikomi kaip nuomos objektai investuotojams mokant dividendus (grąža sumažėtų).



STRUKTŪRA IR
KOMANDA

 **NEWPORT**

— BY —
PANATTONI

STRUKTŪRA IR KOMANDA



Vadovų komanda



Daniel Raemy
CEO



Krzysztof Dudek
Vadovaujantysis direktorius |
CIO



Przemyslaw Konieczka
Vykdantysis direktorius | COO
Fondo vadovas



Piotr Boruc
Finansų ir ataskaitų teikimo vadovas |
CFO

Investicijų konsultacijos

Investicijų ir portfelio valdymas



Konrad Karasiński
Investicijų direktorius | Fondo
vadovas



Filip Jasiak
Investicijų analitikas

Investuotojų ryšiai ir rinkodara



Olaf Bruns
Vadovaujantysis direktorius |
Santykiai su investuotojais DACH



Lennart Schoen
Vykdantysis direktorius | Ryšiai
su investuotojais



Emilia Dębowska
Direktorė | Ryšiai su investuotojais ir
tvaramas
M: +48 693 900 744
E: EDebowska@newport-im.com



Filip Drażkowski
Vadovas | Ryšiai su investuotojais



Justyna Krawczyńska
Rinkodaros vadovas

Finansai, ataskaitų teikimas ir fondo administravimas



Anna Szyszka
Jaunesnioji fondo administratorė

TARPTAUTINĖ PATARIAMOJI TARYBA



Robert Dobrzycki

Panattoni generalinis direktorius ir bendrasavininkas, atsakingas už Europos, JK, Artimųjų Rytų ir Indijos padalinį

20+ METŲ PATIRTIS

Nuo 2005 metų Robert Dobrzycki vadovauja Panattoni – vienos didžiausių industrinių NT projektų vystymo kompanijų pasaulyje – Europos padaliniiui. Prieš tai, nuo 1999 metų, jis dirbo industrinių NT projektų vystymo bendrovėje Menard Doswell & Co, kur pradėjęs buhalterio pareigose per keletą metų pakilo iki vadovujančiojo direktoriaus pozicijos.

2024 metais Robert įsteigė Roberto Dobrzycki fondą, skiriančią dėmesį socialinei plėtrai bei Lenkijos ir lenkų verslumo populiarinimui tarptautinėje erdvėje.

Jis yra Karališkojo licencijuotų nekilnojamojo turto vertintojų instituto narys (FRICS) bei turi Varšuvos universiteto verslo vadybos magistro laipsnį.



Doris Pittlinger

Vokietija

35+ METŲ PATIRTIS

Pastaruosius 20 metų Doris dirba bendrovėje Invesco. Būdama vadovujančiąja direktore Invesco Asset Management, ji vadovauja fondų ir investicijų valdymui. Doris atsakinga už aplinkosaugos, socialinės ir valdymo (ESG) bei atsparumo strategijų įdiegimą visose Invesco veiklose. Anksčiau Doris dirbo HypoVereinsbank AG ir Bayerische Vereinsbank AG bendrovėse.

Doris studijavo nekilnojamojo turto ekonomiką Europos verslo mokykloje (European Business School).



Will Rowson

Jungtinė Karalystė

35+ METŲ PATIRTIS

Will turi daugiau nei 35 metų patirtį pasaulinėje nekilnojamojo turto rinkoje. 2022 metais jis įsteigė Newland Capital Partners. Anksčiau Will buvo GSA (Global Student Accommodation) – pasaulinės vertikalčiai integruotos studentų apgyvendinimo bendrovės – generalinis direktorius. Būdamas partneriu Hodes Weill & Associates, jis prisidėjo prie daugiau kaip 2 mlrd. JAV dolerių lėšų pritraukimo nekilnojamojo turto valdytojams visame pasaulyje. Anksčiau Will buvo CBRE Investment Management EMEA regiono Investicijų vadovas Nyderlanduose, taip pat 2008–2015 metais vadovavo EMEA investicijų komitetui.

Jis baigė Vakarų Anglijos universitetą.



Richard Apfelbacher

Šveicarija

25+ METŲ PATIRTIS

Pastarąjį 10 metų Richard buvo akcininkas ir valdantysis partneris Sienna Investment Managers nekilnojamojo turto padalinyje, kuris buvo pervardytas iš L'Etoile Properties po pardavimo 2021 metais. Anksčiau jis dirbo fondų valdytoje MPC Capital Hamburge, Colliers International Meksiko mieste ir Colliers International fondų valdymo padalinyje Colliers Capital UK, Londone.

Jis įgijo nekilnojamojo turto investicijų ir finansų magistro laipsnį Reading universitete.

INVESTICINIŲ SPRENDIMŲ PRIĖMIMAS

- ◆ **Panattoni** komanda pateikia planuojamų vystyti projektų portfelį (pipeline).
- ◆ **Newport** komanda pagal Fondo kriterijus atsirenka tinkamas galimybes.
- ◆ **Newport** komanda Investiciniam komitetui pateikia vidinę analizę, kuri apima rinkos apžvalgą, verslo plano skaičiavimus, išorinį Turto vertinimą, bankinio finansavimo konkrečiam projektui pasiūlymą.
- ◆ Investicinį komitetą sudaro 5 nariai: 2 nepriklausomi nariai, reguliuojami pagal AIFM iš Liuksemburgo, 1 Newport atstovas ir 2 Panattoni atstovai, kurie neturi balsavimo teisių.

INVESTICINIS KOMITETAS



Mark Connor
COO & CFO
Panattoni Europa

25+ METŲ PATIRTIS



Catherine Delsemme
Teisės vadovas
Panattoni Europa

20+ METŲ PATIRTIS



Daniel Raemy
CEO
Newport by Panattoni

30+ METŲ PATIRTIS



David Luksenburg
Investicijų komiteto pirmininkas
IRE AIFV, investicinių fondų ekspertas

20+ METŲ PATIRTIS



Eugene Sokyko, CFA
Vyresnysis portfelio valdytojas
IRE AIFM

15+ METŲ PATIRTIS

INTERESŲ KONFLIKTAI IR JŲ VALDYMAS

Potencialus Newport ir Panattoni interesų konfliktas: Panattoni teikia pipeline pasiūlymus ir vykdo didžiąją dalį vystymo paslaugų, už kurias gauna mokestį iš Fondo

- ◆ Fondas yra vienas iš Panattoni investuotojų, sprendimus priima ne Panattoni atstovai.
- ◆ Viršpelnio dalybos tarp Panattoni ir Fondo daromos tik tuomet, kai Fondas uždirba tikslinę grąžą, ty Panattoni turi motyvaciją generuoti kuo didesnę projektų grąžą.
- ◆ Ištiestos rankos principas.
- ◆ Visi sandoriai rinkos kainomis.
- ◆ Visi interesų konfliktai turi būti atskleisti Valdybai.
- ◆ Visi Valdybos nariai yra profesionalai, turintys pakankamai patirties ir ekspertinių žinių.

PASLAUGŲ TIEKĖJAI



Bank
Societe Generale
11 avenue Emile Reuter L-2420
Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg



AIFM
IRE AIFM Hub
28, boulevard d'Avranches
L-1160 Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg



Depository
Q Securities S.A., Luxembourg Branch
46A, avenue J.F. Kennedy L-1855
Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg



Central Administration Agent
Alcyon S.A.
2, avenue du Blues L-4368 Belvaux
Grand Duchy of Luxembourg



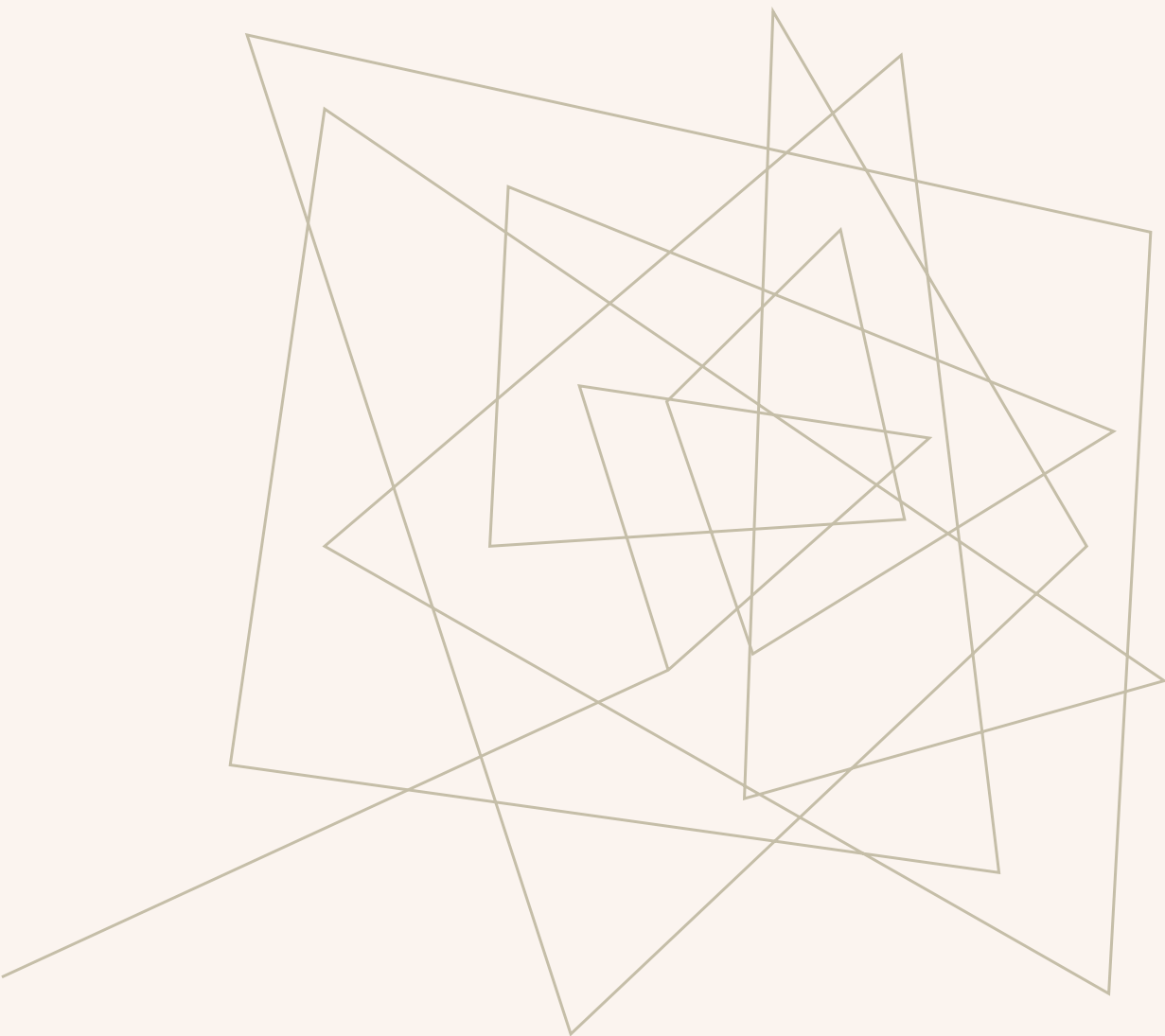
Legal Advisor
Ogier SCS
2-4, rue Eugène Ruppert L-2435,
Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg



Valuer
BNP Paribas Real Estate Poland sp. z o.o.
ul. Grzybowska 78
00-844 Warsaw
Poland



Auditor
BDO Audit
1, rue Jean Piret
L-2350 Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg



INVESTAVIMO Į
NEWPORT LOGISTICS
FUND III GALIMYBĖS



DVI GALIMYBĖS INVESTUOTI

1. Tiesiogiai
2. Per Lietuvoje registruotą
Newport Development Fund III Feeder fondą



TIESIOGINIS INVESTAVIMAS Į NEWPORT LOGISTICS FUND III

PRIVALUMAI

- + Geopolitinės rizikos mažinimas, investuojant į užsienio subjektą (be lietuviško subjekto).
- + Tiesioginis bendravimas su Fonde dirbančiais žmonėmis.
- + Keliomis dienomis anksčiau gaunami GAV skaičiavimai.

TRŪKUMAI

- Aukštas įėjimo barjeras – nuo 1 mln. EUR*.
- Negalioja pelno mokesčio lengvata investuojantiems per lietuviškas įmones (prarandama dalis grąžos).
- Netaikomas investicinės sąskaitos režimas Fiziniams Asmenims (prarandama galimybė reinvestuoti be GPM sumokėjimo).
- Sudėtinga ir ilgiau trunkanti KYC patikra.
- Komunikacija anglų arba lenkų kalba.

* - yra galimybės investuoti tiesiai nuo 250.000 EUR.



SPRENDIMAS

INVESTAVIMAS Į NLF III
FEEDER FONDA

KAM IR KODĖL VERTA?

1. Investuojantiems per juridinius asmenis ir norintiems pasinaudoti mokestine lengvata.
2. Investuojantiems mažiau nei 250.000 EUR.
3. Fiziniam asmeniui, norintiems pasinaudoti investicinės sąskaitos režimu.
4. Norintiems dažnesnės komunikacijos bei mažiau sudėtingo KYC proceso lietuvių kalba.

MOKESTINĖ NEWPORT LOGISTICS FUND III FEEDER NAUDA

Newport Fund III struktūra Liuksemburge yra skaidri (ne pelno mokesčio mokėtoja), todėl Lietuvos VMI:

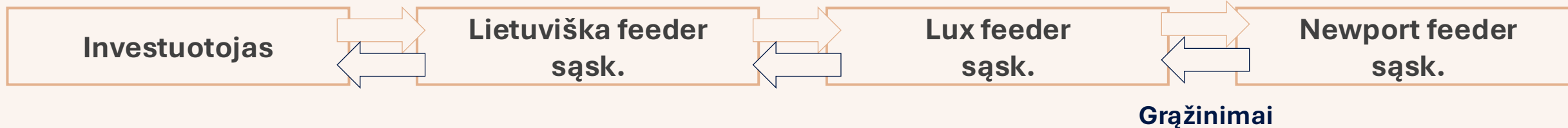
- ◆ netaiko pelno mokesčio lengvatos investuotojams Juridiniams Asmenims,
- ◆ netaiko investicinės sąskaitos režimo Fiziniams Asmenims.

Detali informacija pateikta [Priede Nr. 2](#).

GEOPOLITINĖS RIZIKOS MITIGAVIMO PRIEMONĖS INVESTUOJANT PER NEWPORT LOGISTICS FUND III FEEDER NAUDA

- ◆ Feeder fondo sąskaita užsienio banke (derinama).

Investuotos lėšos



- ◆ Opciono sutartis Juridinio Asmens savininkui (UBO) perimti investicinius vienetus iš NLFIII fondo (tikrinamos galimybės).
- ◆ Susitarimas su NLFIII suspenduoti pinigų išmokėjimą Lietuvoje registruotam NLFIII Feeder fondui, įvykus apsibrėžtoms situacijoms.

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS SKIRTO INVESTICINIS FONDAS „NEWPORT FUND III FEEDER FUND“

Fondo pavadinimas	NEWPORT LOGISTICS FUND III FEEDER FUND
Fondo dydis	20 mln. Eur
Fondo vieneto vertė	1 Eur
Platinimo laikotarpis	2026 m. kovo - liepos mėn.
Fondo Valdymo įmonė	Aggressive Capital, UAB
Depozitorumas	Artea bankas
Apskaita	M-finance, UAB
Auditorius	ROSK Consulting, UAB
Fondo valdytoja	Viktorija Orkinė

AGGRESSIVE CAPITAL, UAB

Valdymo įmonė

- ◆ Nuo 2020 m. rugsėjo 28 d. veikia kaip valdymo įmonė valdanti informuotiesiems investuotojams skirtus investavimo subjektus. Nuo 2026 m. I ketv. įmonė pradės veikti kaip valdymo įmonė veikianti pagal AKISVĮ.
- ◆ Šiuo metu valdo devynis kolektyvinio investavimo subjektų, kurių bendra valdomo turto suma sudaro ~250 mln. EUR bei šiuo metu steigia dar tris naujus kolektyvinio investavimo subjektus.

Valdomo kolektyvinio investavimo objektai

- ◆ ATIISIB NordSpace
- ◆ UTIISIB Retail Opportunity Fund
- ◆ ATIISIF Taurus Investment NT fund
- ◆ ATIISIF Multi Asset Selection Fund
- ◆ UTIISIF White Whale Fund
- ◆ UTIISIB SNTG Real Estate Fund
- ◆ UTIISIB A3 Residential Fund
- ◆ UTIISIB KŪB „Mana investicinė bendrovė“
- ◆ UTIISIB CEE Financial Institutions Fund

FONDO VALDYTOJA **VIKTORIJA ORKINĖ**



- ◆ 20+ metų patirtis NT srityje „Eika Group“ įmonėse: vystymas, turto valdymas, investavimas;
- ◆ 8 metai Fondų valdymo įmonės „Eika Asset Management“ CEO ir valdybos narė;
- ◆ NT įsigijimų patirtis Baltijos šalyse, Lenkijoje, Slovakijoje ir Vokietijoje;
- ◆ Investuotoja, nepriklausoma valdybų narė;
- ◆ Pagrindinės ekspertizės sritys:
 - Susitarimų inicijavimas ir derybos;
 - Finansavimas ir sandorių struktūrizavimas;
 - Investicijų analizė ir lėšų pritraukimas.

FEEDER FONDO MOKESČIAI

Valdymo mokestis iš dviejų dalių:

1. Nepriklauso nuo investicijos dydžio: 0,13%.
2. Priklauso nuo investicijos dydžio, pagal lentelę:

KLASĖ	KRITERIJUS	MOKESTIS NUO GAV
A	50.000 – 124.999 EUR*	1,50%
B	125.000 – 249.999 EUR	1,00%
C	250.000 – 999.999 EUR	0,75%
D	>=1.000.000 EUR	0,50%

* - yra papildomų sąlygų.

SVARBU!

Investuotojas, investuodamas kaip juridinis asmuo turėtų gauti finansinę naudą net ir mokėdamas papildomus Feeder fondo mokesčius, nes:

- ◆ Planuojama pelno mokesčio lengvatos nauda didesnė už mokesčio dydį;
- ◆ Sutraukus >=10 mln. Eur Feeder Fondas tampa Newport Logistics Fund III B klasės investuotoju (-0,25%).

FONDO PRIVALUMAI

- ◆ Nr. 1 logistikos vystytojas Europoje.
- ◆ Geba parduoti dar vystymo stadijoje.
- ◆ Geba valdyti esmines vystymo rizikas (statybos leidimo gavimo, finansavimo)
- ◆ Geopolitinės rizikos valdymas.
- ◆ 3 lygių diversifikacija: geografinė, nuomininkų, verslo segmento.
- ◆ Pinigų pašaukimas 100% įsipareigojimo.
- ◆ Netaikomas pasivijimo mokestis, investuojant platinimo laikotarpio pabaigoje
- ◆ Planuojamas greitas „pinigų apsisukimas“.

FEEDER PRIVALUMAI

- ◆ Mokestinė nauda.
- ◆ Mažesnis jėjimo barjeras.
- ◆ Papildoma ekspertinė analizė.
- ◆ Fondų valdytojos "skin in the game"
- ◆ Komunikacija lietuvių kalba.

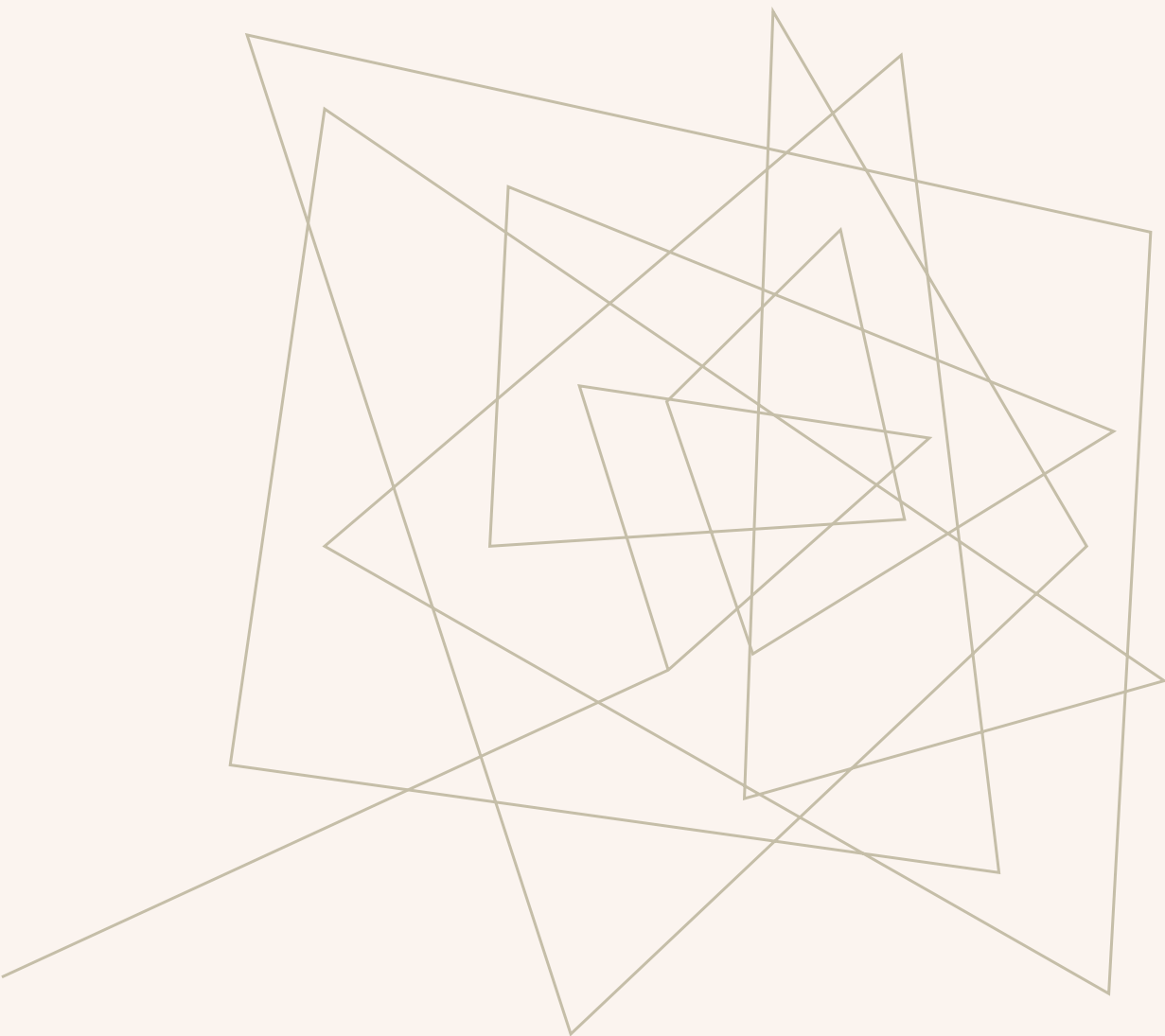
A decorative graphic in the top-left corner consisting of several thin, overlapping, light-brown lines that form a complex, abstract geometric shape, resembling a stylized letter 'K' or a series of intersecting planes.

KONTAKTAI

Viktorija Orkinė

+370 600 22700

Viktorija@orkest.lt



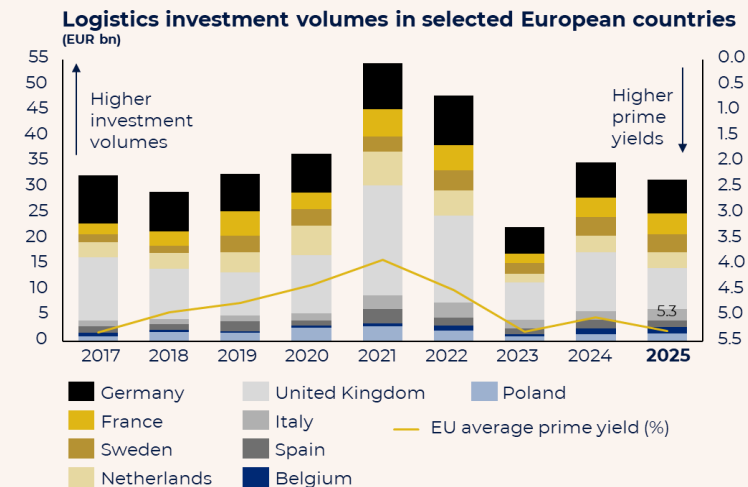
RINKOS ANALIZĖ
(PRIEDAS NR. 1)

RINKOS IR APLINKOS APŽVALGA

- ◆ Atnaujintos prognozės rodo nuosaikų, tačiau atsparų augimą visoje Europoje, stabilizuojantis makroekonominėms sąlygoms. Augančios realios pajamos, stipri užimtumo situacija ir tikslinės fiskalinės priemonės palaiko vidaus paklausą, tuo tarpu lėtėjanti infliacija ir labiau neutrali, duomenimis grįsta pinigų politika gerina investuotojų matomumą.
- ◆ 2025 m. III ketvirtį prekybos dinamika stabilizavosi po ankstesnio nepastovumo, susijusio su tarifų pokyčiais. Politiniai sprendimai ne tiek sumažino prekybos apimtį, kiek perskirstė srautus tarp sektorių ir maršrutų, dar labiau išryškindami intraeuropinių distribucijos tinklų ir strateginio atsargų valdymo svarbą. Logistikos nekilnojamojo turto segmentui poveikis buvo labiau struktūrinis nei ciklinis – įmonės vis labiau prioritetą teikia lankstumui, atsparumui ir tiekimo grandinių diversifikacijai.
- ◆ Europos logistikos rinka išlieka stabili. Įsisavinimas normalizavosi, prisitaikydamas prie naujos pasiūlos, vakansijos rodikliai stabilizuojasi lėtėjant spekuliatyviai plėtrai, o aukščiausios klasės nuomos kainos išlieka atsparios moderniems, ESG reikalavimus atitinkantiems objektams pagrindiniuose logistikos centruose. Investicinis aktyvumas pamažu atsigauna stabilizuojantis pajamingumams ir mažėjant kainos lūkesčių skirtumui tarp pirkėjų ir pardavėjų.
- ◆ 2026 m. kovo mėn. geopolitinė įtampa Artimuosiuose Rytuose vėl įnešė neapibrėžtumo į pasaulines energijos rinkas ir pagrindinius jūrinius prekybos koridorius. Nors tiesioginis poveikis Europos logistikos paklausai kol kas yra ribotas, galimi svyravimai laivybos maršrutuose ir transportavimo kaštuose dar labiau išryškina atsparių tiekimo grandinių, diversifikuotų tiekimo šaltinių ir strategiškai išdėstytų Europos distribucijos tinklų svarbą. Toliau stebime situacijos raidą ir galimą poveikį logistikos turtui, ypač per prekybos srautus, energijos kaštus ir nuomininkų tiekimo grandinių strategijas.

Naujausios rinkos ataskaitos:

- ◆ Europa [nuoroda](#)
- ◆ Nyderlandai [nuoroda](#)
- ◆ Pasaulis [nuoroda](#)
- ◆ Lenkija [nuoroda](#)
- ◆ Jungtinė Karalystė [nuoroda](#)

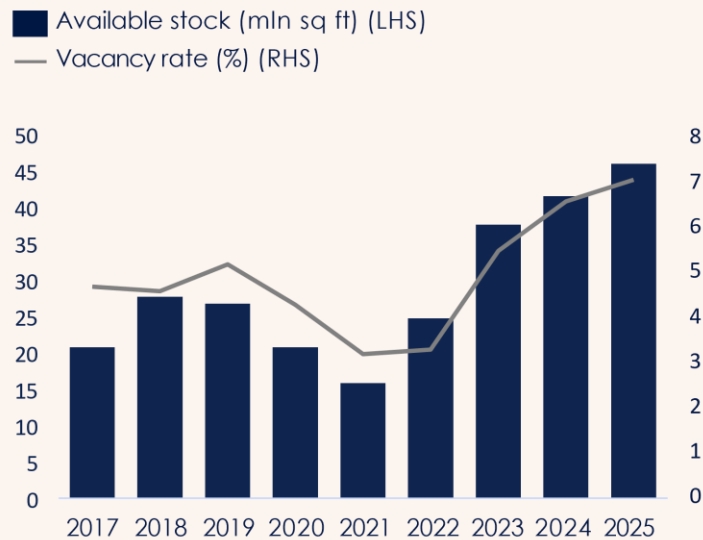




RINKOS IR APLINKOS APŽVALGA – JUNG TINĖ KARALYSTĖ

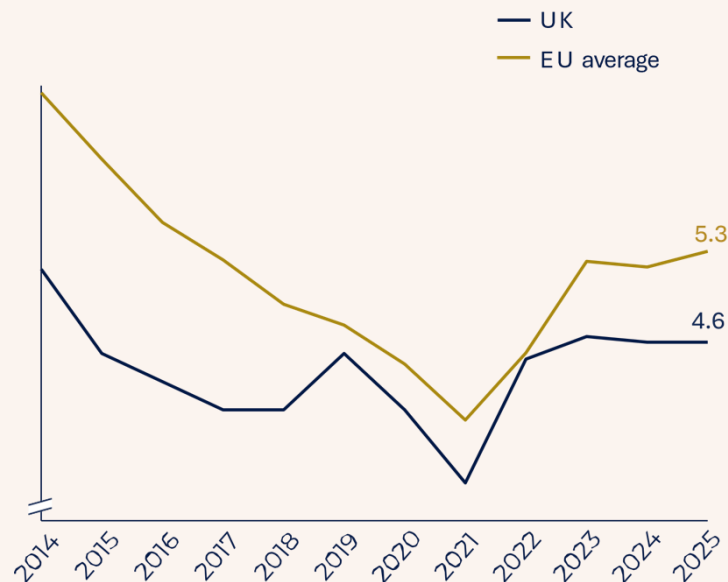
Pasiūlos ir paklausos pusiausvyra dar nepasiekta, nes plėtros aktyvumas prisitaiko prie po pandemijos susiformavusių rinkos sąlygų

Bendra sandėlių pasiūla ir vakansijos lygis (2017 - 2025, mln. kv. m)



Sources: BNP Paribas Real Estate, CBRE, C&W, Savills

Aukščiausios klasės logistikos objektų pajamingumas (2014 - 2025, %)



Newport vertinimu:

- ◆ 2025 m. IV ketvirčio duomenys rodo tolesnį JK pramonės ir logistikos rinkos normalizavimąsi;
- ◆ Įsisavinimas išliko stabilus, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu pernai, rodydamas atsparią nuomininkų paklausą;
- ◆ Antrinės kokybės patalpomis susidomėjimas buvo ribotas, nes nuomininkai prioritetą teikė moderniems, ESG reikalavimus atitinkantiems objektams;
- ◆ Aukštos kokybės miesto logistikos objektų trūkumas palaikė aukščiausios klasės nuomos kainas, kurios rodo stabilizacijos požymius;
- ◆ Aukščiausios klasės pajamingumas stabilus – 4,6 %;
- ◆ Miesto logistikos patalpų pasiūla išlieka ribota, o dėl finansavimo apribojimų ir riboto žemės prieinamumo tikimasi tolesnio jos mažėjimo.



RINKOS IR APLINKOS APŽVALGA – PRANCŪZIJA

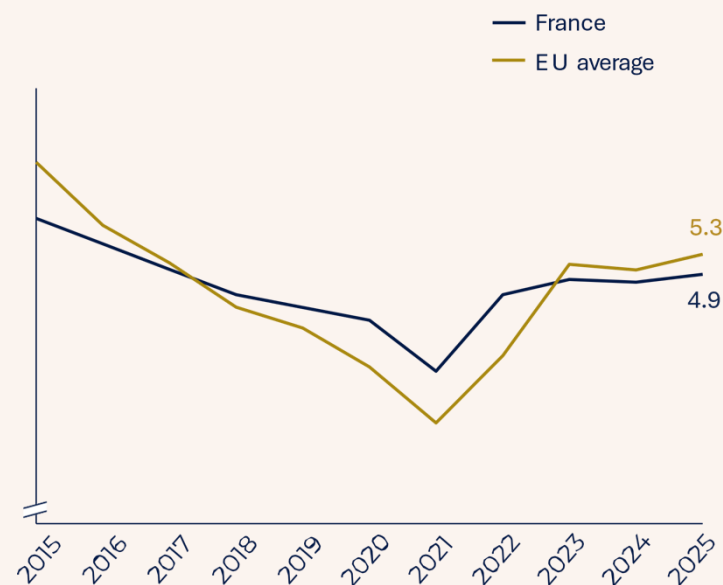
Nuosaikus atsigavimas esant stabiliems fundamentaliems rodikliams

Bendra sandėlių pasiūla ir vakansijos lygis (2017 - 2025, mln. kv. m)



Sources: BNP Paribas Real Estate, CBRE, C&W, Savills

Aukščiausios klasės logistikos objektų pajamingumas (2014 - 2025, %)



Newport vertinimu:

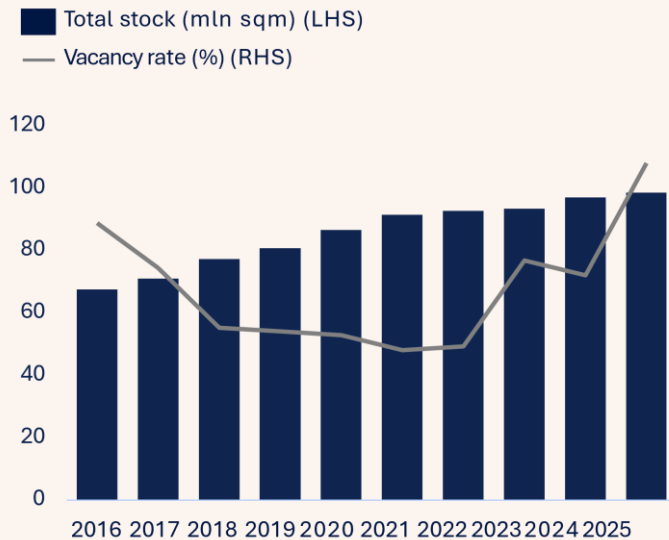
- ◆ Nuomininkų aktyvumas 2025 m. rodė pirmuosius stabilizacijos požymius, tačiau rinkos tempas išlieka atsargus;
- ◆ Įsisavinimas siekė apie 3,24 mln. kv. m – šiek tiek mažiau nei penkerių metų vidurkis, tačiau iš esmės atitiko pasiūlą;
- ◆ Vakansija šalies mastu pasiekė 6,3%;
- ◆ Aukščiausios klasės nuomos kainos augo pagrindiniuose logistikos centruose – didžiausias augimas fiksuotas Paryžiuje, Lione ir Lityje, kur vidurkis geriausiose lokacijose siekė 63 €/kv. m (+12 % per metus);
- ◆ Aukščiausios klasės pajamingumas išliko stabilus – apie 4,9%, atspindint investuotojų atsargumą makroekonominio ir geopolitinio neapibrėžtumo kontekste.



RINKOS IR APLINKOS APŽVALGA – VOKIETIJA

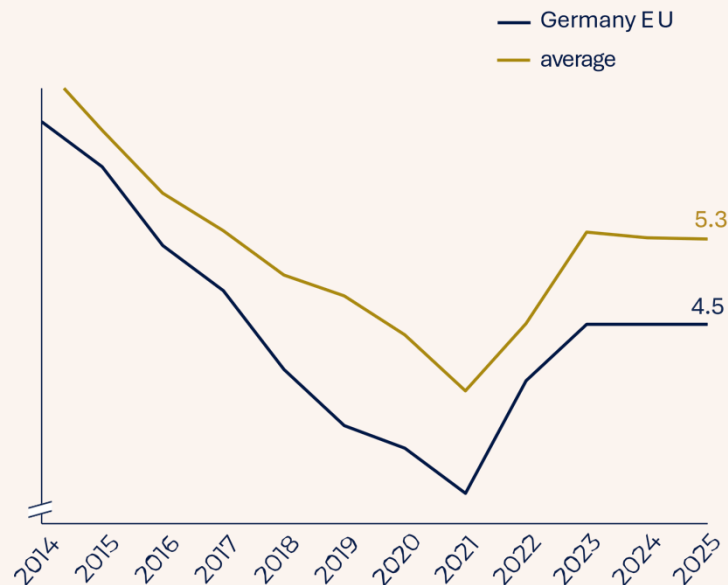
Plėtros aktyvumas prisitaiko prie po pandemijos pasikeitusios nuomininkų paklausos

Bendra sandėlių pasiūla ir vakansijos lygis (2017 - 2025, mln. kv. m)



Sources: BNP Paribas Real Estate, CBRE, C&W, Savills

Aukščiausios klasės logistikos objektų pajamingumas (2014 - 2025, %)



Newport vertinimu:

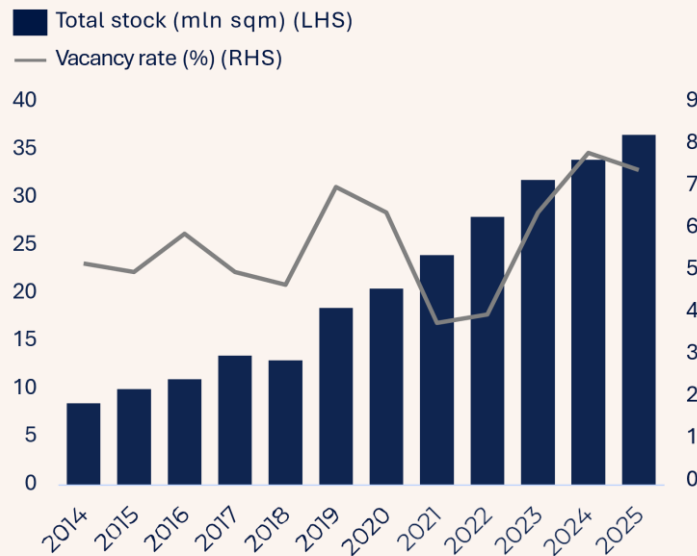
- ◆ Nuomininkų paklausa 2024 m. rodė pirmuosius atsigavimo požymius, tačiau tempas išlieka nuosaikus;
- ◆ Grynasis įsisavinimas siekė apie 3,85 mln. kv. m ir iš esmės atitiko rinkai pateiktą naują pasiūlą;
- ◆ Aukščiausios klasės nuomos kainos augo visuose pagrindiniuose logistikos mazguose, iš kurių brangiausia rinka išliko Miunchenas;
- ◆ Aukščiausios klasės pajamingumas 2025 m. IV ketv. išliko stabilus – apie 4,5%.



RINKOS IR APLINKOS APŽVALGA – LENKIJA

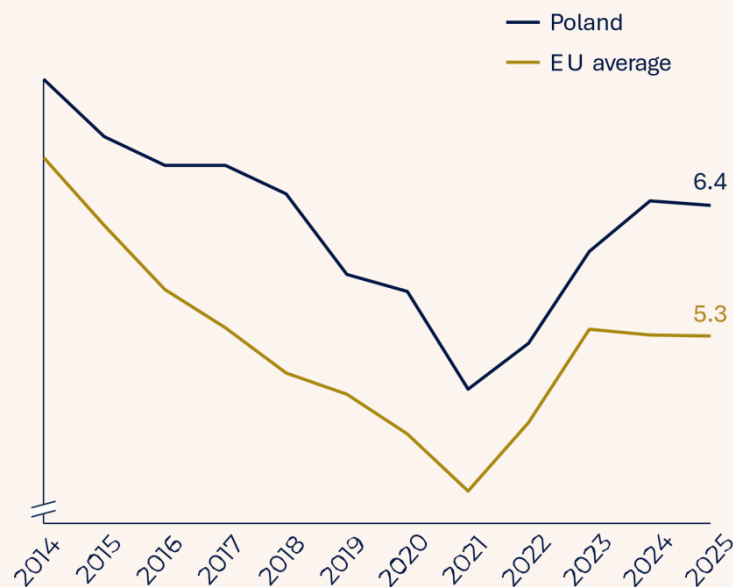
Bendras sandėlių plotas auga lėčiau, nes plėtotojai prioritetą teikia iš anksto išnuomotiems projektams

Bendra sandėlių pasiūla ir vakansijos lygis (2017 - 2025, mln. kv. m)



Sources: BNP Paribas Real Estate, CBRE, C&W, Savills

Aukščiausios klasės logistikos objektų pajamingumas (2014 - 2025, %)



Newport vertinimu:

- ◆ 2025 m. IV ketvirčio duomenys rodo Lenkijos logistikos rinkos stabilizaciją;
- ◆ Pasiūlos ir paklausos balansas gerėja, o vakansijos lygis stabilizuojasi ties ~7,4%;
- ◆ 2024 m. IV ketv. ir 2025 m. I ketv. aukščiausios klasės pajamingumas siekė 6,44% (-6 baziniai punktai ketvirtis prie ketvirčio), o 2025 m. IV ketv. išliko stabilus – apie 6,4%, išlaikant patrauklų skirtumą, palyginti su ES vidurkiu.



**forv/s
mazars**

KOMENTARAS DĖL
MOKESČIŲ LENGVATOS
(PRIEDAS NR. 2)

MOKESČIŲ LENGVATA

KOMENTARAS

Pagal LR Pelno mokesčio įstatymo (toliau – PMĮ) 12 str., 18 p., mokesčiu neapmokestinamos pajamos, įskaitant turto vertės padidėjimo pajamas, dividendus ir kitą paskirstytąjį pelną, **gautos iš kolektyvinio investavimo subjektų, kurie nėra įregistruoti ar kitaip organizuoti tikslinėse teritorijose, investicinių vienetų, akcijų ar įnašų turėjimo**. Šio punkto nuostatos dėl turto vertės padidėjimo pajamų neapmokestinimo taikomos tik tuo atveju, jei tokios pajamos gaunamos ne iš užsienio vienetų, įregistruotų ar kitaip organizuotų tikslinėse teritorijose, ar iš tų teritorijų gyventojų.

PMĮ apibendrintas komentaras papildomai paaiškina, jog vienetų gaunamos pajamos apima **turto vertės padidėjimo pajamas už investicinių vienetų, akcijų ar įnašų perleidimą, dividendus, kitas pajamas iš paskirstytojo pelno**.

Tuo tarpu PMĮ 2 str. 151 d. nustato, kad **kolektyvinio investavimo subjektas** – kolektyvinio investavimo subjektas, kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme, informuotiesiems investuotojams skirtas kolektyvinio investavimo subjektas, kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme, alternatyvusis kolektyvinio investavimo subjektas, kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatyme. Kolektyvinio investavimo subjektu taip pat laikomas užsienio valstybėje įsteigtas ar kitaip organizuotas subjektas, *mutatis mutandis* atitinkantis šioje dalyje nurodytuose teisės aktuose atitinkamiems kolektyvinio investavimo subjektams nustatytus reikalavimus.

MOKESČIŲ LENGVATA

KOMENTARAS

PMĮ komentare detalizuojama, kad **KIS laikomas investicinis fondas ar investicinė bendrovė, kurių tikslas – platinant investicinius vienetus ar akcijas kaupti asmenų lėšas ir padalijant riziką jas kolektyviai investuoti į KISĮ nurodytą turtą ir iš šios veiklos uždirbti pajamų KIS dalyviams**. KISĮ, IISKISĮ, AKISVĮ ne tik įtvirtina atitinkamos rūšies KIS sąvoką, bet ir nustato reikalavimus, taikomus KIS (investicinėms bendrovėms, investiciniams fondams), taip pat šiuos KIS valdančioms valdymo įmonėms, kuriuos tenkindami minėti subjektai galėtų vykdyti veiklą Lietuvos Respublikoje.

ES praktikoje (2013 m. rugpjūčio 13 d. Europos vertybinių popierių ir rinkų institucijos (toliau – ESMA) gairėse (ESMA/2013/611) KIS paprastai laikomas subjektas, kuris:

- a. neturi bendro komercinio arba pramoninio tikslo (tai yra šio subjekto veikla yra investavimas, o ne gamyba, prekyba ar pan.);
- b. subjektas bendrai kaupia iš investuotojų pritrauktas lėšas, siekdamas gauti bendrai sukauptą grąžą šiems investuotojams (tai yra subjekto tikslas yra pelnas, gaunamas iš investavimo veiklos), ir
- c. investuotojai, kaip kolektyvinė grupė, neturi kasdienės diskrecijos arba kontrolės (nebūtinai požymis).

Pagal PMĮ komentare pateiktus paaiškinimus taip pat svarbu, kad kolektyvinio investavimo subjektas būtų pelno mokesčio mokėtojas. Lietuvoje įsteigti KIS yra laikomi pelno mokesčio mokėtojais, tuo tarpu užsienio jurisdikcijose įsteigti subjektai paprastai neturi pelno mokesčio mokėtojo statuso ir nelaikomi KIS pelno mokesčio tikslais.

MOKESČIŲ LENGVATA KOMENTARAS

Taigi, jei KIS, į kurį yra investuojama, **neatitinka PMĮ ir aukščiau nurodytų teisės aktų nustatytų kriterijų**, pajamoms, gautoms iš tokio vieneto, neapmokestinimo **lengvata nėra taikoma**. Atitinkamai, tokios **pajamos apmokestinamos pagal bendrąsias PMĮ nuostatas atsižvelgiant į gautų pajamų rūšį (turto vertės padidėjimo pajamos, dividendai, palūkanos, kt.)**.

Net jei subjektas atitinka KIS apibrėžimą, jei KIS vienetais ar akcijomis prekiaujama biržoje, svarbu turėti įrodymus, kad vienetų / akcijų pirkėjas yra ne tikslinėje teritorijoje įsisteigęs vienetas. Prekiaujant biržoje, tą įrodyti yra praktiškai neįmanoma. Dėl to net ir tuo atveju, kai subjektas turi KIS statusą, tačiau bendrovė neturi įrodymų, kas yra vienetų / akcijų pirkėjas, gautas pelnas iš akcijų / vienetų pardavimo vis dar būtų apmokestinamas.

JŪRATĖ ZARANKIENĖ

Vadovaujanti partnerė

Forvis Mazars

Konstitucijos 18B, Vilnius

Tel: +370 658 10 343

jurate.zarankiene@forvismazars.com

Follow Forvis Mazars on [LinkedIn](#)