

01 — APIE FONDĄ

Open Resi by Demus investuotojams suteikia galimybę paprastai investuoti į profesionaliai valdomą nuomojamų butų portfelį, turto klasę, pasižyminčią stabiliomis nuomos pajamomis ir ilgalaikiu vertės augimu. Rizika paskirstoma per daugelį atskirų butų skirtinguose pastatuose ir projektuose, todėl vieno nuomininko ar objekto įtaka portfelio rezultatui yra ribota. Fondas yra atvirojo tipo, investiciniai vienetai platinami ir išperkami kas mėnesį, o rekomenduojamas investavimo laikotarpis yra ne trumpesnis nei 5 metai.

Fondą valdo UAB „Demus Asset Management“, kurios veiklą prižiūri Lietuvos bankas. Fondas veikia finansuojančiojo subjekto principu, pagal kurį ne mažiau kaip 85 proc. grynųjų aktyvų vertės investuojama į atvirojo tipo specialiąją nekilnojamojo turto investicinę kintamojo kapitalo bendrovę „Demus Atviro Butų Fondo Investicijos“ (DABFI), kuri tiesiogiai įsigyja, įrengia, valdo ir nuomoja turtą. Graža generuojama iš nuomos pajamų, turto vertės prieaugio ir pardavimo pajamų. Dividendų fondas nemoka, o visas pelnas yra reinvestuojamas.

Strategija yra įsigyti vidutinės klasės, rinkoje dažniau nei vidutiniškai perkamus ir parduodamus gyvenamosios paskirties objektus (butus, kotedžus ir susijusį turtą) didžiuosiuose, augančiuose ir kurortiniuose miestuose. Tikslinės Fondo investicijų rinkos yra Baltijos šalys (Lietuva, Latvija, Estija) ir Lenkija, o atsiradus galimybių, investicijos gali būti vykdomos ir kitose Europos šalyse.

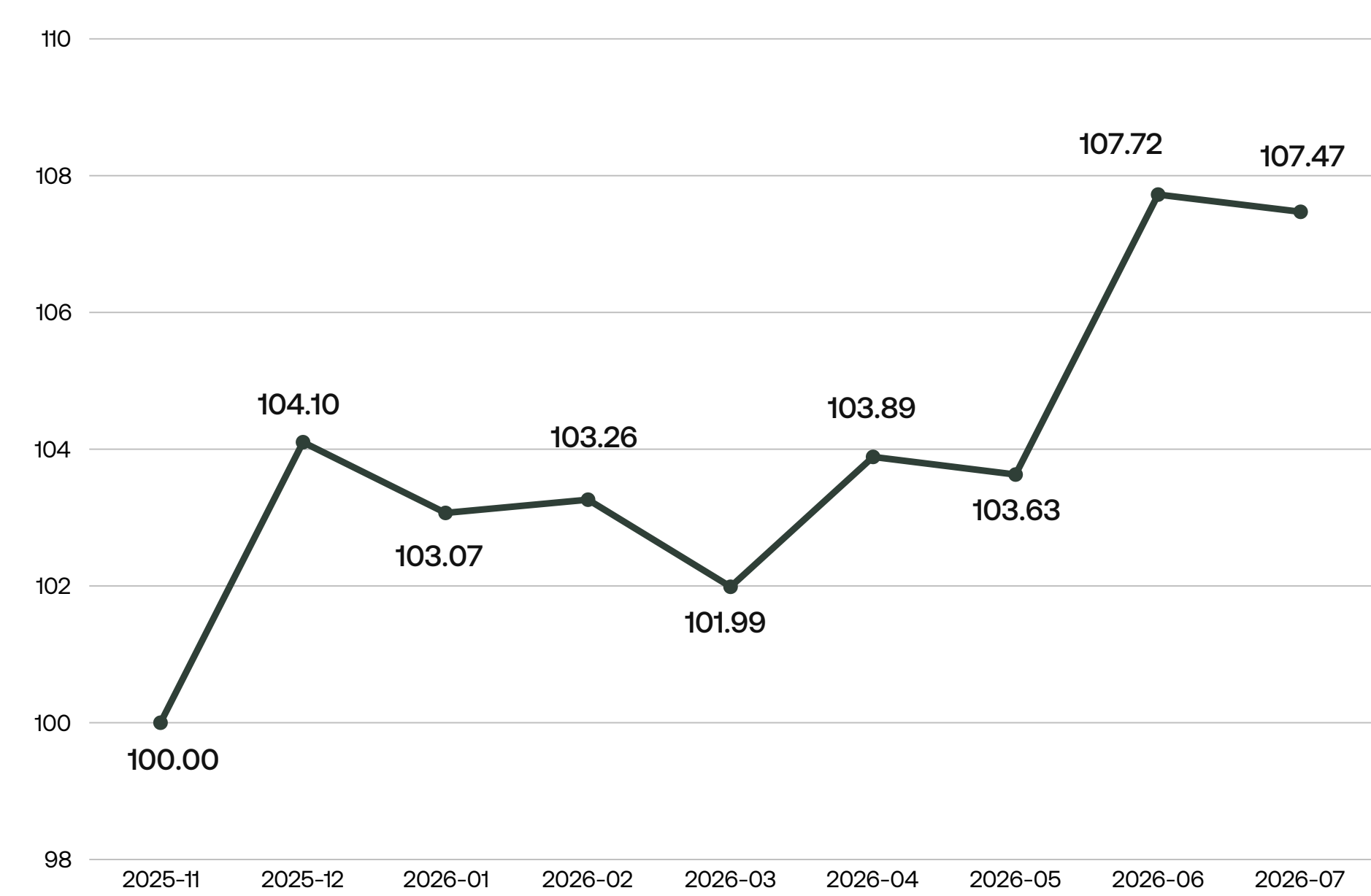
02 — VEIKLOS RODIKLIAI

Fondo vieneto vertė	107.4714 EUR
GAV (DABF / DABFI)	5.56 / 8.16 mln. EUR
Butai / parkingo vietos	92 / 37
Užimtumas	100 % (57 iš 57)
Nuomos pajamos (mėn.)	42 000 EUR
LTV (paskolos / turto vertė)	36 %
Vid. nuomos kaina	15,53 EUR/m²
Vid. nuoma už butą	736 EUR/mėn.

03 — FONDO FAKTAI

Fondo pavadinimas	Open Resi by Demus
Valdytojas	UAB „Demus Asset Management“
Forma ir tipas	Atviro tipo spec. NT investicinis fondas „Demus Atviras Butų fondas“
Įsteigtas	2025-12-17
Min. investicija	100 000 EUR
GAV skaič. / įsigijimas	kas mėnesį
Išpirkimas	kas mėnesį
Valdymo mokestis	0.75 % nuo valdomo turto (metinis)
Įsigijimo / išpirkimo mokestis	0 proc. / iki 2 proc.
Depozitoriumas	AB SEB bankas
Auditas	Grant Thornton Baltic
GAV skaičiavimo laikotarpis	liepa

FONDO VIENETO VERTĖS POKYTIS, EUR

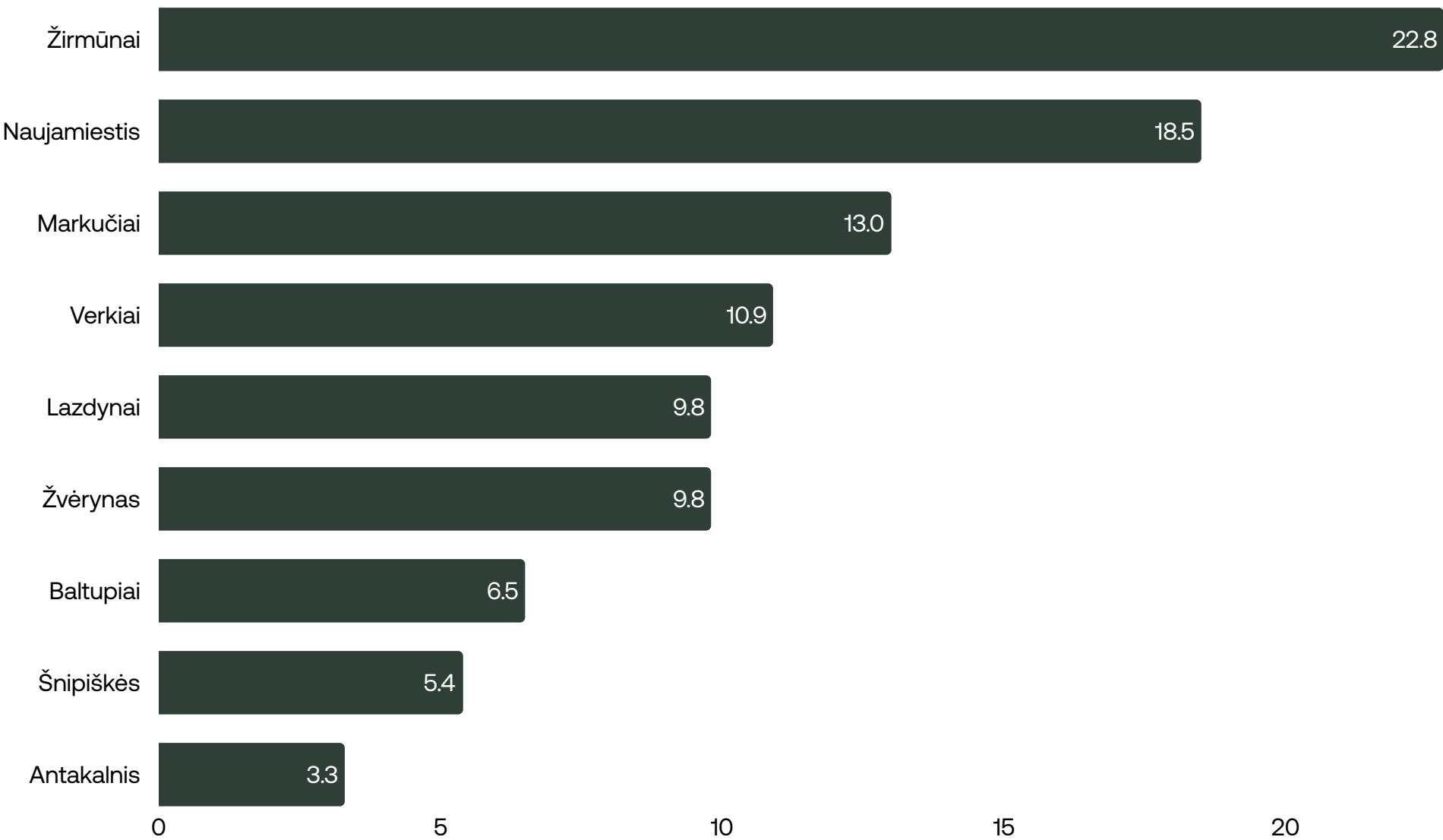


04 — PORTFELIS

GEOGRAFIJA: Vilnius — 100 % portfelio
BUTŲ KIEKIS :



BUTAI PAGAL RAJONUS, %

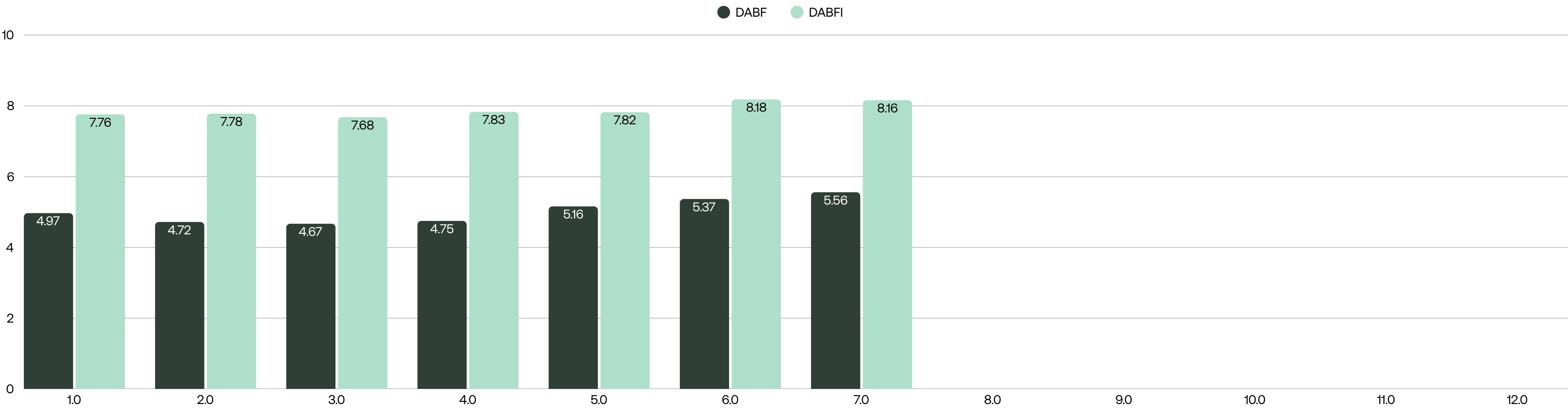


BUTAI PAGAL PROJEKTUS, %

Prie Vilnelės	13.0
Trinapolio namai	10.9
Optimist	9.8
U128	9.8
Go Life	8.7
VA30	7.6
P70	7.6
Star House	6.5
Baltupis	6.5
Skvero namai	5.4
Horizontalai	5.4
Naujamiesčio vingis	5.4
Ažuolo kvartalas	3.3

05 — REZULTATAI

GRYNŲJŲ AKTYVŲ VERTĖ (DABF / DABFI), MLN. EUR



FONDO VIENETO VERTĖS POKYTIS, %

Metai / mėnuo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Metinis pokytis, %
2026	-0.99 %	0.19 %	-1.23 %	1.86 %	-0.25 %	3.95 %	-0.23 %						3.24%
2025											0 %	4.10 %	4.10%

VIENETO VERTĖS POKYTIS



Istorinė grąža negarantuoja ateities rezultatų. Fondo vieneto vertė gali tiek kilti, tiek kristi.

RINKOS KONTEKSTAS

Makroekonominė aplinka liepą išliko santykinai stabili, nors kainų spaudimas juntamas: infliacija Lietuvoje per mėnesį padidėjo 0,2 p. p., o per metus 2,1 p. p. Vidutinė būsto paskolų palūkanų norma per mėnesį paaugo 0,08 p. p., 6 mėn. EURIBOR paaugo 0,14 p. p. ECB liepą palūkanų nedidino, tačiau rugsėjo posėdžio lūkesčiai stiprėja. Nepaisant to, gyventojų nuotaikos toliau gerėja, ypač vertinant asmeninius finansus.

Kainų dinamika. „Ober-Haus“ butų kainų indekso (OHBI) reikšmė liepą augo 1,1 %, o metinis butų kainų augimas didmiesčiuose pasiekė 12,9 % (birželį buvo 12,5 %). Vilniuje kainos per mėnesį kilo 0,9 %, vidutinei kvadratinio metro kainai pasiekus 3 120 EUR, o metinis pokytis siekė 12,2 %. Kituose didmiesčiuose metinis augimas buvo spartesnis: Kaune 15,0 %, Klaipėdoje 11,2 %, Šiauliuose 16,4 %, Panevėžyje 15,2 %. Realusis, infliacijos poveikį eliminuojantis, OHBI per metus paaugo apie 7 %, taigi butų kainos ir toliau lenkia bendrą vartojimo kainų lygį.

Metodologinis kontekstas. Skirtingi šaltiniai liepos augimą matuoja nevienodai. Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksu (PSBKI), lyginančiu to paties būsto pardavimus skirtingu metu, metinis kainų augimas šalyje liepą siekė 18,1 %, Vilniuje 14,7 %, Kaune 25,0 %, Klaipėdoje 16,0 %, o už Vilniaus ribų augimas buvo dar spartesnis ir siekė 21,1 %. Citus duomenimis, antrinės rinkos pasiūlos kainos Vilniuje per metus paaugo 15,1 %, Kaune 23,9 %. Skirtumai kyla iš metodikos: OHBI remiasi svertine sandorių struktūra, PSBKI remiasi to paties objekto pakartotiniais sandoriais, o Citus vertina pasiūlos kainas.

Aktyvumas ir nuoma. Pirminėje rinkoje liepa buvo aktyvesnė nei tikėtasi: Vilniuje sudaryta per 500, o Kaune per 100 naujų butų sandorių. Vilniaus pirminės rinkos kainų augimą (+1,65 %) daugiausia lėmė ne vystytojų kainodara, o brangesnė nauja pasiūla, kurios vidutinė kaina siekė 4 364 EUR/kv. m. Liepą pardavimus pradėjo 2 nauji projektai ir 3 esamų projektų etapai, iš viso 407 butai. Antrinėje rinkoje tendencijos išsiskyrė: Vilniuje sandorių buvo 2,1 % mažiau nei prieš mėnesį ir 8,9 % mažiau nei prieš metus, o Kaune atitinkamai 2,3 % ir 4,7 % daugiau. Nuomos pasiūla po truputį atsigauna, Vilniuje per mėnesį ji padidėjo 6,2 %, tačiau per metus vis dar yra sumažėjusi 22,0 %, o tai palaiko nuomos kainų augimą: Vilniuje kainos per metus paaugo 8,3 %, Kaune 11,2 %.

Šaltiniai: Ober-Haus (OHBI, 2026 m. liepa), Lietuvos bankas (PSBKI, atnaujinta 2026-08-12), Citus analizė.



06 — FONDO VALDYTOJO KOMENTARAS

Liepos mėnesį Fondo vieneto vertė sumažėjo 0,23 % iki 107,47 EUR. Liepa buvo mėnuo be nekilnojamojo turto perkainojimo, naujausi nepriklausomi vertinimai atlikti birželio pabaigoje, todėl vieneto vertės pokytį lėmė einamųjų pajamų ir sąnaudų balansas. Aktyviai plečiant portfelį, liepą atsirado su turto įsigijimu susijusių išlaidų, kurios nėra kapitalizuojamos, pavyzdžiui, notaro mokesčiai pasirašant pirkimo sutartis, o įsigyjamas turtas nuomos pajamų dar negeneruoja. Portfeliui augant tokios išlaidos sudarys vis mažesnę dalį ir jų įtaka vieneto vertei taps mažiau pastebima, be to, padažnės ir turto vertinimai. Tokie svyravimai yra natūralūs neseniai veiklą pradėjusiam ir sparčiai augančiam fondui.

Veikiančio portfelio užimtumas išlieka 100 %, visi eksploatuojami butai yra išnuomotai. Artimiausiu metu bus baigti įrengti 16 naujų butų, kurie į nuomos rinką pateks palankiu metu: nuomos pasiūla didmiesčiuose per metus yra reikšmingai susitraukusi, o nuomos kainos Vilniuje per metus paaugo 8,3 %. Tai leis naujus butus išnuomotai rinkos sąlygomis ir nuosekliai plėsti Fondo nuomos pajamų bazę.

Svarbi mėnesio žinia: patvirtinti pirmieji Fondo butų pardavimai, artimiausiu metu bus parduoti 6 portfelio butai. Tai reikšmingas Fondo veiklos ciklo etapas, kuris praktiškai parodys portfelio turto likvidumą ir strategijos veikimą pilnu ratu: įsigyti, išnuomotai, parduoti ir lėšas nukreipti į naujus įsigijimus. Investuotojų susidomėjimas Fondu išlieka, liepą gautos naujos įmokos, kurios bus konvertuotos į Fondo vienetus įprasta tvarka.



SVARBI INFORMACIJA

Tai reklaminio pobūdžio informacija apie UAB „Demus Asset Management“ teikiamas investavimo paslaugas, kuri nėra ir negali būti suprantama kaip investavimo rekomendacija. Ši informacija negali būti aiškinama kaip pasiūlymas, nurodymas ar kvietimas pirkti ar parduoti konkrečias kolektyvinio investavimo subjekto akcijas ar vienetus ar naudotis konkrečia investicine paslauga ir negali būti jokio vėliau sudaryto sandorio pagrindas ar dalis. Nors turinys yra pagrįstas šaltiniais, kurie laikomi patikimais, UAB „Demus Asset Management“ nėra atsakinga už netikslumus ar nuostolius, kurių gali atsirasti remiantis tokia informacija. Kolektyvinio investavimo subjekto prognozuojami rezultatai yra paremti prielaidomis neatsižvelgiant į konkrečius Jūsų investavimo tikslus, finansinę padėtį ar poreikius. Valdymo įmonė negarantuoja nei investicijų pelningumo, nei to, kad rodomi veiklos tikslai bus pasiekti. Investicijų grąža yra visada susijusi su rizika, jų vertė gali ir kilti, ir kristi. Investuojant yra rizika prarasti dalį ar visą investiciją. Pateikti praeities rezultatai negarantuoja ateities rezultatų ir nėra patikimas būsimų rezultatų rodiklis. Čia pristatomos investavimo paslaugos yra susijusios su didesne nei vidutine, ilgalaike rizika.

Investuotojai yra patys atsakingi už priimtus investavimo sprendimus, todėl prieš juos priimdami, turėtumėte susipažinti su pasirinkto kolektyvinio investavimo subjekto investavimo strategija, taikomais mokesčiais, visomis su investavimu susijusiomis rizikomis bei atidžiai perskaityti kolektyvinio investavimo subjektų prospektus, steigimo dokumentus, pagrindinės informacijos dokumentus ir kitą informaciją, kurią galite rasti www.demus.lt. Atkreipiame Jūsų dėmesį, kad čia minimos paslaugos yra skirtos Lietuvos rinkai. Atviras specialusis nekilnojamojo turto investicinis fondas „Demus Atviras butų fondas“ yra finansuojantysis subjektas (investicinis fondas), kuris ne mažiau kaip 85 procentus savo gryųjų aktyvų investuos į Finansuojamąjį subjektą, — atvirą specialiąją investicinę kintamojo kapitalo bendrovę „Demus Atviro butų fondo investicijos“ (IKKB). Investiciniame fonde bus telkiami pinigai, o nekilnojamasis ir kitas turtas UAB „Demus Asset Management“ bus aktyviai valdomas per IKKB.