

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. grynujų 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.

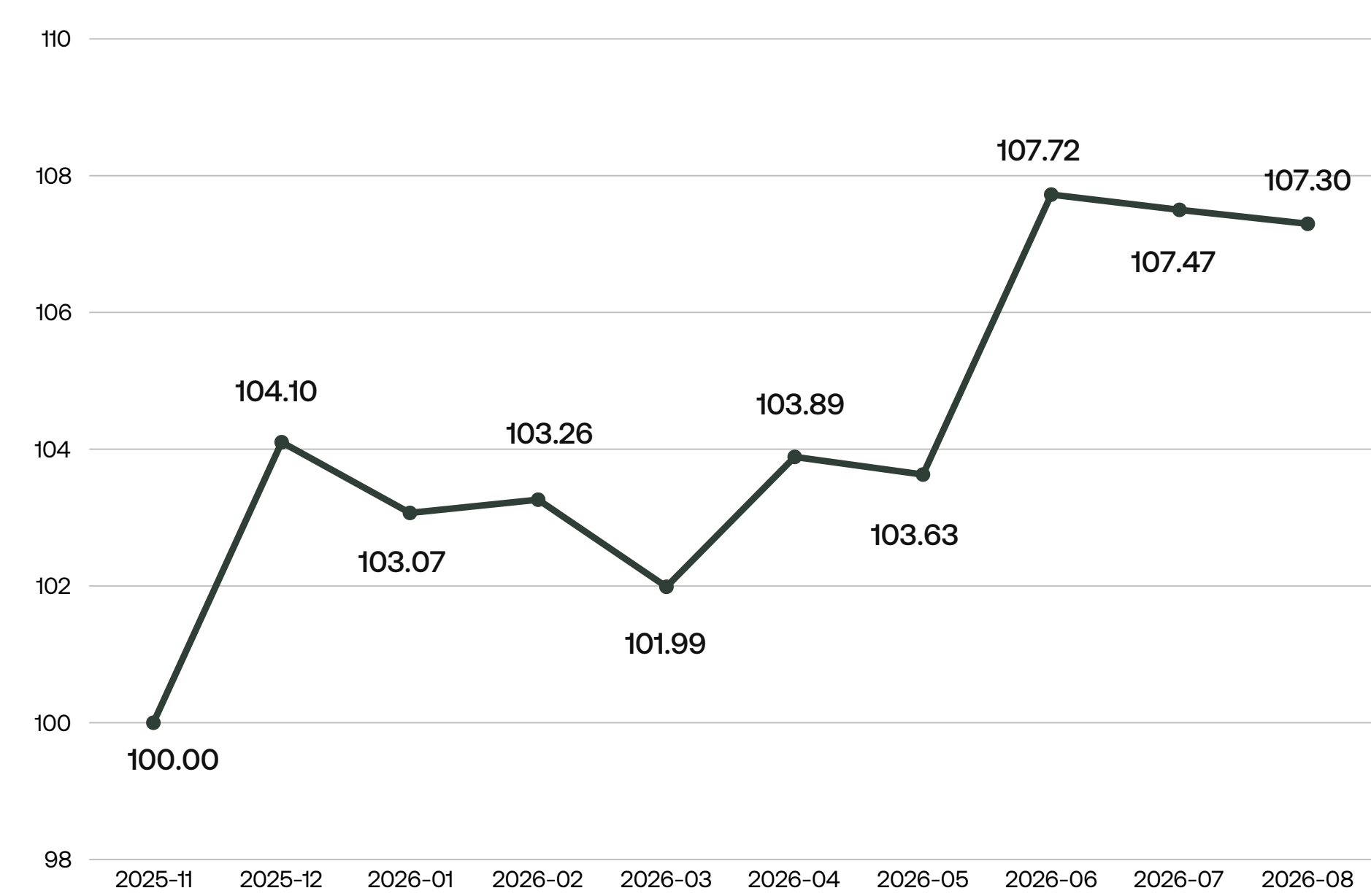
02 — VEIKLOS RODIKLIAI

Fondo vieneto vertė	107.2961 EUR
GAV (DABF / DABFI)	5.59 / 8.51 mln. EUR
Butai / parkingo vietos	92 / 37
Užimtumas	100 % (57 iš 57)
Nuomos pajamos (mėn.)	47 268 EUR
LTV (paskolos / turto vertė)	42 %
Vid. nuomos kaina	17,48 EUR/m²
Vid. nuoma už butą	829 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	rugpjūtis

FONDO VIENETO VERTĖS POKYTIS, EUR

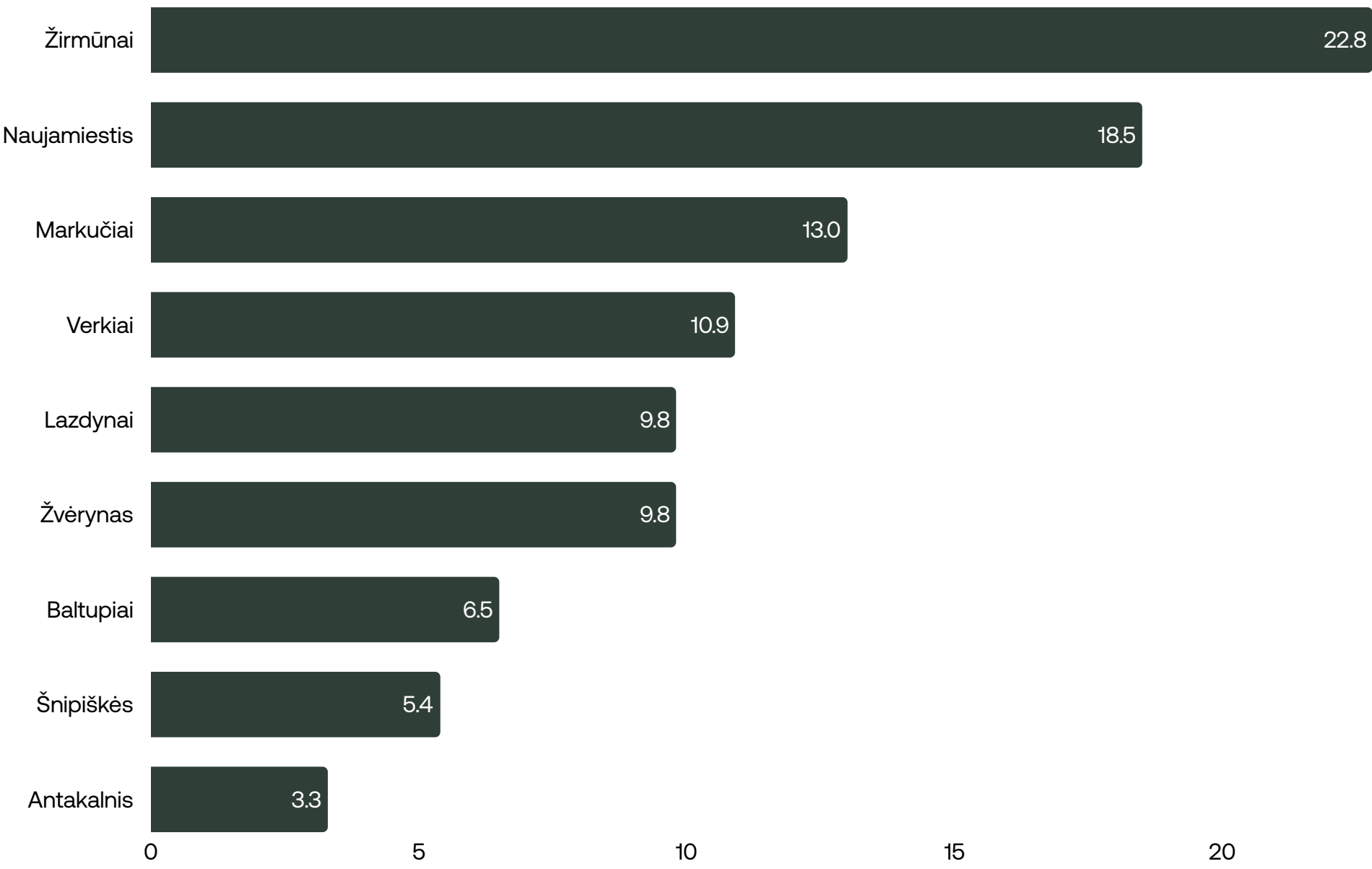


04 — PORTFELIS

GEOGRAFIJA: Vilnius — 100 % portfelio
BUTŲ KIEKIS :



BUTAI PAGAL RAJONUS, %

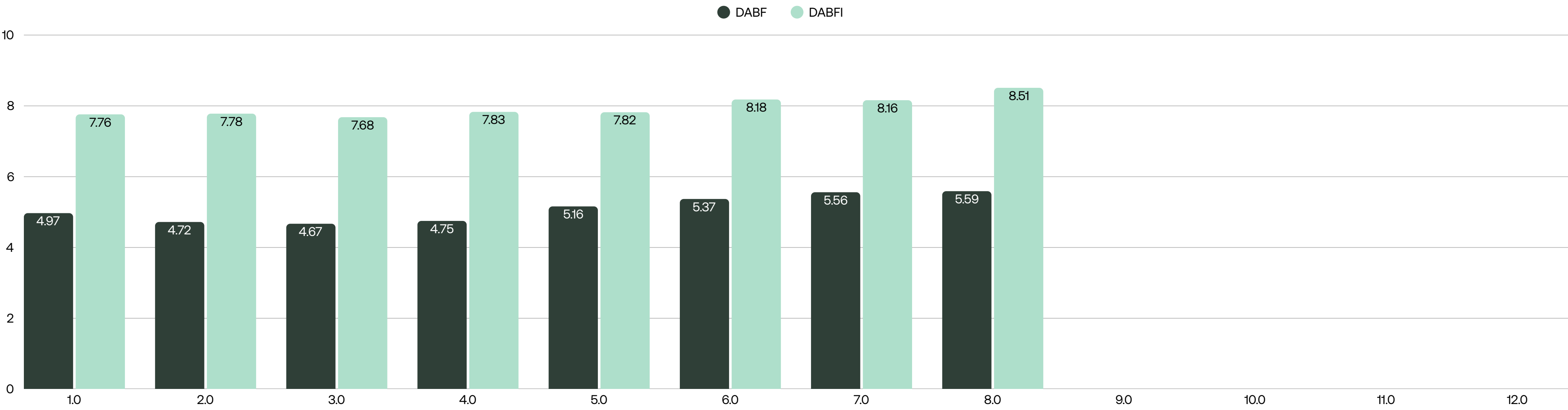


BUTAI PAGAL PROJEKTUS, %

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 %	-0.16 %					3.07%
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. Kainų spaudimas rugpjūtį sustiprėjo: infliacija Lietuvoje per mėnesį padidėjo 0,4 p. p., o per metus 2,2 p. p., euro zonos metinė infliacija pasiekė 3,3 %, aukščiausią lygį nuo 2023 m. rugsėjo. Vidutinė būsto paskolų palūkanų norma ir 6 mėn. EURIBOR per mėnesį paaugo po 0,05 p. p., daugiausia dėl stiprėjančio lūkesčio, kad ECB palūkanas didins rugsėjį. Šis lūkestis pasitvirtino: rugsėjo 10 d. ECB padidino visas tris pagrindines palūkanų normas 25 baziniais punktais. Nepaisant griežtėjančios pinigų politikos, vartotojų nuotaikos rugpjūtį toliau gerėjo, ypač pastebimai pagerėjo gyventojų asmeninės finansinės situacijos vertinimas.

Kainų dinamika. „Ober-Haus“ butų kainų indekso (OHBI) reikšmė rugpjūtį augo 1,8 %, o metinis butų kainų augimas didmiesčiuose paspartėjo iki 13,7 % (liepą buvo 12,9 %). Vilniuje kainos per mėnesį kilo 1,6 %, vidutinei kvadratinio metro kainai pasiekus 3 170 EUR, o metinis pokytis siekė 12,7 %. Kituose didmiesčiuose metinis augimas buvo spartesnis: Kaune 16,4 %, Klaipėdoje 12,9 %, Šiauliuose 15,8 %, Panevėžyje 14,6 %. Realusis, infliacijos poveikį eliminuojantis, OHBI per metus paaugo apie 7,6 %, taigi butų kainos toliau auga gerokai sparčiau nei bendras vartojimo kainų lygis. „Ober-Haus“ vertinimu, iki šiol augusios EURIBOR palūkanos pirkėjų ir pardavėjų lūkesčių nesumažino, o kainų augimo tempą galėtų pristabdyti nebent spartesnis palūkanų normų kilimas.

Metodologinis kontekstas. Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksu (PSBKI), metinis kainų augimas šalyje rugpjūtį siekė 19,2 %, Vilniuje 14,7 %, Kaune 24,5 %, Klaipėdoje 17,0 %, o už Vilniaus ribų 21,9 %. Citus duomenimis, antrinės rinkos pasiūlos kainos Vilniuje per metus paaugo 13,0 %, Kaune 22,9 %. Skirtumai tarp šaltinių, kaip įprasta, kyla iš metodikos: OHBI remiasi svertine sandorių struktūra, PSBKI lygina to paties būsto pakartotinius pardavimus, o Citus vertina pasiūlos kainas.

Aktyvumas ir nuoma. Registrų centro duomenimis, rugpjūtį Lietuvoje sudaryta 3 160 butų sandorių, 5,3 % mažiau nei liepą, bet beveik tiek pat, kiek prieš metus, o bendras NT sandorių skaičius šiemet stabiliai auga 5-7 % per metus. Verslo žinių apžvalgoje pastebima, kad nepaisant lūkesčių dėl antrosios pensijų pakopos lėšų ir nuo rugpjūčio sušvelnintų Atsakingojo skolinimo nuostatų, didesnio rinkos aktyvumo šuolio kol kas nefiksuoja. Pirminėje rinkoje Vilniuje sudaryti 466 nauji sandoriai, 7 % mažiau nei liepą, Kaune aktyvumas išliko stabilus, o metinis augimas siekė 43 %. Vilniuje pardavimus pradėjo 4 nauji projektai ir 1 etapas, iš viso 289 butai. Vystytojai kainų aktyviai nedidino, dažniau komunikuotos nuolaidos, o Kauno vidutinės pirminės rinkos kainos augimą daugiausia lėmė brangesnė nauja pasiūla. Nuomos rinkoje pasiūla toliau atsigauja, Vilniuje per mėnesį butų nuomai padaugėjo 16,5 %, tačiau per metus pasiūla tebėra 28,6 % mažesnė, o nuomos kainos Vilniuje ir Kaune per metus augo po 7,9 %.

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



06 — FONDO VALDYTOJO KOMENTARAS

Rugpjūčio mėnesį Fondo vieneto vertė sumažėjo 0,16 %. Kaip ir liepą, rugpjūtis buvo mėnuo be nekilnojamojo turto pervertinimo ir be turto pardavimų, todėl vieneto vertės pokytį lėmė tik nuomos pajamų ir sąnaudų balansas, kuriame portfelio plėtros nekapitalizuojamos išlaidos vis dar turi ženklių svorį. Svarbu tai, kad šis poveikis nuosekliai švelnėja. Portfeliui augant, o nuomos pajamų bazei plečiantis, tokių plėtros išlaidų įtaka mėnesio rezultatui taps beveik nepastebima, be to, padažnės ir turto pajamos.

Veikiančio portfelio užimtumas išliko 100 %, visi eksploatuojami butai buvo išnuomotai. 16 naujų butų įrengimas artėja prie pabaigos, o daliai butų jau pradėta nuomininkų paieška. Nuomos rinkos aplinka šiems butams išlieka palanki, nuomos pasiūla didmiesčiuose per metus tebėra reikšmingai susitraukusi, o nuomos kainos Vilniuje per metus paaugo.

Pirmųjų Fondo butų pardavimo procesas juda į priekį, rengiamasi pirmiesiems notariniams sandoriams, o pardavimų rezultatai atsispindės artimiausių mėnesių rezultatuose. Augant Fondo matomumui viešojoje erdvėje, didėja ir investuotojų susidomėjimas.



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.