Open Resi by DEMUS

RUGSĖJIS, 2026

Rinkodaros pranešimas

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. Grąža 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.

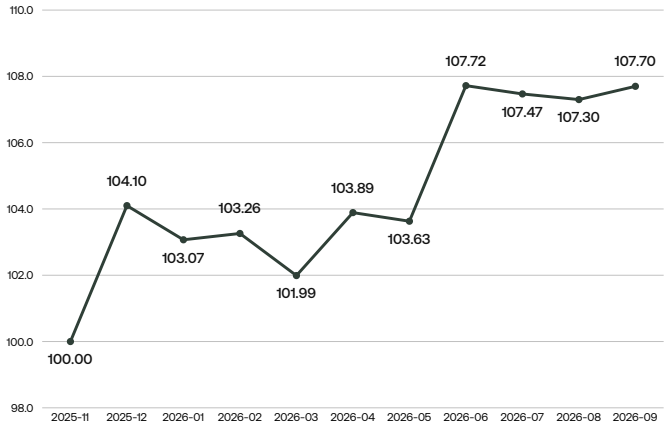
02 — VEIKLOS RODIKLIAI

Fondo vieneto vertė	A klasė 107.7046 EUR B klasė 100.00 EUR
GAV (DABF / DABFI)	5.61 / 8.55 mln. EUR
Butai / parkingo vietos	92 / 43
Užimtumas	97.5 %
Nuomos pajamos (mėn.)	46 094 EUR
LTV (paskolos / turto vertė)	46 %
Vid. nuomos kaina	17.05 EUR/m²
Vid. nuoma už butą	808 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	A klasė 100 000 EUR B klasė 30 000 EUR
GAV skaič. / įsigijimas	kas mėnesį
Išpirkimas	kas mėnesį
Valdymo mokestis (metinis, nuo valdomo turto)	A klasė 0.75 % B klasė 0.85 %
Sėkmės mokestis	20 % virš 7 % metinės grąžos (HWM)
Įsigijimo / išpirkimo mokestis	0 % / iki 2 %
Depozitoriumas	AB SEB bankas
Auditas	Grant Thornton Baltic
GAV skaičiavimo laikotarpis	rugsėjis

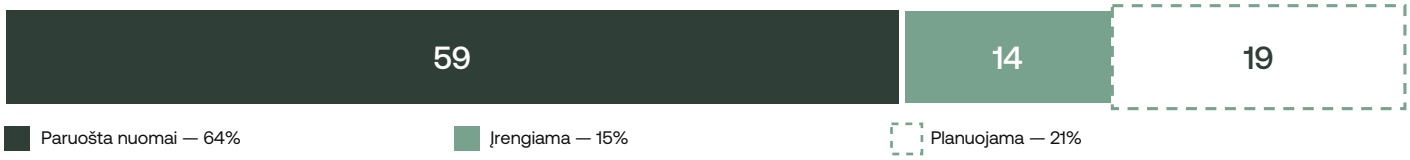
A KLASĖS FONDO VIENETO VERTĖS POKYTIS, EUR



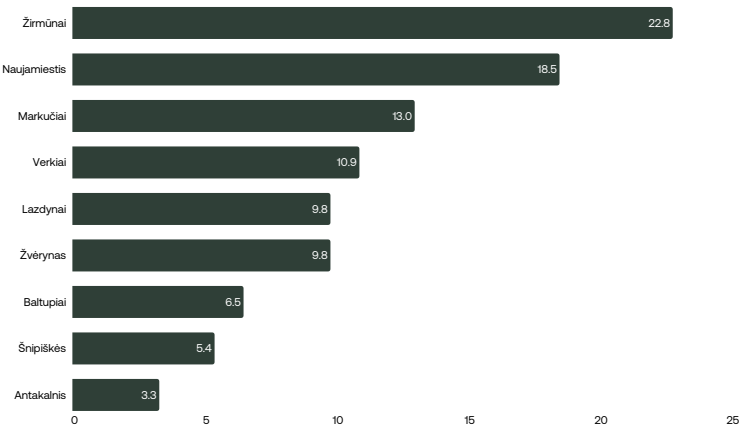
04 — PORTFELIS

GEOGRAFIJA: **Vilnius — 100 % portfelio**

BUTŲ KIEKIS :



BUTAI PAGAL RAJONUS, %

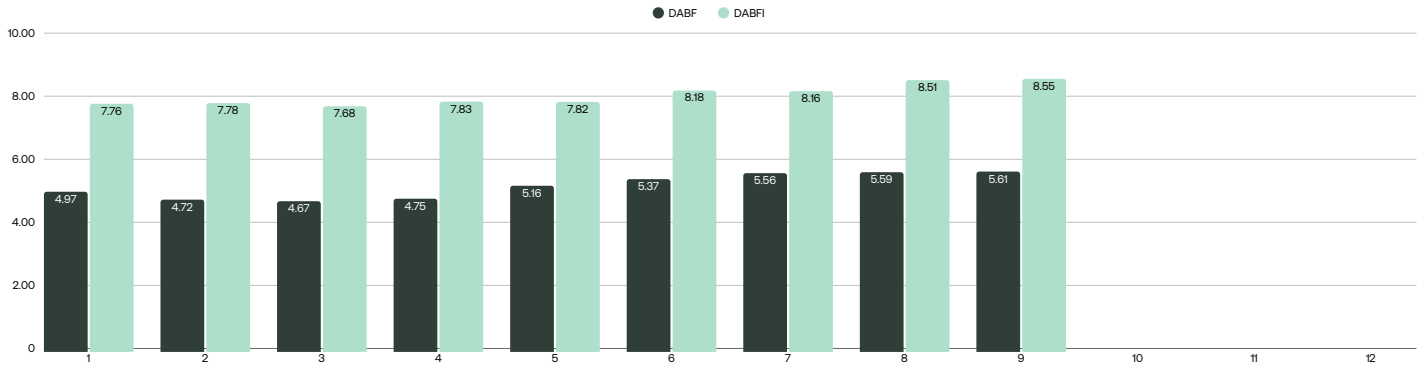


BUTAI PAGAL PROJEKTUS, %

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
Horizontai	5.4
Naujamiesčio vingis	5.4
Ąžuolo 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 %	0.38 %				3.46%
2025											0 %	4.10 %	4.10%

VIENETO VERTĖS POKYTIS

+5.60 %

6 MĖNESIAI

+7.70 %

NUO ĮSTEIGIMO

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

RINKOS KONTEKSTAS

Makroekonominė aplinka. Kainų spaudimas toliau stiprėjo: metinė infliacija Lietuvoje rugsėjį pasiekė 6,1 %, euro zonoje 3,8 % (Citus). Po rugsėjo 10 d. ECB sprendimo padidinti pagrindines palūkanų normas 25 baziniais punktais 6 mėn. EURIBOR per mėnesį paaugo 0,31 p. p. iki 3,07 %, o vidutinė būsto paskolų palūkanų norma pasiekė 4,16 %. Rinkos dalyvių apklausos rodo, kad spalio 29 d. posėdyje ECB palūkanų greičiausiai nekeis, o dar vieno kėlimo tikimasi gruodį. Vartotojų nuotaikos, gerėjusios kelis mėnesius iš eilės, rugsėjį suprastėjo: žemyn pasislinko tiek asmeninės finansinės situacijos, tiek šalies ekonomikos vertinimai.

Kainų dinamika. „Ober-Haus“ butų kainų indekso (OHBI) reikšmė rugsėjį augo 1,2 %, o metinis butų kainų augimas didmiesčiuose išliko 13,7 %, toks pat kaip rugpjūtį, taigi augimo tempas stabilizavosi aukštame lygyje. Vilniuje kainos per mėnesį kilo 0,9 %, vidutinei kvadratinio metro kainai pasiekus 3 197 EUR, o metinis pokytis siekė 12,2 %. Kituose didmiesčiuose metinis augimas buvo spartesnis: Kaune 16,8 %, Klaipėdoje 12,9 %, Šiauliuose 17,3 %, Panevėžyje 17,5 %. Realusis, infliacijos poveikį eliminuojantis, OHBI per metus paaugo apie 7,2 %. „Ober-Haus“ III ketvirčio apžvalgoje pažymi, kad net ir augant palūkanų normoms naujų būsto paskolų apimtys toliau didėja: liepą ir rugpjūtį suteikta 667 mln. EUR naujų būsto paskolų, 9,3 % daugiau nei prieš metus.

Metodologinis kontekstas. Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksu (PSBKI), metinis kainų augimas šalyje rugsėjį siekė 19,7 %, Vilniuje 15,9 %, Kaune 22,1 %, Klaipėdoje 18,4 %, o už Vilniaus ribų 20,9 %. Citus duomenimis, antrinės rinkos pasiūlos kainos Vilniuje per metus paaugo 16,1 %, Kaune 20,1 %. Skirtumai tarp šaltinių 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, trečiąjį ketvirtį Lietuvoje per mėnesį vidutiniškai parduota 3 297 butai, 2,1 % daugiau nei prieš metus, Vilniuje ketvirčio sandorių skaičius augo 3,7 %. Pirminėje rinkoje tendencija priešinga: Citus duomenimis, Vilniuje rugsėjį sudaryti 474 susitarimai, 1,7 % daugiau nei rugpjūtį, bet 22,8 % mažiau nei prieš metus, o Kaune 104. Pasiūla toliau augo, rugsėjį Vilniuje pardavimus pradėjo 4 nauji projektai ir 3 etapai, iš viso 446 butai, ir bendra pirminės rinkos pasiūla pasiekė 6 663 butus. Vystytojai kainų aktyviai nedidino, dažniau komunikuojamos nuolaidos, o didesnis asortimentas leidžia pirkėjams ilgiau rinktis ir derėtis. Nuomos rinkoje pasiūla Vilniuje per mėnesį paaugo 4,9 %, tačiau per metus tebėra 32,0 % mažesnė, o nuomos kainos per metus paaugo 10,7 % Vilniuje ir 13,2 % Kaune.

Šaltiniai: Ober-Haus (OHBI ir Gyvenamojo NT rinkos komentaras, 2026 m. III ketv.), Lietuvos bankas (PSBKI, atnaujinta 2026-10-12), Citus analizė, Registrų centras, ECB, Verslo žinios.

06 — FONDO VALDYTOJO KOMENTARAS

Rugsėjo mėnesį Fondo vieneto vertė padidėjo 0,38 %. Per pastaruosius 6 mėnesius vieneto vertė paaugo 5,60 %, o nuo Fondo įsteigimo 7,70 %. Mėnesio rezultatas atspindi Fondo strategijoje numatytą vertės kūrimo procesą, kai įsigyti butai įrengiami, paruošiami nuomai ir tampa pajamas generuojančiu turtu.

Veikiančio portfelio užimtumas rugsėjį siekė 97,5 %. Nedidelį pokytį lėmė tai, kad mėnesio eigoje baigėsi dviejų pardavimui atrinktų butų nuomos sutartys, o tai yra natūrali pardavimo proceso dalis. Du naujai įrengti butai jau išnuomoti, o likusių 14 naujų butų įrengimas artėja prie pabaigos. Nuomos rinkos aplinka išlieka palanki, nes nuomos pasiūla Vilniuje per metus tebėra sumažėjusi apie trečdalį, o nuomos kainos paaugo daugiau nei 10 %.

Tęsiamas pardavimui atrinktų butų pardavimo procesas, dėl vieno iš jų jau pasirašyta pardavimo sutartis. Pardavimai yra neatsiejama Fondo strategijos dalis, t. y. įsigyti, išnuomoti, parduoti ir lėšas nukreipti į naujus įsigijimus, o butai parduodami atsižvelgiant į rinkos sąlygas.

Fondo turtą vertina nepriklausomas turto vertintojas, todėl įrengimo darbų pažanga ir rinkos pokyčiai atsispindi Fondo vieneto vertėje. Portfelio įrengimas, pardavimų procesas ir didėjantis nuomai paruoštų butų skaičius rodo, kad Fondo strategija įgyvendinama nuosekliai. Investuotojų susidomėjimas Fondu toliau auga kartu su Fondo matomumu viešojoje erdvėje.

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 grynųjų 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.

UAB „Demus Asset Management“
Konstitucijos pr. 18b, Artery, Vilnius
www.demus.lt/atviras-fondas · info@demus.lt