mzuri CFI
crowdfund investing

Nieruchomości, które procentują

FIRMA ROKU 2019

Mzuri CFI P111

Prezentacja dla Inwestorów

Zainwestuj w centrum biznesowo-akademickim w Gdańsku

Warszawa, grudzień 2019 r.

INWESTYCJA W MZURI CFI P111

Krok po kroku

Krok 1 Czym jest i jak działa **Mzuri CFI P111?**

Krok 2 Dlaczego warto inwestować w **Mzuri CFI P111?**

Krok 3 Jak przystąpić do **Mzuri CFI P111?**

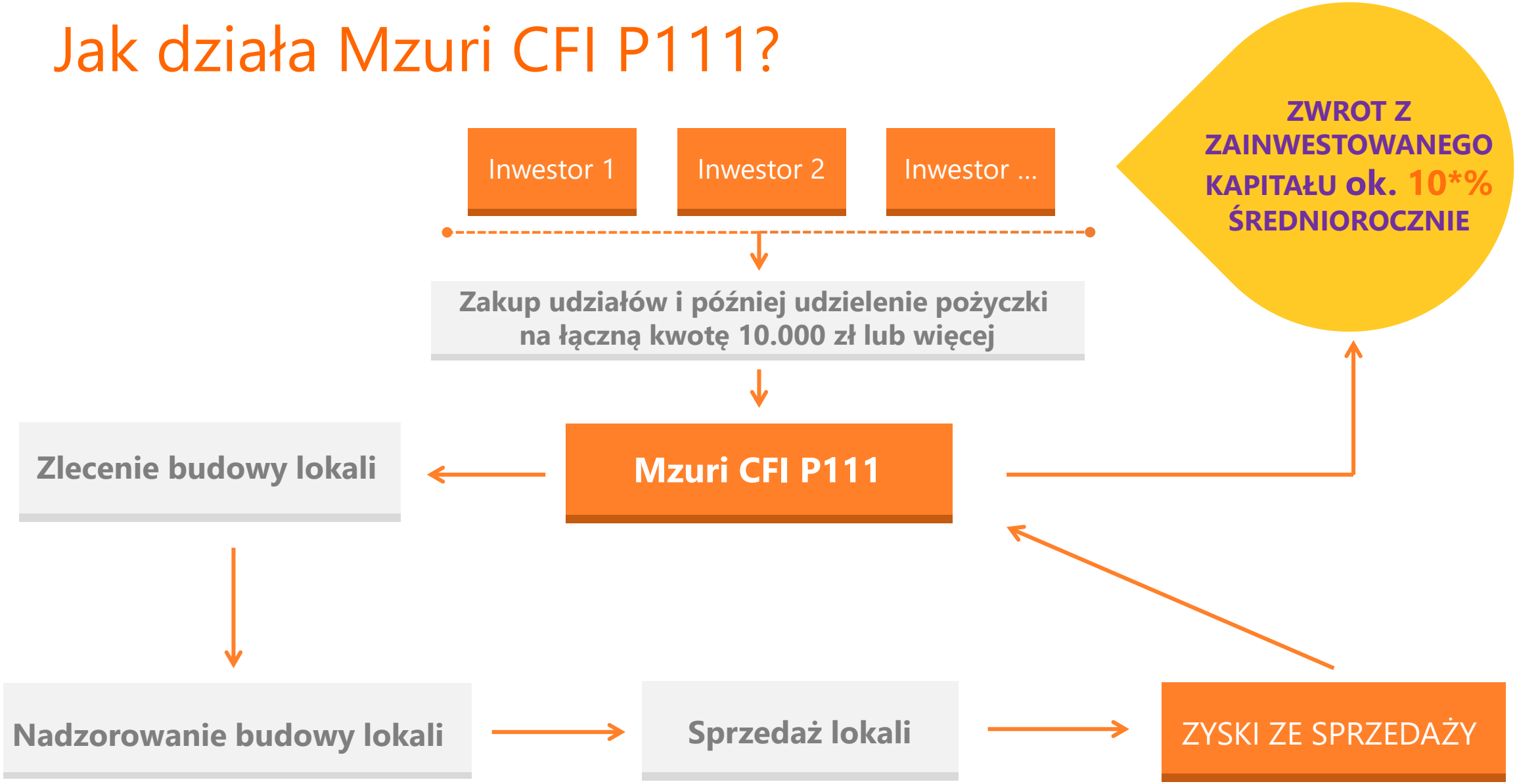
KROK 1

Czym jest i jak działa **Mzuri CFI P111**?

Czym jest Mzuri CFI P111?

- ✓ Mzuri CFI P111 jest **spółką z ograniczoną odpowiedzialnością**, do której Inwestorzy mogą przystępować jako wspólnicy
- ✓ Spółka zrealizuje inwestycję polegającą na **zakontraktowaniu** budowy pięciokondygnacyjnego budynku w biznesowo – akademickim centrum Gdańsku przy ul. Partyzantów 111, w ramach której powstanie 61 nowych lokali, następnie CFI P111 **sprzeda** wszystkie lokale, po czym wypłaci Wspólnikom kapitał i zysk
- ✓ Spółka prognozuje wypłatę zysków na poziomie ok. **10% średniorocznie**
- ✓ Kapitał inwestorów **zabezpieczony będzie hipoteką**
- ✓ Inwestorzy powinni otrzymać **zwrot całości zainwestowanego kapitału oraz zysk po ok. 26 miesiącach**
- ✓ Część zainwestowanej kwoty Inwestor wnosi w formie **kapitału** (z którego wypłacane są dywidendy), a część w formie **pożyczki** udzielanej Spółce (z tytułu której otrzymuje odsetki)
- ✓ Inwestorzy, którzy będą chcieli nabyć lokale, otrzymają **dodatkowe korzyści**
- ✓ Minimalna inwestycja w Mzuri CFI P111 to **10 000 zł** (łącznie udziały i pożyczka)
- ✓ Deklaracje przystąpienia do Mzuri CFI P111 przyjmujemy do momentu zebrania pełnej kwoty wymaganej do przeprowadzenia inwestycji, tj. ok. 8 mln zł – **kto pierwszy ten lepszy**

Jak działa Mzuri CFI P111?



** W scenariuszu realistycznym – opierającym się na najbardziej prawdopodobnych w opinii Spółki założeniach (por. slajd 9)*

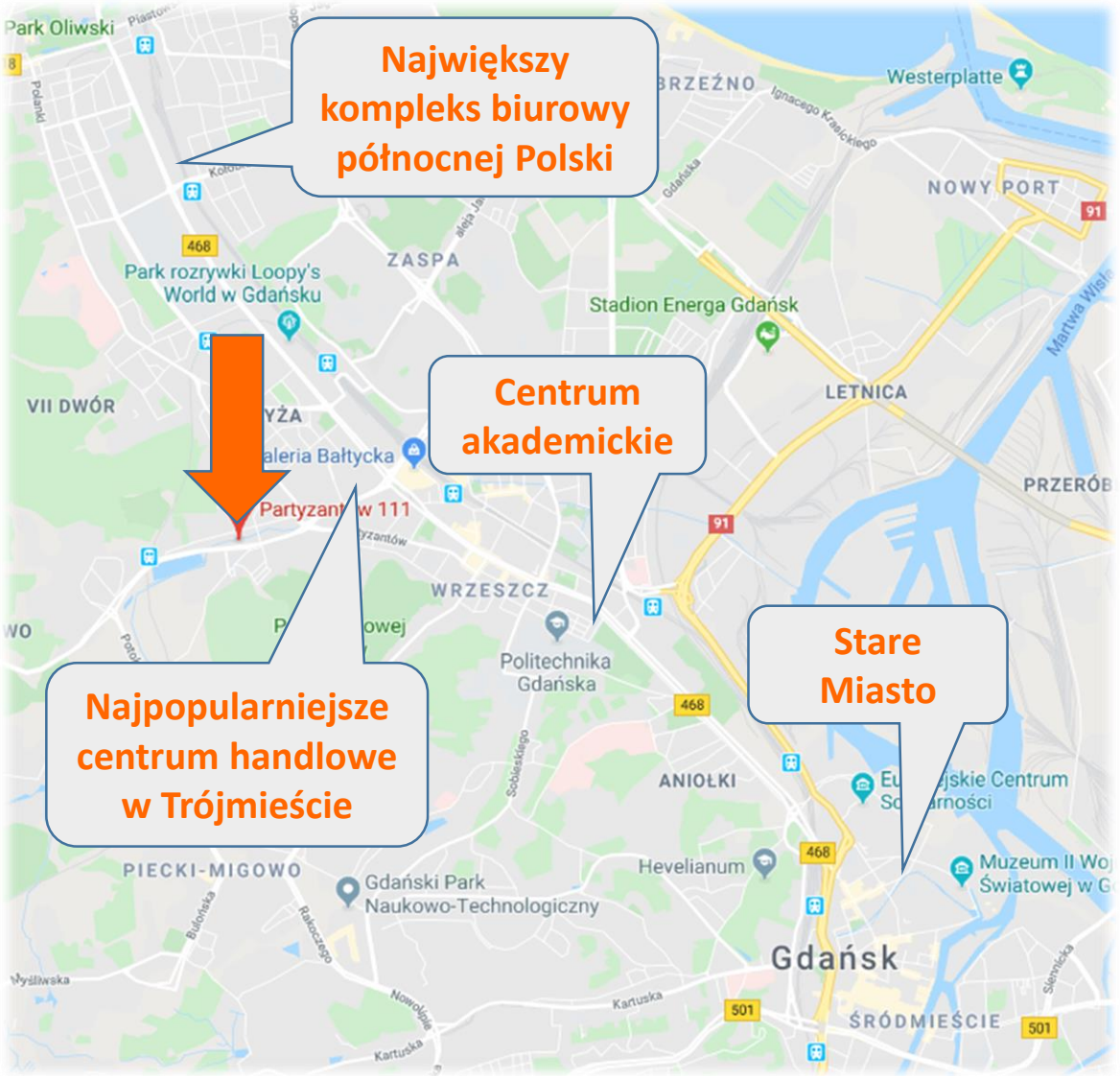
Opis inwestycji

- ✓ Cel inwestycyjny znajduje się w **Gdańsku** w doskonałej lokalizacji przy **ul. Partyzantów 111**, tuż obok jednej z ważniejszych arterii komunikacyjnych Trójmiasta – Alei Grunwaldzkiej, przy której znajdują się m.in. Uniwersytet Gdański, Politechnika Gdańska, Gdański Uniwersytet Medyczny, jak również najbardziej popularne centra handlowe – Galeria Bałtycka czy Manhattan Gdańskie Centrum Handlowe

- ✓ W ramach podpisanej umowy sprzedający – firma Alter Investment* - zrealizuje prace budowlane polegające na wzniesieniu budynku o powierzchni użytkowej 1200 m^2

- ✓ Sprzedający powinien uzyskać **prawomocne pozwolenie na budowę** do końca marca 2020 r.

- ✓ W wyniku prac powstanie **61 nowych, samodzielnych** lokali: 23 kawalerki o powierzchni 12 – 15 m2, 28 kawalerek o powierzchni 16-18 m2 oraz 10 lokali dwupokojowych o powierzchni 26-42 m2



* Prezentacja firmy znajduje się w Pakiecie Inwestora

Opis inwestycji

- ✓ Lokale oraz przestrzenie wspólne zostaną wykończone w wysokim standardzie. W budynku na poziomie -1 powstanie **atrakcyjna przestrzeń co-livingowa** obejmująca m.in. kuchnię z jadalnią, salę telewizyjną, salę fitness, miejsce do nauki (co-working)
- ✓ Status powstających powierzchni – **lokal użytkowy z funkcją mieszkalną**
- ✓ Zakładane ceny lokali przygotowanych pod klucz (wykończonych i wyposażonych) wyniosą od **246.000 zł** do **310.000 zł** netto
- ✓ Z analizy Mzuri Investments wynika, że rentowność inwestycji w lokal powinna wynieść dla nabywcy od **6,0%** do **6,5 %** (przychód z czynszu po prowizji za zarządzanie do łącznej inwestycji) – przed rabatem
- ✓ Status lokali powoduje, że zostaną one objęte stawką VAT 23%. Sprzedaż lokali będzie zatem kierowana przede wszystkim do podmiotów, które będą mogły rozliczyć VAT, przez co faktycznym kosztem będzie dla nich cena netto

Gdański rynek nieruchomości

Mzuri Investments postrzega Gdański rynek nieruchomości jako jeden z najbardziej atrakcyjnych w Polsce. Potwierdzają to m.in. poniższe dane:

- W ostatnich latach w Gdańsku obserwujemy duży wzrost cen mieszkań. Według danych z Raportu Expandera i Rentier.io (Rynek mieszkaniowy marzec 2019) okazuje się, że w czasie, gdy średnie ceny w Polsce urosły o 3 proc. (listopad 2018-marzec 2019), **w Gdańsku mieszkania zdrożały o 21 procent.**
- Według portalu domiporta.pl, w całym kraju pierwszy kwartał 2019 roku przyniósł podwyżki cen mieszkań średnio o 11 proc., licząc rok do roku. **Największe wzrosty zanotowano w Gdańsku - skok wyniósł aż 18 proc**.
- Podobnie, NBP wskazuje, że w 2018 roku **ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w Gdańsku wzrosły o prawie 16%, a na rynku wtórnym o ponad 18%**
- Z wyliczeń serwisu otodom.pl wynika, że na koniec 2018 r. za małe mieszkanie w Gdańsku trzeba było zapłacić 392 tysięcy złotych. To nawet o 50 tys. więcej niż w Warszawie, która przez lata była najdroższa. Średnia kwota za kawalerkę w Gdańsku wzrosła w przeciągu 2018 r. aż o 100 tys. zł. - jeszcze na jego początku wynosiła ok. 290 tys. Rekordowe ceny dotyczą zarówno lokali z rynku pierwotnego, jak i wtórnego.

Z przeprowadzonego przez Mzuri Investments porównania wynika, że **zakładane ceny sprzedaży i wynikająca z nich rentowność lokali są atrakcyjne na rynku Gdańskim.**

Oczekiwana roczna stopa zwrotu z inwestycji w Mzuri CFI P111 wynosi ok. 10% (w wariancie realistycznym)

1. Koszt zakupu lokali (uwzględnia koszty prac budowlanych)	• ok. 13,3 mln zł
2. Pozostałe koszty, podatki itp. (bez odsetek od pożyczek Inwestorów)	• ok. 0,9 mln zł
3. Oczekiwane przychody netto ze sprzedaży mieszkań*	• ok. 16,0 mln zł
4. Wypłata odsetek od pożyczki	• ok. 0,4 mln zł
5. Oczekiwany zysk netto (po uwzględnieniu kosztu odsetek od pożyczek dla inwestorów)	• ok. 1,4 mln zł
6. Suma wypłat dla Inwestorów (poz. 4 + poz. 5)	• ok. 1,8 mln zł
7. Kapitał zaangażowany dla projektu	• ok. 8,0 mln zł
8. Oczekiwany zwrot dla projektu (poz. 6/ poz. 7)	• 22%
9. Oczekiwany zwrot w skali roku	• 10%

Przedstawione parametry stanowią odzwierciedlenie szacunków wynikających z analiz i nie stanowią zobowiązania Mzuri CFI P111 Sp. z o.o. ani Mzuri Investments Sp. z o.o. Inwestowanie w nieruchomości wiąże się z ryzykiem, w tym z ryzykiem: zmiany warunków rynkowych, wyceny, transakcyjnym czy płynności. Inwestowanie z Mzuri CFI P111 Sp. z o.o. jest przeznaczone dla inwestorów, którzy posiadają pełną zdolność do czynności prawnych, są w stanie zrozumieć powyższe ryzyka i podejmować autonomiczne decyzje co do zaangażowania finansowego w ramach Mzuri CFI.

mzuri CFI CROWDFUND INVESTING

* Założono częściową sprzedaż mieszkań w cenach standardowych, częściową w cenach promocyjnych, o których mowa na stronie nr 14

Orientacyjny harmonogram projektu

Grudzień 2019	• Podpisanie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w Gdańsku
Czerwiec 2020	• Rozpoczęcie prac budowlanych
Wrzesień 2021	• Zakończenie prac budowlanych
Grudzień 2021	• Zakończenie sprzedaży mieszkań
Styczeń 2021	• Zakończenie wyposażania lokali
Luty 2022	• Zakończenie i rozliczenie projektu

Przedstawione terminy mają jedynie charakter ilustracyjny i nie stanowią zobowiązania Mzuri CFI P111 Sp. z o.o. ani Mzuri Investments Sp. z o.o.

KROK 2

Dlaczego warto zainwestować w **Mzuri CFI P111**?

Dlaczego warto inwestować w Mzuri CFI P111?

BEZPIECZEŃSTWO*

przede wszystkim

Doświadczony zespół

Mzuri to firma o ugruntowanej pozycji na rynku. Przeprowadziliśmy lub realizujemy budowę oraz kompleksowe remonty kilkunastu kamienic oraz ponad tysiąca pojedynczych lokali. Uruchomiliśmy już 12 spółek CFI.

Bezpieczne lokowanie środków

Kapitał zabezpieczony jest wpisem do hipoteki

Odpowiedzialne zarządzanie spółką

Kluczowe decyzje są zastrzeżone do decyzji Rady Nadzorczej, w której zasiądą przedstawiciele Inwestorów

WYSOKIE STOPY ZWROTU

i święty spokój...

Ponadprzeciętne oczekiwane zyski

6-8 x wyższe niż na lokatach

Spokój ducha

Realizacją całego procesu zajmują się specjaliści z Grupy Mzuri – lidera na rynku mieszkań na wynajem

Dodatkowe korzyści dla Wspólników

1. Niższe ceny zakupu lokali
2. Pierwszeństwo zakupu lokali

mzuri CFI
CROWDFUND INVESTING

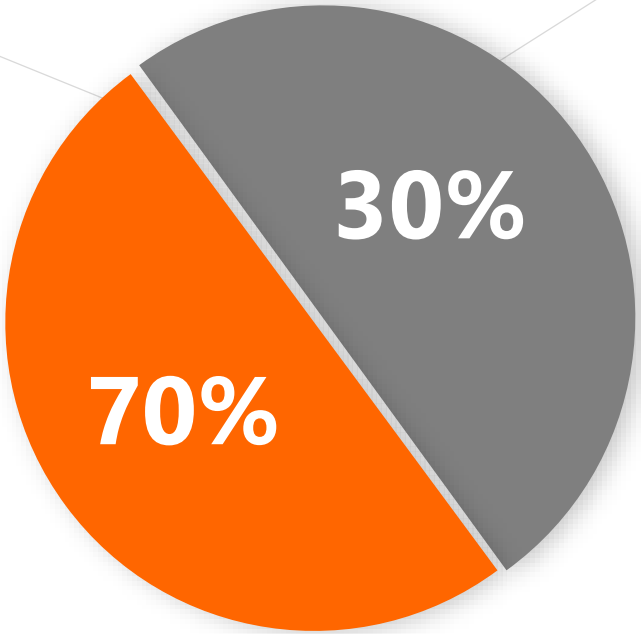
** Inwestowanie w nieruchomości wiąże się z ryzykiem, w tym z ryzykiem: zmiany warunków rynkowych, wyceny, transakcyjnym czy płynności. Inwestowanie z Mzuri CFI P111 Sp. z o.o. jest przeznaczone dla inwestorów, którzy posiadają pełną zdolność do czynności prawnych, są w stanie zrozumieć powyższe ryzyka i podejmować autonomiczne decyzje co do zaangażowania finansowego w ramach Mzuri CFI.*

Niższe podatki

Poniższa formuła umożliwia Mzuri CFI P111 legalne obniżenie opodatkowania, a co za tym idzie, **podniesie rentowności inwestycji**.

Kapitał

- ✓ Inwestor wnosi 70% zadeklarowanych środków w formie kapitału w momencie przystąpienia do Spółki
- ✓ Inwestor nabywa udziały kategorii B – **jeden udział ma wartość 1000 zł**
- ✓ Kapitał ten uprawnia Inwestora do otrzymywania dywidendy. Spodziewamy się, że **łączny zysk inwestora** (odsetki i dywidenda) wyniesie ok. **10% rocznie.**



Pożyczka

- ✓ Inwestor udziela Mzuri CFI P111 pożyczki w wysokości 30% zadeklarowanego kapitału
- ✓ Udzielenie pożyczki następuje na wezwanie Spółki, w ciągu **ok. 6 miesięcy od objęcia udziałów** lub na życzenie inwestora - jednocześnie z wpłata kapitału (wówczas kwota pożyczki wpłacana jest do depozytu)
- ✓ Inwestor będzie otrzymywał od Spółki **gwarantowane odsetki** w wysokości **10%** od udzielonej pożyczki, Inwestorzy z większym wkładem (min. 500 tys zł) otrzymają odsetki na poziomie **12%**

Dodatkowe korzyści dla Wspólników

Niższa cena zakupu lokali

- ✓ Bazowa cena sprzedaży w pełni wykończonej i wyposażonej kawalerki o pow. ok. 13 m2 wynosi **246.000 zł***. Wysokość wpłaty początkowej to 65% wartości lokalu. Zakładany zwrot na inwestycji dla inwestora, który kupi lokal w tej cenie, wynosi **6,5%****.
- ✓ Dla Wspólników, którzy zdecydują się na zakup opisanego lokalu do końca marca 2020 r. cena lokalu wyniesie **229.000 zł***. Inwestorzy otrzymają również dodatkową korzyść w postaci niższej wymaganej wpłaty początkowej – 50% wartości lokalu. Opisana oferta jest dostępna wyłącznie dla Wspólników Mzuri CFI P111. Wysokość wniesionego wkładu będzie decydowała o pozycji na liście Inwestorów z prawem pierwokupu. Zakładany zwrot na inwestycji dla Inwestora, który kupi lokal w tej cenie, wynosi **7%****. Liczba lokali dostępnych do zakupu w cenie promocyjnej – **11 szt**.
- ✓ Zakup lokalu realizowany będzie w oparciu o umowę rezerwacyjną zawieraną pod warunkiem, że budynek nie zostanie sprzedany w całości pojedynczemu inwestorowi.

Wspólnicy z większym wkładem – min. 500.000 zł

1. Osoby, które zdecydują się na zakup udziałów o wartości min. 500.000 zł, oprócz pierwszeństwa w prawie zakupu lokalu, otrzymają od spółki gwarantowane odsetki od udzielonej pożyczki na poziomie **12% rocznie** (wobec oprocentowania w wysokości 10% dla Inwestorów wpłacających niższy kapitał).
2. Zaproszenie na cyklicznie organizowane przez Mzuri CFI P111 śniadania, lunche lub kolacje, w czasie których Inwestorzy mają okazję porozmawiać z naszymi specjalistami o własnych realizowanych lub planowanych przedsięwzięciach.

** netto*
*** dla podatnika VAT*

KROK 3

Jak przystąpić do Mzuri CFI P111?

Zasady uczestnictwa w Mzuri CFI P111

Inwestycja minimum 10.000 zł bez górnego limitu, ale zawsze jako wielokrotność 10 tys. zł

minimalny wkład to objęcie 7 udziałów za łączną cenę 7.000 zł
oraz udzielenie Spółce pożyczki w wysokości kolejnych 3.000 zł

- ✓ Wystarczy wysłać e-mailem na adres inwestycje@mzuricfi.pl skan podpisanej przedwstępnej umowy objęcia udziałów a następnie, po otrzymaniu skanu podpisanej przez Mzuri Investments umowy, wpłacić zadeklarowany kapitał oraz przesłać pełnomocnictwo (wzory dokumentów znajdą Państwo w Pakiecie Inwestora).
- ✓ Pełnomocnictwo, sporządzone przez notariusza ściśle wg podanego wzoru, należy dostarczyć do warszawskiego biura Mzuri Investments (adres na końcu prezentacji) w ciągu 7 dni roboczych od otrzymania skanu podpisanej przez Mzuri Investments umowy przedwstępnej. Pełnomocnictwo może być dostarczone osobiście lub (z odpowiednim wyprzedzeniem) kurierem.*

Zanim zdecydują się Państwo objąć udziały w Mzuri CFI P111, zapraszamy do zapoznania się z kompletnym Pakietem Inwestora, a w szczególności z załącznikami do niniejszej Prezentacji dla Inwestorów oraz Umową Spółki.

mzuri CFI CROWDFUND INVESTING

** Pełnomocnictwo umożliwia wykonywanie czynności związanych z wejściem do Spółki i jej funkcjonowaniem (np. reprezentowanie Inwestora na Zgromadzeniach Wspólników). Pełnomocnictwo można odwołać a pełnomocnik ma obowiązek głosowania zgodnie z instrukcjami Inwestora.*

Zasady wyjścia z inwestycji

- Inwestor może sprzedać swoje udziały

  Odsprzedaż całości lub części udziałów innemu Inwestorowi (spośród, lub spoza grona Udziałowców Spółki Mzuri CFI P111) po cenie uzgodnionej pomiędzy stronami transakcji (potencjał realizacji wzrostu wartości udziałów). Mzuri CFI prowadzi internetową „giełdę" udziałów i łączy stronę sprzedającą z kupującą.

- Spółka zwróci inwestorowi pożyczkę w momencie sprzedaży udziałów

Dołącz do Mzuri CFI P111 i inwestuj w nieruchomości!

Aby dowiedzieć się więcej, skontaktuj się z naszymi ekspertami

Artur Felakowski

Paweł Kurpiński

Oskar Muturi

Jakub Pańta

inwestycje@mzuri**cfi**.pl

www.mzuri**cfi**.pl

al. Niepodległości 225/14,
02-087 Warszawa

222 990 880

Treści zawarte w niniejszej prezentacji i dotyczące inwestowania z Mzuri CFI P111 Sp. z o.o. są podane wyłącznie do celów informacyjnych i nie stanowią umowy ani oferty. Treści zamieszczone w niniejszej prezentacji nie powinny być traktowane jako porady finansowe ani rekomendacje dotyczące inwestowania na rynku nieruchomości. Nie stanowią one też porady prawnej.

Inwestowanie w nieruchomości wiąże się z ryzykiem, w tym z ryzykiem: zmiany warunków rynkowych, wyceny, transakcyjnym czy płynności. Inwestowanie z Mzuri CFI P111 Sp. z o.o. jest przeznaczone dla inwestorów, którzy posiadają pełną zdolność do czynności prawnych, są w stanie zrozumieć powyższe ryzyka i podejmować autonomiczne decyzje co do zaangażowania finansowego w ramach Mzuri CFI.

Przed podjęciem decyzji o zainwestowaniu w Mzuri CFI P111 Sp. z o.o. Inwestor powinien zapoznać się z całością pakietu inwestora, w tym z załącznikami do niniejszej prezentaci oraz z umową spółki.

Dołożono wszelkich starań, aby zapewnić poprawność informacji zawartych w niniejszej prezentacji, jednak Mzuri CFI P111 Sp. z o.o. ani Mzuri Investments Sp. z o.o. nie są w stanie zagwarantować, że są one kompletne czy wyczerpujące. Ryzyko związane z korzystaniem z informacji zawartych w niniejszej prezentacji ponosi wyłącznie jej użytkownik.

® 2019 Mzuri Investments Sp. z o.o. Wszelkie prawa zastrzeżone

Dołącz do Mzuri CFI P111 i inwestuj w nieruchomości!

Skontaktuj się z Przedstawicielem iWealth i zapytaj o szczegóły

kontakt@iwealth.pl

www.iwealth.pl

al. Armii Ludowej 26
00-609, Warszawa

Treści zawarte w niniejszej prezentacji i dotyczące inwestowania z Mzuri CFI P111 Sp. z o.o. są podane wyłącznie do celów informacyjnych i nie stanowią umowy ani oferty. Treści zamieszczone w niniejszej prezentacji nie powinny być traktowane jako porady finansowe ani rekomendacje dotyczące inwestowania na rynku nieruchomości. Nie stanowią one też porady prawnej.

Inwestowanie w nieruchomości wiąże się z ryzykiem, w tym z ryzykiem: zmiany warunków rynkowych, wyceny, transakcyjnym czy płynności. Inwestowanie z Mzuri CFI P111 Sp. z o.o. jest przeznaczone dla inwestorów, którzy posiadają pełną zdolność do czynności prawnych, są w stanie zrozumieć powyższe ryzyka i podejmować autonomiczne decyzje co do zaangażowania finansowego w ramach Mzuri CFI.

Przed podjęciem decyzji o zainwestowaniu w Mzuri CFI P111 Sp. z o.o. Inwestor powinien zapoznać się z całością pakietu inwestora, w tym z załącznikami do niniejszej prezentaci oraz z umową spółki.

Dołożono wszelkich starań, aby zapewnić poprawność informacji zawartych w niniejszej prezentacji, jednak Mzuri CFI P111 Sp. z o.o. ani Mzuri Investments Sp. z o.o. nie są w stanie zagwarantować, że są one kompletne czy wyczerpujące. Ryzyko związane z korzystaniem z informacji zawartych w niniejszej prezentacji ponosi wyłącznie jej użytkownik.

® 2019 Mzuri Investments Sp. z o.o. Wszelkie prawa zastrzeżone