

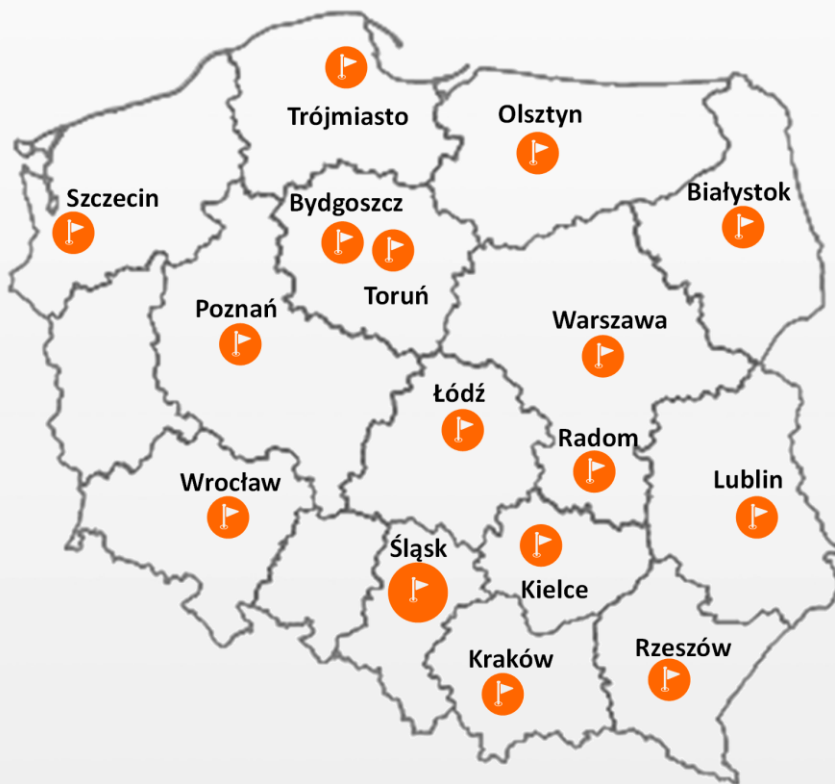
ZAŁĄCZNIKI

O Grupie Mzuri	2
O Mzuri CFI	6
Dodatkowe informacje o Mzuri CFI Śląsk	11
Ryzyko związane z inwestowaniem	17
Przykładowe inwestycje Mzuri CFI	19
Koszty działalności spółki Mzuri CFI Śląsk	27
Notki biograficzne członków Rady Nadzorczej i Zarządu	29
Polecane kancelarie notarialne	33

O GRUPIE MZURI

O GRUPIE **mzuri**

- ✓ Mzuri jest **największą i najszybciej rozwijającą się w Polsce** firmą zarządzającą najmem i jedyną, która łączy kompleksowo inwestycje i zarządzanie najmem



* na mapie zaznaczono jedynie największe miasta



SKALA GRUPY

Zarządzamy ok. **4300 mieszkań i domów** na wynajem w ponad **30 miastach** Polski*, z tego ok **500 na Śląsku**.



CZEGO POSZUKUJEMY

Okazji inwestycyjnych, które nabywamy i odnawiamy dla naszych inwestorów. Jesteśmy dumni z zakupu ok. **1000 mieszkań** dla naszych inwestorów, jak i ponad **10 kamienic i działek**.



UZNANIE

Mzuri jest zdobywcą statuetki „**Lider nieruchomości**” za oryginalny model biznesowy odpowiadający na potrzeby klientów, kompleksową obsługę transakcji najmu i inwestowania w nieruchomości na wynajem oraz wysoką jakość usług, przyznawanej przez najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce **OtoDom**.

O GRUPIE **mzuri**

MZURI ZARZĄDZANIE NAJMEM



Jak dotąd zebraliśmy do wszystkich spółek CFI **ponad 36 mln PLN**. Mamy ponad **500 wspólników**.



W trzyletniej historii spółek CFI wypłaciliśmy inwestorom już **ponad 1 mln zł zysków**, nie licząc oddanego ok. 1,5 mln zł kapitału



Przeciętna wpłata kapitału do naszych spółek CFI **to 50 tys. zł**

MZURI CFI



Wartość aktywów, którymi zarządzamy, szacujemy na ok. **1 mld zł**



Świadczymy **kompleksową i skuteczną obsługę** zarządzania najmem (średni stan pustostanów to ok. 5-6% w skali kraju)



Cechuje nas bardzo duża skuteczność – **ściągamy praktycznie 100% należności** od najemców, działając w pełni legalnie i etycznie.

Misją grupy Mzuri jest wspieranie wolności finansowej Polek i Polaków

O GRUPIE MZURI

Naszym doświadczeniem dzielimy się pisząc książki, bloga fridomia.pl, publikując artykuły i występując w mediach.



Forbes



O MZURI CFI

MZURI CFI - PRODUKTY GRUPOWEGO INWESTOWANIA W MIESZKANIA NA WYNAJEM

DO TEJ PORY STWORZYLIŚMY JUŻ:

19,7% zwrotu
rocznie!

Mzuri CFI 1

Mzuri CFI 1 zakupiło kamienicę w celu przeprowadzenia remontu i sprzedaży mieszkań z przeznaczeniem na wynajem a następnie zbudowało nowy budynek z mieszkaniami na wynajem. Zebrany kapitał: 1,5 mln zł, osiągnięty **zwrot w skali roku to 13,6% na pierwszym i 19,7% na drugim projekcie**. Zysk wypłacony inwestorom to blisko 1 mln zł.

Otwarty
nabór!

Mzuri CFI 2

Mzuri CFI 2 buduje portfel mieszkań na wynajem i regularnie wypłaca udziałowcom zysk z najmu. Spółka zebrała ok. 6 mln zł kapitału i nabyła już **ponad 60 lokali**. Przewidywany w 2019 r. zwrot to **6,7% rocznie**.

Mzuri CFI Alfa

Mzuri CFI Alfa kupuje mieszkania w celu ich wyremontowania i sprzedania po podniesieniu ich wartości. Przez 5 lat całość zysku będzie re-inwestowana. Spółka powinna przynieść inwestorom zwrot na poziomie ok. **50% w skali 5 lat**.

Mzuri CFI 4, Mzuri CFI 6

Mzuri CFI 4 i Mzuri CFI 6 kupiły po kilka budynków mieszkalnych, które wyremontują, a wyodrębnione w nich mieszkania na wynajem sprzedadzą. Zakładany zwrot dla inwestorów to **ok. 10% w skali roku**. Zebrany kapitał: łącznie **11,7 mln zł**.

Kolejny
nabór
rozpoczęty!

Mzuri CFI Łódź
Mzuri CFI Śląsk

Spółki nabywają kamienice w danej aglomeracji, podnoszą ich standard i wynajmują. Zebrany kapitał to 5 mln zł w przypadku **Mzuri CFI Łódź** i prawie 5 mln zł w **Mzuri CFI Śląsk**, a **spodziewany zwrot ok. 7% średniorocznie**.

Mzuri CFI 11

Mzuri CFI 11 – Najnowsza spółka inwestowania grupowego. Posiada kamienicę na warszawskiej Pradze, rozbudowuje ją i sprzeda mieszkania, które w niej powstaną. Wymagany kapitał: 4,3 mln zł, **oczekiwany zwrot: ok 10% rocznie**.

NASZE WYBRANE REFERENCJE

ZARZĄD MZURI CFI I
Al. Niepodległości 221lok 1
02-087 Warszawa

Rybnik 30.06.2018

Dotyczy:

Inwestycji w spółkę Mzuri CFI

Szanowni Państwo,

Mając na uwadze właśnie zakończony proces rozliczenia inwestycji w spółce grupowego inwestowania Mzuri CFI chciałbym - zarówno jako inwestor ale również mający przyjemność pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w CFI - podziękować za całokształt współpracy jak również osiągnięte wyniki finansowe. Ponieważ CFI było pierwszym spółką inwestowania grupowego zorganizowaną przez firmę MZURI w sposób oczywisty inwestycja wiązała się z nie do końca zidentyfikowanym ryzykiem. Ponieważ osobiście zainwestowałem maksymalnie wówczas dopuszczalną kwotę, w sposób naturalny zależało mi w pierwszej kolejności na bezpieczeństwie inwestycji.

Dzięki innym Inwestorom, jako Członek Rady Nadzorczej, miałem również możliwość bezpośredniego udziału w akceptacji i rozliczaniu decyzji Zarządu Mzuri CFI w czasie działania spółki, co pozwoliło mi na bliższe zapoznanie się z funkcjonowaniem firmy ale przede wszystkim procedurami, zasadami i bardzo empatycznym podejściem do ludzkich problemów (np. związanych z wyprowadzką osób z zakupionej kamienicy)

Podsumowując, jeszcze raz chciałbym podziękować za wspólną inwestycję w spółkę grupowego inwestowania Mzuri CFI.

Jako wyraz zaufania, zdecydowałem się zainwestować również w inną spółkę CFI prowadzoną przez firmę Mzuri, do czego mogę z pełną odpowiedzialnością zachęcić innych potencjalnych Inwestorów.

Zycząc (sobie oraz pozostałym udziałowcom) podobnych wyników finansowych pozostałych spółek CFI, pozostaję

Z poważaniem

Sławomir Muszyński



Kraków, 4 maja 2016 r.

List referencyjny

Wierzęgodna - tak jednym słowem mogę scharakteryzować grupę Mzuri.

W grudniu 2014 roku postanowiłem zainwestować swoje oszczędności w jeden z projektów grupy Mzuri, z którą wcześniej nie byłem związany - spółkę Mzuri CFI sp. z o.o. Celem spółki jest zakup kamienicy, jej remont oraz sprzedaż mieszkań przeznaczonych na wynajem. Głosami udziałowców spółki zostałem wybrany na funkcję Członka Rady Nadzorczej Mzuri CFI sp. z o.o. Od tego czasu mam okazję na bieżąco obserwować działalność oraz współpracować z kadrą zarządzającą grupy Mzuri.

Grupa Mzuri odznacza się profesjonalizmem w każdym obszarze działalności. Bardzo dobry model biznesowy, sprawne zarządzanie procesami oraz dobra komunikacja z interesariuszami stanowią mocny fundament działalności.

Po siedemnastu miesiącach mojego uczestnictwa w spółce Mzuri CFI widzę, że przygotowany biznes plan jest realizowany wzorczo i zgodnie z przyjętym harmonogramem.

Należy również wspomnieć, że działalność grupy Mzuri opiera się na jasnych zasadach, uczciwości i transparentności, dzięki czemu Mzuri cieszy się zaufaniem inwestorów.

Wszystkie przedstawione wyżej atrybuty pozwalają mi nazwać grupę Mzuri wierzęgodną, dlatego z przyjemnością rekomenduję Mzuri jako solidnego partnera w biznesie.



Tomasz Krawczyk
Inwestor
Członek Rady Nadzorczej Mzuri CFI sp. z o.o.

ETYCZNE ZASADY WOBEC LOKATORÓW:

W trakcie realizacji projektów inwestycyjnych Mzuri kierujemy się szeregiem zasad i wartości wobec lokatorów remontowanych budynków

Poszanowanie praw

- Spółka **nie stosuje metod przymusu fizycznego i psychicznego** wobec lokatorów w celu wymuszenia wyprowadzki ani żadnych innych działań
- **Spółka utrzymuje budynki w należyтым stanie technicznym**, umożliwiającym lokatorom korzystanie z niego i niezagrażającym ich zdrowiu oraz życiu

Dobrowolność

- Spółka dąży do **uzyskania zgody lokatorów** na przeprowadzkę **drogą mediacji**
- **Wyjątkiem są sytuacje nieopłacania czynszu przez lokatorów**, w sytuacji których stosowane są **przepisy wynikające z odpowiednich ustaw** oraz zawartych umów najmu

Wsparcie

- **Zespół Mzuri pomaga lokatorom w każdym etapie przeprowadzki, jeżeli jest konieczna z powodu remontu budynku:**
 - w wyborze mieszkania zastępczego i uzyskaniu lokalu zastępczego
 - w podniesieniu jego stanu technicznego do odpowiednich standardów
 - w kontaktach z administracją miasta, w samej przeprowadzce

Opcja powrotu do mieszkania

- **Lokatorzy mają możliwość powrotu do remontowanego budynku** po zakończeniu remontu, jednakże warunkiem jest akceptacja wyższego czynszu wynikającego z inwestycji poniesionej na remont i modernizację budynku

Każdy Inwestor CFI otrzymuje dostęp online do Strefy Inwestora – Można na niej znaleźć dokumenty spółki, harmonogramy inwestycji, portfel nieruchomości i inne

Strefa Inwestora Mzuri CFI

Mzuri CFI 1

Mzuri CFI 2

Mzuri CFI 4

Mzuri CFI 6

Strefa inwestora Mzuri CFI 1

Drodzy Inwestorzy, poniżej znajdziecie kluczowe informacje związane z realizowanymi przez Mzuri CFI 1 projektami inwestycyjnymi. W „Strefie Inwestora” zamieszczane będą aktualności, informacje finansowe oraz informacje dot. harmonogramu. Znajdą tu Państwo także dokumenty Spółki i Inwestora do pobrania. Będziemy również na bieżąco odpowiadać na zadawane pytania zapewniając każdemu z Państwa równy dostęp do informacji. W przypadku dodatkowych pytań zachęcamy do kontaktu poprzez formularz „Zadaj pytanie”. Raz jeszcze dziękujemy za okazane zaufanie.

Zarząd Mzuri CFI 1

Aktualności

Harmonogram

Ogólny harmonogram inwestycji Nowa Targowa

Maj 2017	Rozpoczęcie prac budowlanych	zrealizowano
Sierpień 2017	Rozpoczęcie sprzedaży mieszkań – podpisywanie umów deweloperskich	w trakcie realizacji

Mzuri CFI 1

Mzuri CFI 2

Mzuri CFI 4

Mzuri CFI 6

Strefa inwestora Mzuri CFI 2

Drodzy Inwestorzy, poniżej znajdziecie kluczowe informacje związane z realizowanymi przez Mzuri CFI 2 projektami inwestycyjnymi. W „Strefie Inwestora” zamieszczane będą aktualności, informacje finansowe oraz informacje dot. harmonogramu. Znajdą tu Państwo także dokumenty Spółki i Inwestora do pobrania. Będziemy również na bieżąco odpowiadać na zadawane pytania zapewniając każdemu z Państwa równy dostęp do informacji. W przypadku dodatkowych pytań zachęcamy do kontaktu poprzez formularz „Zadaj pytanie”. Raz jeszcze dziękujemy za okazane zaufanie.

Aktualności

Portfel mieszkań

Lp.	Miasto	Adres	Pow. [m²]	Pokoje	Księga Wieczysta	Cena nabycia + koszty transakcyjne [zł]	Poniesione koszty remontu i doposażenia [zł]	Osiągnięty miesięczny czynsz najmu netto [zł]
1	Kraków	ul. Łokietka 55 m 38	56,4	3 -> 5	KR1R00534733/4	297 000	83 000	2 670
2	Radom	ul. Kościuszki 6 m 21A	24,3	1	RA1R00099345/4	85 000	0	600
3	Łódź	ul. Gdańska 46 m 4C	45,09	1 -> 3	LD1M00305348/3	116 000	54 000	1 460

Profil

Edytuj

Zadaj pytanie

Wiadomość

Wyślij

DODATKOWE INFORMACJE O MZURI CFI ŚLĄSK

DLACZEGO INWESTUJEMY W MIESZKANIA NA WYNAJEM?

1. Jest to pewna i bezpieczna lokata kapitału dająca satysfakcjonujący zysk przy minimalnym ryzyku i jednocześnie sprawdzony sposób budowania wolności finansowej.
2. W Polsce jedynie ok. 5% mieszkańców wynajmuje mieszkanie za zasadach rynkowych*, podczas gdy w całej UE jest to 18,5% zaś w „Starej Unii” ok. 23%. Odsetek ten wzrósł w Polsce o ok. 100% w okresie od 2009 r. ** Oznacza to, że popyt na mieszkania na wynajem będzie nadal rósł.
3. W Polsce występuje poważny niedobór mieszkań – szacunki niedoboru wahają się między 1,5 mln przez 3,5 mln do ok. 5,3 mln mieszkań***. Polska ma niemal najniższą w Europie liczbę mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców****. W samej Warszawie niedobór jest szacowany przez REAS na ponad 300 tys. lokali.
5. W raporcie Deloitte**** trzy z dziesięciu miast o najwyższej stopie zwrotu w inwestycję w mieszkanie na wynajem, to miasta w Polsce. W tym samym dokumencie Deloitte pisze „W większości miast Polski odnotowano korzystne warunki inwestowania [w mieszkania na wynajem]”
5. KNF zaostrzyła kryteria przyznawania kredytów hipotecznych, zaś banki podnoszą marże, i zaostrzają politykę kredytową nakręcając tym samym popyt na najem.
6. Polska znajduje się na drugim miejscu** w UE pod względem liczby osób spoza UE, którym wydano pozwolenia na pobyt – w 2015 r. było ich ponad pół miliona i jest liderem w UE pod względem wydanych roku pozwoleń na pracę dla obcokrajowców w pierwszej połowie 2017 było ich ok. 900 tys. Rośnie też szybko liczba studentów z zagranicy - w roku akademickim 2015/16 było ich już niemal 60 tys., tj. ponad dwa razy więcej niż w 2011 r. *****. Te osoby to niemal wyłącznie najemcy mieszkań.
7. Młodzi ludzie czują mniejszą niż kiedyś potrzebę mieszkania „na własnym” - są kosmopolityczni i chcą być mobilni, utrzymuje się wysoka częstotliwość rozwodów i rośnie liczba singli (rośnie popyt na mieszkania), rośnie też długość życia (maleje podaż wolnych mieszkań).
8. W badaniu „EY European Real Estate Investment Trend Indicator 2014” 70% respondentów wskazało polski sektor mieszkaniowy jako obszar, na którym koncentruje się ich strategia inwestycyjna.

CZY OBECNIE JEST DOBRY CZAS NA INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI?

W wyniku wzrostu popytu (pobudzonego niskimi stopami procentowymi i wzrostem gospodarczym) oraz rosnących cen gruntów, wykonawstwa, czy najpopularniejszych materiałów budowlanych, **za nieruchomości trzeba płacić coraz więcej. Jednocześnie, coraz więcej ekspertów oczekuje korekty – czyli spadku – cen nieruchomości.**

Niemniej jednak istnieje kilka argumentów przemawiających za tym, że w naszej opinii **nie powinniśmy zwlekać z inwestycjami w ramach Mzuri CFI Śląsk:**



W praktyce trudno jest przewidzieć, jak ceny będą się zachowywać w przyszłości. Ich znaczny wzrost w ostatnim czasie nie determinuje spadku (bądź wzrostu) w krótkim okresie. Wzrost cen nieruchomości jest pochodną takich czynników fundamentalnych jak ceny gruntów, materiałów budowlanych, czy średni poziom płac. Czekanie na spadek cen nie ma sensu gdy na inwestycji w wynajęte kamienice można zarabiać już od dzisiaj.



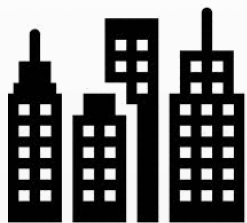
Zawsze nabywamy nieruchomości po okazji cenach. Ponieważ z reguły inwestujemy w budynki, które wymagają dużych nakładów inwestycyjnych, stworzenia koncepcji ich restrukturyzacji (co z kolei wymaga dużego doświadczenia), to są one poza zasięgiem większości inwestorów. Nie chcemy zwlekać z inwestycjami, bo okazje nie czekają.



Większości zakupionych nieruchomości nie planujemy sprzedawać, nawet w długim okresie. Zgodnie z modelem biznesowym Mzuri CFI Śląsk, po remoncie i podniesieniu wartości budynków będziemy prowadzić ich najem. Tym samym ewentualny spadek cen nie będzie nas dotyczyć, zaś czynsze najmu mieszkań z reguły nie spadają lub spadają znacznie mniej niż ceny nieruchomości.

Dlaczego Górny Śląsk? (I)

KONURBACJA



- ✓ Wzrost cen mieszkań (**14,7%** od Q1'18 do Q4'18)*
- ✓ Wzrost czynszów najmu (**7,4%** od Q1'18 do Q4'18)**
- ✓ Atrakcyjny rynek z **dużą podażą** odpowiednich dla naszej strategii **kamienic**
- ✓ Znaczny **niedobór mieszkań o akceptowalnym standardzie**
- ✓ Wysoki stopień **skomunikowania** wewnątrz konurbacji oraz **współpracy** między poszczególnymi miastami (np. transport, rewitalizacja przestrzeni miejskiej).

LUDZIE



- ✓ Na Śląsku studiuje **ponad 120 tys. osób** (koncentracja studentów, kadry naukowej oraz duża liczba instytucji badawczo-rozwojowych)
- ✓ **Zmianie ulega tkanka społeczna Śląska.** Z regionu górniczego zmienia się w region **wyspecjalizowanych pracowników** z sektora usług
- ✓ Relatywnie **wysokie zarobki** (nieco wyższe od średniej krajowej) i **niskie bezrobocie** (6,6% w woj. śląskim względem 8,2% w Polsce w 2016 r.).*

Dlaczego Górny Śląsk? (II)

INWESTYCJE



- ✓ W Katowicach znajduje się siedziba **Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej**
- ✓ W Katowicach zainwestowali ostatnio **duzi deweloperzy biurowi**
- ✓ Z jednej strony **silna pozycja przemysłu** w strukturze gospodarki (np. energetyka, motoryzacja), z drugiej strony szybko rozwija się **sektor nowoczesnych usług biznesowych**, sektor konferencyjny (np. Międzynarodowe Centrum Konferencyjne), czy branża hotelarska.

MZURI



- ✓ Grupa Mzuri ma dobre **doświadczenie** w inwestowaniu na Śląsku
- ✓ Na Śląsku osiągamy **wysokie stopy zwrotu** z inwestycji w najem – przeciętnie ok. 7%
- ✓ Grupa Mzuri posiada **rozbudowane zaplecze logistyczne** na Śląsku - spośród ok. **4000** mieszkań, którymi zarządzamy, ok. **500** znajduje się na Śląsku
- ✓ Nasz zespół na Śląsku liczy ok. 10 osób – specjalistów w inwestycjach, remontach i najmie mieszkań.

Zasady indeksacji cen udziałów Mzuri CFI Śląsk

Wartość księgowa udziałów, która będzie podstawą ustalania ceny wyjścia z Mzuri CFI Śląsk, będzie aktualizowana raz na kwartał w oparciu o zmianę wartości nabytych nieruchomości:

$$\text{zaktualizowana wartość nieruchomości} = \text{cena nabycia nieruchomości} \times \text{zmiana wartości nieruchomości}$$

Zmiana wartości nieruchomości obliczana będzie na podstawie indeksu aktualizacji wartości nieruchomości, będącego stosunkiem średniej ceny transakcyjnej (SCT) sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach* kończących się w okresie indeksacji (czyli dla kwartału Q3'18 jest to średnia z SCT w kwartale bieżącym i 7 kwartałach poprzedzających) oraz bazy – wartości SCT mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach w 8 kwartałach kończących się w ustalonym okresie początkowym

Historyczne kwartalne ceny transakcyjne sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (PLN/m²)



* NBP nie publikuje danych dla aglomeracji górnośląskiej.

Punkt odniesienia – średnia z ostatnich 2 lat

RYZYO ZWIĄZANE Z INWESTOWANIEM

RYZIKO ZWIĄZANE Z INWESTOWANIEM

Pomimo stosunkowo wysokiego stopnia bezpieczeństwa, jakim charakteryzuje się inwestowanie z Mzuri CFI Śląsk, każdy Inwestor powinien być świadomy ryzyk, jakie towarzyszą inwestowaniu w nieruchomości:

Ryzyko	Sposób kontroli ryzyka
Ryzyko wyceny nieruchomości	Rzetelne określenie wartości rynkowej nieruchomości (analiza ryzyk, zlecenie analiz, modelowanie ryzyk etc.)
Ryzyko administracyjne	Dokładna analiza, wycena i zaplanowanie procesu przygotowania prac budowlanych, powierzenie organizacji prac doświadczonej firmie - Mzuri Investments Sp. z o.o.
Ryzyko budowlane (wzrost cen wykonawstwa, czas, wykonalność)	Dokładna analiza, wycena i zaplanowanie prac budowlanych, powierzenie organizacji prac doświadczonej firmie - Mzuri Investments Sp. z o.o.
Ryzyko lokatorów	Rzetelna analiza prawna nieruchomości przed zakupem, profesjonalne prowadzenie procesu wyprowadzki lokatorów, zachowanie stosownych rezerw budżetowych i czasowych
Ryzyko płynności	Sprawne zarządzanie płynnością finansową Spółki, budowa rezerw płynnościowych
Ryzyko zmian cen (nieruchomości, najmu)	Szybka realizacja procesu remontowego, wykorzystanie efektów synergii pomiędzy inwestycjami. Okres inwestycyjny to kilkanaście miesięcy, a sprzedaż mieszkań zaplanowana jest na jego początku
Ryzyko ingerencji państwa w rynek	Znajomość i monitoring aktualnych trendów ustawodawczych i polityk dla rynku nieruchomości

PRZYKŁADOWE INWESTYCJE MZURI CFI

ŁÓDŹ, UL. TARGOWA

Budowa nowego bloku mieszkalnego, sprzedaż mieszkań na wynajem

Powierzchnia użytkowa mieszkań: 447 m²

Osiągnięty zwrot na zaangażowanym kapitale
(rocznie): 19,7%

Inwestycja „Nowa Targowa” to nowo wybudowany blok mieszkalny, który sąsiaduje ze zrewitalizowaną przez Mzuri CFI 1 kamienicą.

Obecnie budowa jest zakończona i odebrana przez nadzór budowlany. Wszystkie mieszkania są już umeblowane oraz od dawna sprzedane.

Z na przełomie lipca i sierpnia 2018 roku mieszkania trafiły do najmu. Wszystkie mieszkania wynajęły się w zaledwie dwa miesiące.

Prezentacja 3D gotowych mieszkań: [KLIKNIJ](#)

Film z budowy: [KLIKNIJ](#)



ŁÓDŹ, UL. TARGOWA

Zakup kamienicy, remont, sprzedaż mieszkań na wynajem

Powierzchnia użytkowa mieszkań:	725 m2
Koszt zakupu kamienicy:	825.000 zł
Koszty remontu*, doposażenia mieszkań, operacyjne:	4.000.000 zł
Przychody:	5.431.000 zł
Kapitał własny Spółki:	1.550.000 zł
Osiągnięty zwrot na zaangażowanym kapitale (w skali roku)	13,6%**
Osiągnięty zwrot na zaangażowanym kapitale (w całym okresie projektu tj. 27 miesięcy):	30,7%**

Przedstawiony obok biznes model oparty został na inwestycji przeprowadzonej przez Mzuri CFI 1.

Projekt zakończył się w I kw. 2017 roku.

Cały proces od zebrania kapitału do wynajęcia mieszkań zajął nieco ponad dwa lata.

* Zakres prac obejmował rozbudowę i remont generalny (wymiana dachu, stolarki, instalacji, odnowienie elewacji, podłączenie CO i CWU) i wyposażenie mieszkań „pod klucz” (umeblowanie, sprzęt AGD, home staging).

** Uwzględnia zysk z dodatkowych źródeł (np. flipping dodatkowego mieszkania, sprzedaż wolnego fragmentu działki).

ŁÓDŹ, UL. TARGOWA

Zakup kamienicy, remont, sprzedaż mieszkań na wynajem

PRZED REMONTEM



PO REMONCIE



ŁÓDŹ, UL. TARGOWA

Zakup kamienicy, remont, sprzedaż mieszkań na wynajem

PRZED REMONTEM



PO REMONCIE



Obejrzyj krótki film przedstawiający proces remontu: [KLIKNIJ](#)

Obejrzyj prezentację 3D gotowych mieszkań: [KLIKNIJ](#)

ŁÓDŹ, UL. PABIANICKA

Zakup kamienicy, remont, sprzedaż mieszkań na wynajem

Powierzchnia całkowita:	986 m2
Powierzchnia użytkowa mieszkań:	780 m2
Koszt zakupu kamienicy:	650.000 zł
Koszty remontu*, doposażenia mieszkań, operacyjne:	2.800.000 zł
Przychody ze sprzedaży mieszkań:	3.850.000 zł
Niezbędny do zaangażowania kapitał własny:	1.300.000 zł
Osiągnięty zwrot na zaangażowanym kapitale (w całym okresie projektu tj. 2 lata):	31%

Przedstawiony obok biznes model oparty został na inwestycji przeprowadzonej przez Mzuri Investments.

Mieszkania z pierwszej transzy sprzedały się w ciągu jednego tygodnia.

Mieszkania z drugiej transzy sprzedały się w ciągu jednego dnia.

Remont kamienicy zakończył się w maju 2015 roku, a najemcy wprowadzili się w czerwcu.

Cały proces od zakupu kamienicy do wynajęcia to zaledwie 1 rok i 7 miesięcy.

* Zakres prac obejmował remont generalny (wymiana dachu, stolarki, instalacji, odnowienie elewacji, podłączenie CO i CWU) i wyposażenie mieszkań „pod klucz” (umeblowanie, sprzęt AGD, home staging).

ŁÓDŹ, UL. PABIANICKA

Zakup kamienicy, remont, sprzedaż mieszkań na wynajem

PRZED REMONTEM



PO REMONCIE



ŁÓDŹ, UL. PABIANICKA

Zakup kamienicy, remont, sprzedaż mieszkań na wynajem

PRZED REMONTEM



PO REMONCIE



Obejrzyj krótki film przedstawiający zrealizowaną inwestycję: [KLIKNIJ](#)

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI MZURI CFI ŚLĄSK

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI MZURI CFI ŚLĄSK

KOSZTY FUNKCJONOWANIA SPÓŁKI ZOSTAŁY OKREŚLONE NA MINIMALNYM MOŻLIWYM POZIOMIE

- Jednorazowa opłata dystrybucyjna w wysokości 4,0% netto, od wpłaconej przez Inwestora kwoty przeznaczona jest na pokrycie kosztów związanych z procesem zaplanowania, przygotowania i organizacji Spółki Mzuri CFI Śląsk (m.in. wypracowanie formuły prawnej, działania marketingowe i promocyjne, przygotowanie modeli finansowych, zaplanowanie procesu zbierania kapitału, obsługa administracyjna procesu powołania Spółki i podwyższania kapitału). Jest to również opłata za pomysł i *know-how* wniesiony przez ekspertów z Grupy Mzuri. Opłata ta będzie pobrana po zawarciu umów objęcia udziałów w Mzuri CFI Śląsk przez Inwestorów
- Podatek od czynności cywilnoprawnych w związku z podwyższeniem kapitału spółki wynosi 0,5% od wpłat.
- Koszty funkcjonowania Spółki obejmujące m.in. wsparcie księgowe, wsparcie prawne, najem i koszty biura itp. wyniosą kilka tysięcy złotych miesięcznie.
- Spółka Mzuri Investments może refakturować na CFI Śląsk koszty poniesione w związku i na rzecz CFI Śląsk (np. koszty ekspertyz technicznych, doradztwa prawnego, itp.) – w wysokości rzeczywiście poniesionych nakładów.
- Mzuri Investments będzie pobierało opłatę administracyjną w wysokości 2% od kapitału, który został już zaangażowany w nieruchomości (np. przy zaangażowaniu połowy zebranego kapitału w wysokości 2 mln zł w inwestycję, opłata administracyjna wyniesie $2\% \times 1 \text{ mln zł} = 20 \text{ 000 zł}$. W związku z tym, iż Mzuri CFI Śląsk nie zatrudnia żadnych pracowników, zaś Zarząd nie pobiera wynagrodzenia, opłata administracyjna pokrywa wynagrodzenie osób zarządzających Spółką. Opłata ta pokrywa też zarządzanie remontami.
- Procesy znalezienia i zakupu okazji inwestycyjnej oraz ewentualnej sprzedaży mieszkań podzlecane są spółce Mzuri Investments na zasadach rynkowych. Zarządzaniem najmem zajmuje się spółka Mzuri, a administracją budynków spółka Mzuri Administracja.
- Jeżeli roczna stopa zwrotu z kapitału własnego spółki przekroczy 6%, nadwyżka powyżej 6% zostanie podzielona pomiędzy Mzuri Investments (jako zarządzającego całym projektem) a Wspólników w stosunku 35% i 65%. W przypadku osiągnięcia zwrotu powyżej 10%, nadwyżka powyżej 10% dzielona będzie w stosunku 50/50. Premia ta ma na celu zmotywowanie Mzuri Investments do osiągania jak najlepszych wyników dla Inwestorów.

Powyższe koszty ponoszone są przez spółkę, a nie inwestora. Poza opłatą za udzielenie pełnomocnictwa przez notariusza i przesłania dokumentu do spółki, **inwestor przystępując do Mzuri CFI Śląsk nie ponosi żadnych dodatkowych kosztów. Wszystkie powyższe koszty zostały już uwzględnione w projekcjach finansowych.**

NOTKI BIOGRAFICZNE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

ZARZĄD MZURI CFI ŚLĄSK SP. Z O.O.



**ARTUR
KAŹMIERCZAK**

Artur Kaźmierczak jest Partnerem Współzarządzającym Grupą Mzuri i prezesem zarządu spółek Mzuri CFI. Jest także posiadaczem portfela mieszkań na wynajem, zarządzanego przez Mzuri. Przed dołączeniem do Grupy Mzuri Artur był Partnerem w PwC, gdzie pracował od 2009 roku. Wcześniej był związany z Deloitte, Andersen Business Consulting i Arthur Andersen. Łącznie posiada ponad dwudziestoletnie doświadczenie zawodowe. Jest absolwentem Wydziału Ekonomiczno-Socjologicznego Uniwersytetu Łódzkiego, studiował także w Holandii na Uniwersytecie Maastricht. Artur Kaźmierczak jest również członkiem Rady Nadzorczej notowanej na GPW spółki KBJ S.A. Jest ekspertem często cytowanym przez media.



**JAROSŁAW
KALINOWSKI**

Jarosław Kalinowski jest Członkiem Zarządu Mzuri Investments, Członkiem Zarządu w spółkach Mzuri CFI oraz współwłaścicielem Grupy Mzuri. Jest inżynierem budownictwa, absolwentem Politechniki Warszawskiej. Dwudziestoletnie doświadczenie zawodowe zdobywał w największych krajowych firmach budowlanych m.in. Warbud S.A. oraz Mostal Warszawa S.A., co pozwoliło w praktyce poznać pełen zakres procesów budowlanych prowadzonych w oparciu o najnowsze technologie, z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego tego typu przedsięwzięć.



**JAN
DZIEKOŃSKI**

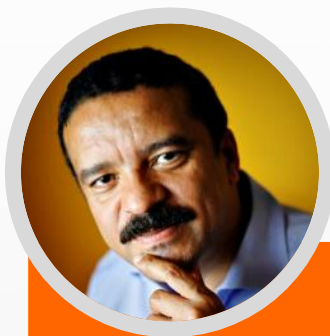
Jan Dziekoński jest współzałożycielem spółki Mzuri Investments, w ramach której zbudował pierwszy zespół inwestycyjny, a obecnie w Grupie Mzuri pełni rolę prezesa zarządu Mzuri Investments i członka zarządu Mzuri sp. z o.o. Przed dołączeniem do Grupy Mzuri Jan był Wicedyrektorem w dziale doradztwa biznesowego w PwC oraz pracował jako doradca strategiczny w Roland Berger Strategy Consultants. Łącznie posiada dziesięcioletnie doświadczenie zawodowe. Jest także posiadaczem własnego portfela mieszkań na wynajem, zarządzanego przez Mzuri. Jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej. Urodził się i wychował w Katowicach.

RADA NADZORCZA MZURI CFI ŚLĄSK SP. Z O.O.



**ARTUR
BARTNICKI**

Artur Bartnicki jest Prezesem Zarządu spółki Mzuri Sp. z o.o. oraz współwłaścicielem grupy Mzuri. Wcześniej przez ponad 8 lat pracował w konsultingu (Andersen oraz MDDP) realizując projekty dla największych firm w Polsce, a także przez 4 lata zajmował stanowisko Dyrektora Departamentu Zarządzania Ofertą w Grupie Telekomunikacji Polskiej (obecnie Orange) odpowiadając za koordynację i zarządzanie procesem wdrożenia produktów. Był również Dyrektorem Zarządzającym i współwłaścicielem spółki oferującej outsourcing sił sprzedaży na rynku farmaceutycznym.



**SŁAWEK
MUTURI**

Sławek Muturi założył Mzuri i Mzuri Investments i dzisiaj jest Przewodniczącym Rady Nadzorczej obu tych spółek. Wcześniej przez 17 lat pracował w największych firmach doradczych na świecie (Andersen oraz Deloitte). Równolegle kupował mieszkania na wynajem, które stały się podstawą jego wolności finansowej. W maju 2009 roku zrezygnował z pracy w korporacji i utrzymuje się w 100% z najmu mieszkań. Zajmuje się m.in. propagowaniem idei wolności finansowej - pisze książki, artykuły, udziela wywiadów, wygłasza prezentacje. Pasją Sławka są podróże - odwiedził każdy - bez wyjątku - kraj na świecie, wiele z nich wielokrotnie.



**TOMASZ
ŻEGOTA**

Tomasz Żegota przez szesnaście lat pełnił funkcje menadżerskie w koncernie ExxonMobil oraz Lotos Paliwa. Wraz z inwestorami jest założycielem oraz Prezesem Zarządu grupy spółek Zarządzanie Inwestycjami Kapitałowymi. Jego ideą jest tworzenie pasywnych dochodów dla inwestorów. W ramach swojej działalności zarządza siecią salonów franczyzowych w Polsce oraz w Niemczech. Ponadto działa na rynku nieruchomości dostarczając gotowe rozwiązania inwestycyjne dla osób inwestujących w mieszkania na wynajem. Szerzy ideą wolności finansowej. Posiada portfel mieszkań na wynajem. Jest absolwentem Politechniki Łódzkiej wydziału Organizacji i Zarządzania oraz studiów podyplomowych.

RADA NADZORCZA MZURI CFI ŚLĄSK SP. Z O.O.

Członkowie powołani przez Inwestorów



**AGNIESZKA
WOŹNIAKOWSKA**

Dotychczasowa kariera zawodowa Agnieszki Woźniakowskiej związana jest z działalnością finansową w firmie General Electric, gdzie jako Dyrektor Finansowy ma na co dzień do czynienia z analizą opłacalności różnorodnych projektów inwestycyjnych. Prywatnie jest aktywnym inwestorem na rynku nieruchomości. Zarządza własnym portfelem nieruchomości mieszkaniowych na wynajem na Śląsku i w Zagłębiu.

Od kwietnia 2017 jest członkiem Rady Nadzorczej Mzuri CFI 4.



**MAREK
ZYGOWSKI**

Marek Zygowski jest zawodowym menedżerem z doświadczeniem w zarządzaniu międzynarodowymi przedsiębiorstwami, posiada biegłą znajomość sprawozdawczości finansowej. Pracował w międzynarodowych firmach doradczych takich jak PwC czy Roland Berger Strategy Consultants, a obecnie jest zatrudniony w EcoWipes sp. z o.o., gdzie pełni funkcję członka zarządu ds. finansowych.

Od wielu lat inwestuje w nieruchomości, posiada szereg mieszkań na wynajem (w tym 5 zlokalizowanych na terenie konurbacji śląskiej).

POLECANE KANCELARIE NOTARIALNE

POLECANE KANCELARIE NOTARIALNE

Wyboru notariusza, który sporządzi wymagane do przystąpienia do Spółki pełnomocnictwo, dokonuje Inwestor wedle własnego uznania. Niemniej polecamy Państwu skorzystanie z usług współpracujących z nami na co dzień notariuszy, u których udzielenie pełnomocnictwa przebiegnie szybciej i/lub taniej. Prosimy powołać się na firmę Mzuri Investments.

WARSZAWA

Kancelaria Notarialna Paweł Kania
ul. Kasprowicza 45/47 lok. 3
tel.: 22 834-12-40
e-mail: kania@notariusze.waw.pl

WROCŁAW

Kancelaria Notarialna Małgorzata Lenart, Ilona Rocznik
(na hasło „Makowski Mzuri”)
ul. Skwierzyńska nr 21 lok. 16, IV piętro
tel.: 71 343-63-50; e-mail: kancelaria@rejentki.pl

KRAKÓW

Kancelaria notarialna Jan Holocher
ul. Krakowska nr 49/4
tel.: 12 421-60-88
e-mail: jan.holocher@kin.pl

KATOWICE

Kancelaria Notarialna Marcin Onichimowski
ul. Henryka Sienkiewicza 19/3
tel.: 32 204-88-06, kom. 665-400-100
e-mail: marcinonichimowski@op.pl

LUBLIN

Notariusz Tadeusz Haczewski
ul. Tomasza Zana 13/81, parter
tel.: 81 472-60-84
e-mail: haczewski@notar.pl

ŁÓDŹ

Kancelaria Notarialna Anna Goździalska
ul. Piotrkowska 16,
tel.: 42 632 20 81,
e-mail: notariusz@gozdziaska.pl

Zapraszamy do budowania wolności finansowej z Mzuri CFI Śląsk

inwestycje@mzuricfi.pl

WWW.MZURICFI.PL

al. Niepodległości 221 lok. 1,
02-087 Warszawa

Treści zawarte w niniejszej prezentacji i dotyczące inwestowania z Mzuri CFI Śląsk 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: wyceny, transakcyjnym czy płynności. Inwestowanie z Mzuri CFI Śląsk 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.

Dołożono wszelkich starań, aby zapewnić poprawność informacji zawartych w niniejszej prezentacji, jednak Mzuri CFI Śląsk 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.

