

PYTANIA I ODPOWIEDZI INWESTORÓW ZAINTERESOWANYCH PRZYSTĄPIENIEM DO MZURI CFI ŚLĄSK

Poniższe informacje stanowią własność intelektualną Mzuri CFI Śląsk Sp. z o.o. Prosimy nie rozpowszechniać ich i nie wykorzystywać do innych celów niż podjęcie decyzji o przystąpieniu do Mzuri CFI Śląsk.

Spis treści:

A. PROCEDURA WEJŚCIA.....	2
B. ZWROT Z INWESTYCJI, KOSZTY, OPODATKOWANIE, WYPŁATY.....	3
C. POLITYKA INFORMACYJNA.....	4
D. PEŁNOMOCNICTWO	4
E. PROCEDURA WYJŚCIA.....	5
F. POZOSTAŁE PYTANIA.....	7

A. PROCEDURA WEJŚCIA

- 1. Czy akceptowany jest tylko adres zameldowania/ zamieszkania na terenie Polski czy wysyłają Państwo dokumenty również zagranicę?**

Wysyłamy również za granicę.

- 2. Do kiedy należy przesłać przedwstępną umowę?**

Datą graniczną, do której należy przesłać do Mzuri CFI Śląsk podpisaną Przedwstępną Umowę Objęcia Udziałów, jest 31 marca 2019 roku.

- 3. A jeśli będę chciał zainwestować w między czasie więcej kolejnej gotówki? Dajmy na to np. kolejne 30.000 zł czy będzie to możliwe?**

Tak, planujemy kolejne „okienka” podczas których będzie można przystępować do Spółki.

- 4. Czy udziałowcem może być spółka zagraniczna?**

Tak. Polska oczywiście również.

- 5. Jesteśmy małżeństwem, czy stroną umowy objęcia udziałów w spółce może być tylko jedno z nas? Gdy nie mamy rozdzielnosci majątkowej, nabyte udziały wchodzi do majątku wspólnego?**

W przypadku małżeństwa, które posiada wspólnotę majątkową wystarczy że jeden ze współmałżonków występuje w charakterze współnika w Spółce. Z prawnego punktu widzenia inwestycja jest wspólna dla obu osób zaś z administracyjnego jest to rozwiązanie wygodniejsze, gdyż wystarczy jedno pełnomocnictwo.

- 6. Czy Zarząd przewiduje limit zapisów a jeśli tak to jak duży?**

Nie, nie będzie limitu zapisów. Jesteśmy w stanie korzystnie dla wspólników zagospodarować nawet duży kapitał.

B. ZWROT Z INWESTYCJI, KOSZTY, OPODATKOWANIE, WYPŁATY

- 7. Czy szacowana stopa zwrotu prognozowana jest już po uwzględnieniu kosztów Spółki, opłaty administracyjnej oraz wszelkich opłat/prowizji na rzecz MZURI i podatku CIT (zostaje tylko PIT rozliczany indywidualnie)?**

Prognozowana stopa zwrotu w wysokości ok. 7% uwzględnia wszystkie koszty Spółki, opłaty, prowizje i podatek CIT, jaki zapłaci Spółka. Nie uwzględnia jedynie podatku od dochodów kapitałowych (zwanego potocznie „podatkiem Belki”).

Celowo nie uwzględniamy w naszych szacunkach zwrotu „podatku Belki”, gdyż żadne stanowiące alternatywę dla Mzuri CFI instytucje ani instrumenty finansowe (banki pokazując oprocentowanie lokat, fundusze inwestycyjne itp.) nie uwzględniają go w swoich szacunkach zwrotu.

Warto jednak zaznaczyć, że prognozowana stopa zwrotu nie uwzględnia także ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości.

- 8. Czy istnieje możliwość zredukowania efektu podwójnego opodatkowania w spółce (raz jako dochód Spółki i drugi raz przy wypłacie dywidendy)?**

Przeanalizowaliśmy różne, zgodne z prawem możliwości uniknięcia podwójnego opodatkowania. Okazało się jednak, że koszt ich wdrożenia zniwelowałby korzyści wynikające z uniknięcia płacenia drugiego podatku. W efekcie rozwiązania te okazały się nieopłacalne do wdrożenia i postanowiliśmy nie komplikować procesu organizacji Spółki i wypłacania zysków. Jednak dzięki zastosowaniu różnych stawek amortyzacji bilansowej i podatkowej będziemy w stanie zminimalizować wysokość płaconego podatku CIT co zostało uwzględnione w modelu finansowym Spółki.

Jednocześnie, po wejściu w życie ustawy o tzw. REITach, będziemy dążyć do przekształcenia Spółki w REIT (czy też, bardziej precyzyjnie, zamiany udziałów w Spółce na akcję REIT), co powinno przynieść Wspólnikom korzyści podatkowe, jako że REITy mają być opodatkowane tylko raz (zgodnie z obecnym projektem ustawy ma to być tylko CIT w wysokości 8,5%, a zyski wypłacane przez REIT mają być zwolnione z PIT).

- 9. Odnośnie wypłacania dywidend inwestorom spoza Polski – czy sugerowalibyście Państwo założenie konta w Polsce czy zagranicznego walutowego?**

Polecamy założenie polskiego konta w PLN oraz przewalutowanie przy pomocy np. współpracującej z nami firmy Easy Send. Zabieg ten powinien ograniczyć także ryzyko podatkowe przy rozliczeniu podatków z dochodów kapitałowych poza Polską.

- 10. Czy koszty ogólne (IT, księgowość itp.) są pokrywane z opłat dla Mzuri za obsługę wynajmowanych mieszkań czy te koszty są pokrywane z zysku Spółki na wynajmie?**

Koszty te pokrywane będą z przychodu Spółki.

11. Czy opłata za sukces tak zwana "success fee" będzie naliczana w każdym roku osobno czy też w sposób skumulowany, od początku inwestycji?

Opłata za sukces będzie naliczana w każdym roku osobno.

C. POLITYKA INFORMACYJNA

12. Na jakiej zasadzie będzie funkcjonować transparentność kosztów i przychodów?

W funkcjonujących już spółkach Mzuri CFI w Strefie Inwestora na naszej stronie www raz na kwartał publikowane są syntetyczne informacje finansowe dotyczące ostatnich trzech miesięcy działalności Spółki. Podsumowanie ważniejszych informacji dotyczących działalności operacyjnej, finansowej, organizacyjnej jest regularnie udostępniane Wspólnikom w formie newslettera. W sekcji „pliki do pobrania” udostępnione są istotne dokumenty i umowy dot. działalności CFI. Zakładamy kontynuację tej polityki informacyjnej także w przypadku Mzuri CFI Śląsk.

Nie umieszczamy w Strefie Inwestora każdej pojedynczej umowy, jaką podpisze Spółka ani nie planujemy udostępniać bieżącego wglądu do księgowości Spółki - nie ma takiej praktyki rynkowej. Niemniej, celem zabezpieczenia interesów Wspólników, planujemy publikować w Strefie Inwestora wszelkie umowy zawierane pomiędzy Mzuri CFI Śląsk a osobami powiązanymi, tj. innymi spółkami z Grupy Mzuri oraz współpracownikami Grupy Mzuri.

13. Czy mam "wgląd" w to na jaką nieruchomość zostały przeznaczone moje środki?

Po zalogowaniu się w Strefie Inwestora na stronie www.mzuricfi.pl (login i hasło zostaną przesłane po wypełnieniu procedury przystąpienia do Spółki) Inwestor znajdzie informacje na temat działań inwestycyjnych Spółki, spraw finansowych i organizacyjnych. Wspólnicy będą też mieć dostęp do informacji o nieruchomościach posiadanych przez Spółkę.

Niestety nie mamy możliwości wskazania na którą konkretną nieruchomość dana wpłata została przeznaczona, gdyż kapitał wpłacony przez wszystkich Wspólników będzie agregowany na jednym koncie bankowym.

D. PEŁNOMOCNICTWO

14. Rozumiem, że przygotowują Państwo pełnomocnictwo i wskażą notariusza?

Pełnomocnictwo w całości wypełnia i przygotowuje notariusz, z którym się Państwo umówią (dotyczy to udzielania pełnomocnictwa w Polsce). Należy mu przesłać wzór pełnomocnictwa, który Państwo otrzymali w pakiecie inwestora. Pola oznaczone na żółto mogą być edytowane przez notariusza, gdyż dotyczą konstrukcji aktu notarialnego

(każdy notariusz robi to na swój sposób) – oznaczają one pola, które należy uzupełnić. Po ich uzupełnieniu notariusz powinien usunąć żółty kolor. Notariusz nie powinien zmieniać żadnych innych pól – może to spowodować, że z zapisami umowy przedwstępnej objęcia udziałów pełnomocnictwo nie będzie wystarczające do przystąpienia do Spółki, a w efekcie nie przystąpienie Państwo do Spółki i stracie wpłaconą zaliczkę.

Zgodnie z prawem pełnomocnictwo do objęcia udziałów w Spółce musi być udzielone w formie aktu notarialnego - nie wystarczy notarialne poświadczenie podpisu. Chyba, że pełnomocnictwo jest udzielane poza Polską (proszę zapoznać się z odpowiedzią na kolejne pytanie).

15. Jeśli załatwiam pełnomocnictwo za granicą to muszę tłumaczyć je na język kraju, w którym je załatwiam?

Pełnomocnictwo udzielane za granicą, zgodnie z prawem danego kraju, w większości przypadków będzie udzielane w formie notarialnego potwierdzenia podpisu, a nie w formie aktu notarialnego. W przypadku notarialnego potwierdzenia podpisu, notariusz nie musi znać ani rozumieć treści pełnomocnictwa, które jest sporządzone po polsku, gdyż jego zadaniem jest tylko potwierdzenie tożsamości osoby, która składa podpis na pełnomocnictwie. Sama klauzula notarialna potwierdzająca podpis powinna być sporządzona w języku angielskim. W innym przypadku wymagane będzie tłumaczenie przysięgłe takiej klauzuli na język polski wykonane w Polsce.

W pakiecie inwestora znajdują Państwo wzór pełnomocnictwa udzielanego poza Polską.

16. Już któryś raz obejmuję udziały w spółce Mzuri CFI. Czy za każdym razem muszę robić nowe pełnomocnictwo?

Dla tych osób, które planują obejmować udziały w kolejnych spółkach inwestowania grupowego (bądź nawet tej samej spółce kolejne udziały) przygotowaliśmy wzór pełnomocnictwa ogólnego. Zakładając, że dany inwestor przystąpi do spółki w tym naborze i zrobi pełnomocnictwo ogólne, to np. przystępując w czwartym naborze nie będzie potrzebował już kolejnego pełnomocnictwa.

E. PROCEDURA WYJŚCIA

17. Jakie mam możliwości wyjścia z inwestycji? Czy, jak to bywa w Sp. z o.o., żeby wyjść muszę umorzyć swoje udziały?

Jeżeli Wspólnik zdecyduje się umorzyć swoje udziały, to Spółka ma obowiązek je odkupić, a następnie umorzyć. Niemniej jednak, są bardziej korzystne rozwiązania wyjścia z inwestycji Mzuri CFI Śląsk:

- Inwestor może skorzystać z możliwości sprzedaży swoich udziałów innej osobie – jest to prostsza i szybsza metoda wyjścia z inwestycji, niż umorzenie udziałów. Grupa Mzuri postara się pomóc w znalezieniu kupca spośród innych Wspólników lub osób zainteresowanych przystąpieniem do Spółki. W przeszłości miało to już miejsce – choć w niewielkiej skali – w przypadku innych spółek Mzuri CFI.
- Gdyby proces sprzedaży udziałów innemu Inwestorowi się przedłużał, Zarząd Mzuri deklaruje gotowość odkupywania udziałów Wspólników – na ten odkup przeznacza kwotę 1 000 000 (jeden milion) złotych. Ta nowopowstała forma wyjścia z inwestycji znacząco zwiększa łatwość wyjścia z inwestycji. Treść deklaracji, określająca też szczegółowe zasady odkupu, jest jednym z dokumentów załączonych do pakietu Inwestora Mzuri CFI Śląsk.

18. Jeżeli jakiś inwestor będzie chciał się wycofać po osiemnastu miesiącach ze Spółki to skąd zostanie mu wypłacone 100 % zwrotu kapitału, skoro pieniądze będą zainwestowane już w nieruchomości?

W przypadku umorzenia udziałów Spółka będzie miała kilka możliwości: wypłata z gotówki (CFI Śląsk zawsze będzie utrzymywać pewien niewielki poziom gotówki na koncie); uzyskanie środków na wypłatę dla Inwestora bez zbywania nieruchomości (np. pozyskanie zewnętrznego finansowania) lub wreszcie, w ostateczności, upłynnienie części aktywów Spółki – np. mieszkania.

19. Czy Spółka jest zobowiązana w każdym przypadku i bezwzględnie odkupić udziały od Udziałowca w przypadku chęci ich zbycia, nawet w sytuacji, gdy inni Wspólnicy nie będą zainteresowani chęcią nabycia zbywanego udziału?

Tak. Jeżeli Wspólnik zdecyduje o umorzeniu swoich udziałów, Spółka będzie musiała je odkupić a następnie umorzyć - na zasadach opisanych w Umowie Spółki.

20. Proszę o dokładne opisanie procedury ewentualnego wyjścia z inwestycji poprzez umorzenie udziałów.

Decyzję o wycofaniu kapitału ze Spółki można podjąć w dowolnym momencie. Umorzenie udziałów jest jedną z dwóch dróg wyjścia z inwestycji. Druga możliwość – odsprzedaż udziałów - jest drogą łatwiejszą i szybszą.

W przypadku umorzenia udziałów procedura jest następująca:

- Na 90 dni przed planowanym wyjściem ze Spółki Wspólnik zgłasza Spółce chęć umorzenia udziałów i podaje ich liczbę.
- Zgromadzenie Wspólników podejmuje uchwałę o umorzeniu udziałów (Wspólnicy zobowiązani są do głosowania za podjęciem uchwały pod groźbą kary w wysokości 20% wartości ich udziałów).
- W przypadku umorzenia udziałów przed upływem pierwszych 18 miesięcy od ich objęcia, wynagrodzenie przysługujące Wspólnikowi wynosi 80% nominalnej wartości

udziałów. Po upływie pierwszych osiemnastu miesięcy – Wspólnikowi przysługuje wynagrodzenie równe wartości bilansowej udziałów wg ostatniego sprawozdania finansowego lub wg sprawozdania sporządzonego na potrzeby wyceny wartości udziałów – do decyzji Zarządu.

- Wypłata nastąpi w terminie do 3 miesięcy od dnia podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników uchwały o umorzeniu udziałów. W przypadku gdy uzyskanie przez Spółkę środków na wypłatę wiązać się będzie z koniecznością sprzedaży aktywów za cenę znacznie poniżej wartości rynkowej (co mogłoby nastąpić w przypadku gdyby duża liczba udziałowców postanowiła jednocześnie wyjść ze Spółki), termin na wypłatę wynagrodzenia może być przedłużany o kolejne 3 miesiące, ale nie więcej niż dwa razy. Zgodę na przedłużenie tego terminu musi wyrazić Rada Nadzorcza.

Podsumowując – kwestia zwołania Zgromadzenia Wspólników i przyjęcia uchwały o umorzeniu udziałów nie powinna zająć więcej niż 1 miesiąc. Czyli wypłata nastąpi w terminie do 7 miesięcy od zgłoszenia chęci umorzenia udziałów. W skrajnie niekorzystnych przypadkach termin też może zostać przedłużony do 10 lub 13 miesięcy.

W przypadku odsprzedaży udziałów osobie trzeciej (Mzuri CFI Śląsk pomoże w znalezieniu chętnych nabywców spośród grona innych Wspólników lub osób zainteresowanych inwestowaniem grupowym) procedura może zająć nawet krócej niż jeden miesiąc.

F. POZOSTAŁE PYTANIA

21. Kto decyduje o rozwiązaniu Spółki? Większość wspólników? Czy Mzuri ma tu jakieś dodatkowe uprawnienie?

W kwestii rozwiązania Spółki kompetencje ma jedynie Zgromadzenie Wspólników (a więc większość Wspólników).

Zasadniczo celem powołania Spółki jest zapewnienie udziałowcom stabilnego strumienia pasywnej gotówki przez lata. Tak więc na dzisiaj nie zakładamy, by Mzuri Investments lub Mzuri mogło głosować za likwidacją Spółki. Niemniej można sobie wyobrazić taką sytuację np. w wyniku zmian prawa, wskutek których kapitał Wspólników lepiej byłoby przenieść do innego CFI.

22. Czy jako wspólnik muszę zgłosić objęcie udziałów w spółce do Urzędu Skarbowego?

Wspólnik nie musi zgłaszać do urzędu skarbowego objęcia udziałów w Spółce. Spółka zapłaci podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) związany z objęciem udziałów przez Wspólników za pośrednictwem notariusza.

Podobnie, Spółka zapłaci podatek od wypłaconej Wspólnikowi dywidendy i złoży w urzędzie skarbowym odpowiedni PIT.

Przychodu z tytułu dywidendy nie łączy się z dochodami opodatkowanymi według skali podatkowej i nie wykazuje w zeznaniu rocznym. W związku z tym Wspólnik nie wykazuje w żadnym zeznaniu rocznym otrzymanej dywidendy ani zapłaconego podatku.

Opodatkowanie dywidend w przypadku osób, które nie są polskimi rezydentami, zależy od kraju jej rezydencji i postanowień odpowiedniej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

23. Czy jest zagrożenie, że za jakiś czas ktoś nieodpowiedzialny może przejąć Spółkę?

W naszej opinii nie ma takiego zagrożenia - w Umowie Spółki zapisano szereg mechanizmów zabezpieczających. Są to m.in. zachowanie kluczowych decyzji do kompetencji Rady Nadzorczej, której przewodniczący i dwóch innych członków jest powoływanych przez Mzuri Investments lub Mzuri, prawo weta Mzuri oraz Mzuri Investments w razie zmiany Umowy Spółki itd.

24. Co dokładnie oznacza "wartość bilansowa" zbywanego udziału?

"Wartość bilansowa udziału" oznacza wysokość aktywów netto tzn. aktywów (generalnie nieruchomości, gotówki i ewentualnie należności) pomniejszonych o zobowiązania Spółki, podzielonych przez liczbę udziałów. Szczegółowe zasady kalkulacji i aktualizacji wartości udziałów zostały opisane w Polityce rachunkowości dotyczącej wyliczania wartości udziałów.

25. Odnoszę wrażenie, że jest dużo takich miejsc, w których powiązania kapitałowe i osobowe pomiędzy Mzuri CFI Śląsk oraz Mzuri Investments i Mzuri mogą prowadzić do konfliktu interesów. Nie zakładam złej woli Zarządu i większości RN Mzuri CFI Śląsk (a jednocześnie przyszłych współwłaścicieli Mzuri Investments oraz Mzuri), jednak powinny zostać zaplanowane i zaproponowane inwestorom mechanizmy zabezpieczające przed nadużyciami.

Istotnie, powiązania kapitałowe i personalne między Mzuri CFI Śląsk a innymi spółkami z Grupy Mzuri są bliskie. Dlatego - zgodnie z Państwa oczekiwaniami - zaproponowaliśmy szereg mechanizmów zabezpieczających interesy Inwestorów. Są to m.in.:

- powoływanie do Rady Nadzorczej członków reprezentujących Inwestorów,
- wymóg zgody Rady Nadzorczej na wszelkie transakcje z Członkami Zarządu lub z firmami z Grupy Mzuri,
- jawność (dla Wspólników) umów z osobami powiązanymi (spółkami Grupy Mzuri i jej współpracownikami),
- wymóg zgody Rady Nadzorczej na transakcje o wartości przekraczającej 500.000 zł,
- wymóg zgody Zgromadzenia Wspólników na dokonanie darowizn,
- udostępnianie wszelkich decyzji Rady Nadzorczej wszystkim Wspólnikom.

26. Na jakie oprocentowanie Mzuri CFI Śląsk zamierza pożyczać pieniądze od wspólników, jaki będzie okres pożyczki. Czy pożyczka będzie miała zabezpieczenie?

Zarząd Mzuri CFI Śląsk dopuszcza, na późniejszym etapie działalności Spółki, aby część inwestycji tzw. flippingowych finansować za pomocą kapitału dłużnego - pożyczek od inwestorów – zarówno udziałowców, jak i osób niebędących udziałowcami Spółki – oraz kredytu bankowego. Oprocentowanie pożyczek powinno być na poziomie rynkowym, adekwatnym do kredytu bankowego, czas trwania pożyczki będzie uzależniony od konkretnego celu flippingowego. Zabezpieczeniem będzie wpis do księgi wieczystej konkretnego budynku.

Wprowadzamy tą formę finansowania inwestycji z uwagi na dwie kwestie:

1. Większa elastyczność dla Spółki – grono inwestorów jest w stanie realizować cele Spółki bez konieczności zwiększania zaangażowania kapitałowego – pożyczki mogą
2. Tarcza podatkowa – koszt odsetek od udzielonych pożyczek można rozliczyć w koszcie uzyskania przychodów.