

MZURI CFI ŚLĄSK

***Memorandum inwestycyjne
grupowe inwestowanie
w kamienice z mieszkaniami na
wynajem na Śląsku***

Do zainteresowanych inwestycją w Mzuri CFI Śląsk



Szanowni Państwo,

Zapraszam do grupowego zarabiania na śląskich kamienicach z mieszkaniami na wynajem. Przedsięwzięcie realizuje spółka inwestycyjna - Mzuri CFI Śląsk Sp. z o.o., do której mogą dołączać zarówno osoby indywidualne jak i spółki. Misją Mzuri CFI Śląsk jest rewitalizacja kamienic na Śląsku poprzez zakup wynajętych budynków, następnie ich remont i podniesienie wartości oraz standardu dla mieszkańców. Spółka będzie nabywać wyłącznie nieruchomości zlokalizowane w aglomeracji górnośląskiej.



Z pozdrowieniami,

Artur Kaźmierczak
Prezes Zarządu
Mzuri CFI Śląsk Sp. z o.o.

INWESTYCJA W MZURI CFI ŚLĄSK

Czym jest i jak działa
Mzuri CFI Śląsk



Zasady uczestnictwa
w *Mzuri CFI Śląsk*



Jak przystąpić
do *Mzuri CFI Śląsk*



Cele inwestycyjne
Mzuri CFI Śląsk



Dlaczego warto inwestować
w *Mzuri CFI Śląsk*

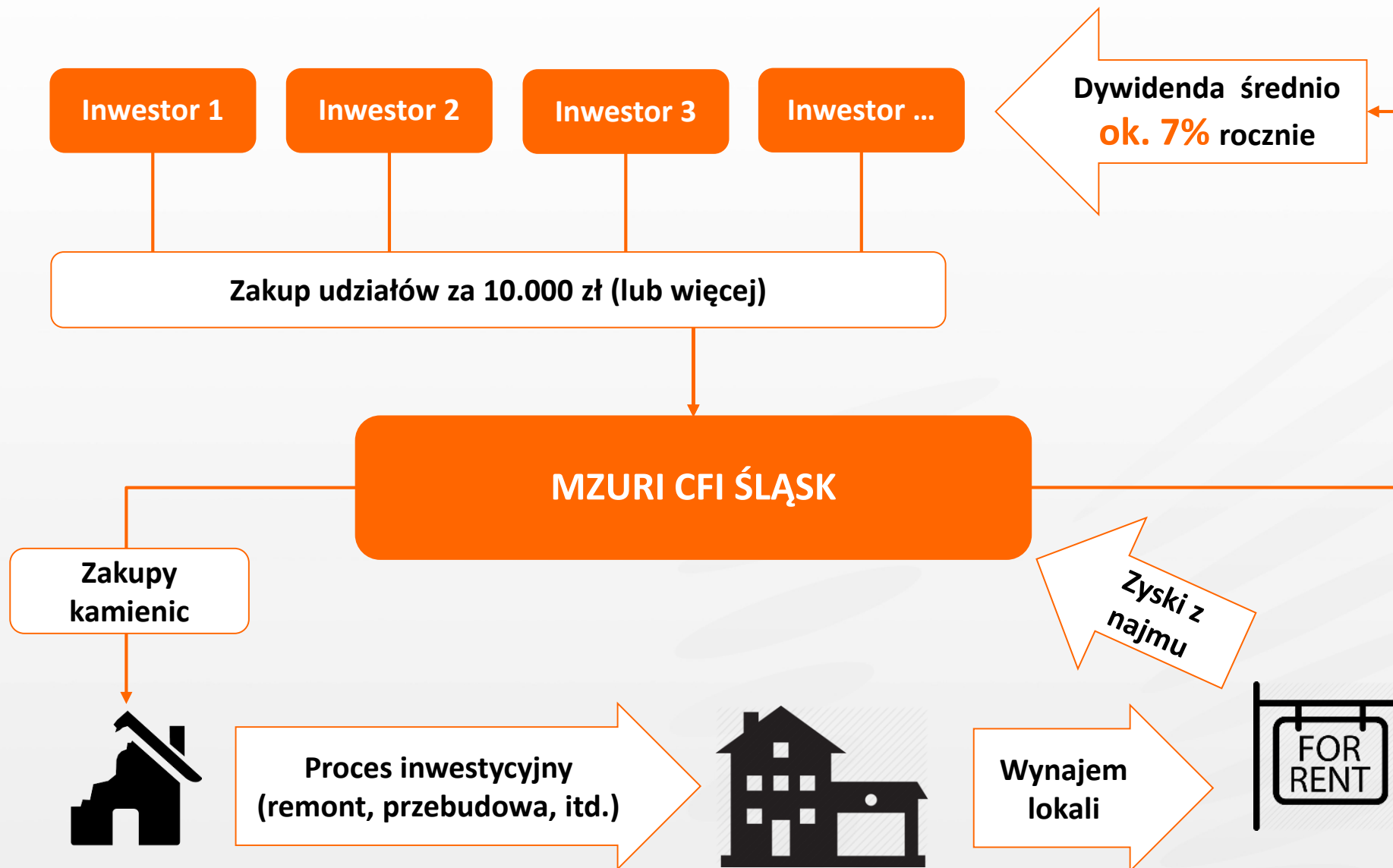
CZYM JEST I JAK DZIAŁA MZURI CFI ŚLĄSK?

Czym jest Mzuri CFI Śląsk?

1. Jest spółką **inwestowania grupowego**, która nabywa kamienice na terenie Górnego Śląska.
2. Szacowany przeciętny zwrot dla inwestorów to ok. **7% w skali roku**.
3. Umożliwiając to osobom, które dysponują już **od 10 tys zł**.
4. Strategia spółki zakłada **zakup budynków mieszkalnych przynoszących stały dochód z czynszów**, następnie podniesienie ich wartości, a w efekcie stopniowe podnoszenie czynszu lub sprzedaż wyremontowanych lokali.
5. Do Mzuri CFI Śląsk dołączyło już w pierwszej rundzie naboru **ponad 100 Wspólników**, którzy wnieśli do spółki **blisko 5 mln zł kapitału**.
6. Spółka jest już **właścicielem** kamienicy przy **ul. 3 Maja w Katowicach** a najpóźniej na wiosnę 2019 r podpisze umowę zakupu kamienicy przy **ul. Jagiellońskiej 20 w Katowicach** – obie znajdują się w ścisłym centrum miasta. **Kapitał wspólników jest więc dobrze zabezpieczony**.

MISJĄ MZURI CFI ŚLĄSK JEST REWITALIZACJA GÓRNOŚLĄSKIEJ TKANKI MIESZKALNEJ

Jak działa Mzuri CFI Śląsk?



Bezpieczeństwo przede wszystkim!

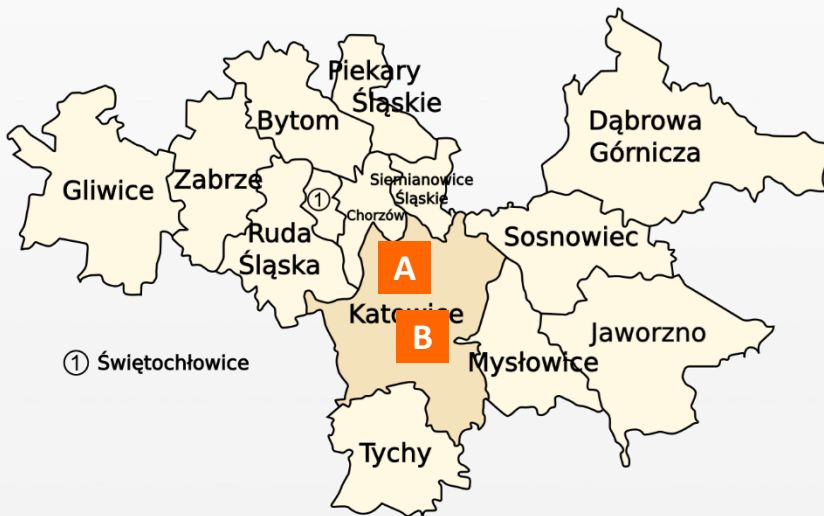
*Dlaczego inwestycja w **Mzuri CFI Śląsk** jest bezpieczna:*

1. Przeważająca większość kapitału zabezpieczona jest nieruchomościami z **wpisem do księgi wieczystej**. Oznacza to, że każdy wspólnik jest w zasadzie właścicielem części nieruchomości, którą nabywa spółka.
2. Spółka nie planuje zaciągać kredytów w banku, nie ma prawie żadnych stałych zobowiązań, a więc praktycznie **nie ma ryzyka bankructwa**.
3. Spółka realizuje zatwierdzoną w **Umowie Spółki** i przedstawioną w dokumencie, który właśnie czytasz strategię inwestycyjną, której nie można zmienić bez zgody Wspólników.
4. Kluczowe decyzje są zastrzeżone do decyzji Rady Nadzorczej, w której zasiadają również **przedstawiciele Inwestorów** nie związanych z Grupą Mzuri.
5. Zakupionych nieruchomości nie planujemy sprzedać nawet w długim okresie. Co za tym idzie, **ewentualny spadek cen nieruchomości nie będzie nas dotyczyć**.
6. Analizę, wycenę i zaplanowanie procesu remontowego zlecamy doświadczonej firmie **Mzuri Investments**, która wykonała w 2018 r. ponad 200 remontów.

KAMIENICE MZURI CFI ŚLĄSK

Kamienice Mzuri CFI Śląsk

Zanim rozpoczęliśmy pierwszą rundę zapisów do **Mzuri CFI Śląsk**, Mzuri Investments zidentyfikowało dla spółki kilkanaście potencjalnych celów zakupu. Po przeprowadzeniu dogłębnej analizy tych celów, **Spółka zakupiła jedną kamienicę, a w pierwszym kwartale 2019 r. zakupi kolejną.**



Nieruchomość

A

**Kamienica
w Katowicach przy
ul. 3 Maja 38**

Charakterystyka

- ✓ Ścisłe centrum Katowic
- ✓ Powierzchnia ok. 2 500 m
- ✓ Lokale użytkowe i mieszkalne
- ✓ Potencjał podziału mieszkań

B

**Kamienica
w Katowicach przy
ul. Jagiellońskiej 20**

- ✓ Ścisłe centrum Katowic,
- ✓ Powierzchnia ok. 450 m²
- ✓ Dobry stan kamienicy

W przypadku zebrania kapitału przekraczającego bieżące zapotrzebowanie, Mzuri CFI Śląsk nabędzie kolejne kamienice na Śląsku, przynoszące zysk z najmu.

Kamienica przy ul. 3 Maja w Katowicach

Spółka stała się właścicielem kamienicy pod koniec października 2018 r.



- ✓ Kamienica jest zlokalizowana w **ścisłym centrum Katowic**
- ✓ Znajduje się tam **26 lokali mieszkalnych** oraz kilka wynajętych lokali komercyjnych na umowach długoterminowych (np. rozpoznawalna w Katowicach restauracja *Biała Mała*)
- ✓ Kamienica osiąga miesięczne przychody na poziomie **ok. 26 tys. zł**
- ✓ Wzrost wartości nieruchomości osiągniemy przede wszystkim poprzez **podział mieszkań i polepszenie stanu części wspólnych** a także **remont i wynajęcie obecnie niewynajmowanych powierzchni**
- ✓ Mzuri CFI Śląsk pracuje obecnie nad **konceptcją remontu kamienicy**

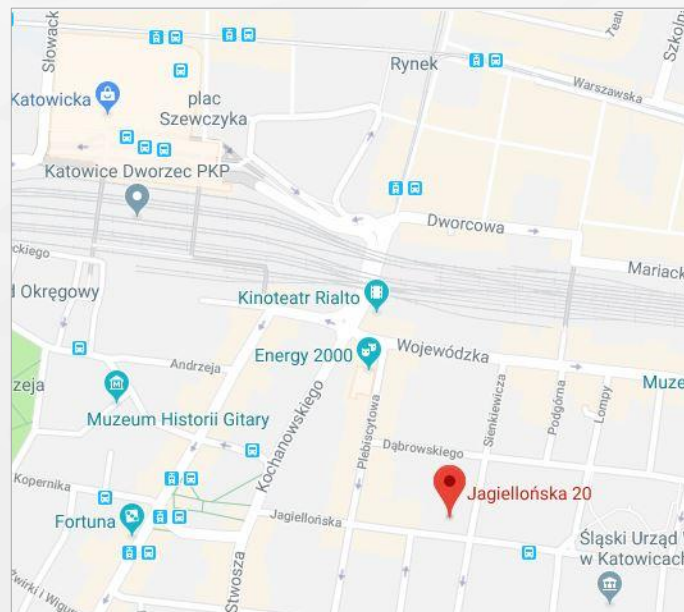


Kamienica przy ul. Jagiellońskiej 20 w Katowicach

Spółka stanie się właścicielem kamienicy najpóźniej w kwietniu 2019 r.



- ✓ Kamienica jest zlokalizowana **w ścisłym centrum Katowic**.
- ✓ Znajduje się w nim **20 wyremontowanych kawalerek** o średnim standardzie, z czego ok. **70% jest wynajętych**
- ✓ Wzrost wartości nieruchomości osiągniemy przede wszystkim poprzez :
 - ✓ **Wynajem pozostałych wolnych lokali mieszkalnych**
 - ✓ **Polepszenie standardu mieszkań i w efekcie wzrost przychodów i polepszenie zwrotu**



Kamienica przy ul. Jagiellońskiej 20 od środka



Harmonogram realizacji inwestycji – Jagiellońska 20



DLACZEGO WARTO INWESTOWAĆ Z MZURI CFI ŚLĄSK

Dlaczego warto inwestować z Mzuri CFI Śląsk?



Ponadprzeciętne zyski

Trzy razy wyższe niż na lokatach



Bezpieczne lokowanie środków

Zabezpieczenie wpisem do księgi wieczystej



Jasno określony cel

Kapitał przeznaczony na atrakcyjne kamienice w centrum Katowic



Odpowiedzialne zarządzanie spółką

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



Uprozczone wyjście z inwestycji

Sprzedaż udziałów, ich umorzenie lub odkupienie przez Mzuri Sp. z o.o.



Spokój ducha

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

ZASADY UCZESTNICTWA W MZURI CFI ŚLĄSK

Zasady uczestnictwa w Mzuri CFI Śląsk

wpłata minimum **10.000 zł** bez górnego limitu

minimalny wkład to objęcie 10 udziałów po cenie 1.000 zł

Nie ma ograniczenia liczby udziałów, jakie może nabyć Inwestor

- ✓ Przyjmujemy deklaracje objęcia udziałów do **31 stycznia 2019 r.**
- ✓ Wystarczy wysłać emailiem na adres slask@mzuriCFI.pl skan podpisanej **przedwstępnej umowy objęcia udziałów** (znajdziesz ją w [Pakiecie inwestora](#)) a następnie, po otrzymaniu skanu podpisanej przez Mzuri CFI Śląsk umowy, wpłacić zadeklarowany kapitał oraz przesać **pełnomocnictwo** (Załącznik nr 1 w [Pakiecie inwestora](#)).
- ✓ **Pełnomocnictwo**, sporządzone przez notariusza wg podanego wzoru należy dostarczyć do warszawskiego biura Mzuri CFI Śląsk w ciągu 7 dni. Pełnomocnictwo może być dostarczone osobiście lub (z odpowiednim wyprzedzeniem) kurierem.*

*Zanim zdecydują się Państwo objąć udiały w Mzuri CFI Śląsk, zapraszamy do zapoznania się z **kompletnym [Pakiem inwestora](#)**, a w szczególności z niniejszym Memorandum Inwestycyjnym i Umową Spółki.*

** Pełnomocnictwo pozwala na wykonywanie czynności związanych z funkcjonowaniem Spółki, takich jak złożenie oświadczenia o przystąpieniu do Spółki, czy reprezentowanie Inwestora na Zgromadzeniach Wspólników.*

Zasady wyjścia z inwestycji

1

Odsprzedaż całości lub części udziałów innemu Inwestorowi*:

- ✓ spośród grona Udziałowców Spółki Mzuri CFI Śląsk,
- ✓ spoza grona Udziałowców

po cenie uzgodnionej pomiędzy stronami transakcji (potencjał realizacji wzrostu wartości udziałów)

2

Odsprzedaż udziałów do Mzuri CFI Śląsk, które odkupi udiały, a następnie dokona ich **umorzenia** (środki zostaną pomniejszone o opłatę związaną z umorzeniem udziałów przed upływem pierwszych osiemnastu miesięcy – patrz tabela poniżej).

WYCOFANIE KAPITAŁU <u>POPRAZ UMOZENIE</u> <u>UDZIAŁÓW**</u> LICZONE OD DNIA OBJĘCIA UDZIAŁÓW	KWOTA ZWRÓCONA INWESTOROWI
Przed upływem pierwszych osiemnastu miesięcy od objęcia udziałów	80% wartości nominalnej udziałów
Po upływie osiemnastu miesięcy od objęcia udziałów	Wartość bilansowa udziałów uwzględniająca wzrost cen nieruchomości na Śląsku***

3

Odkupienie udziałów przez Mzuri w razie przedłużającej się sprzedaży innemu Inwestorowi.
(więcej informacji w „deklaracji” dołączonej do pakietu inwestora)

4

Docelowo, Grupa Mzuri będzie dążyć do powołania **FINN*** i dzięki temu zaoferowania Wspólnikom możliwości uzyskania wyższej płynności (jest to zależne od finalnego kształtu ustawy o FINN i od poziomu zebranego kapitału).

* Za pośrednictwo w sprzedaży udziałów innemu inwestorowi MI pobiera od obu stron prowizję w wysokości po 1% wartości nominalnej transakcji.

** Wspólnik poinformuje Spółkę o chęci umorzenia udziałów na 90 dni przed planowanym wycofaniem.

*** Wartość księgowa udziałów będzie aktualizowana raz na kwartał w oparciu o:

- Zmianę wartości nabytych nieruchomości w oparciu o średnią indeksu NBP cen transakcyjnych sprzedaży na rynku wtórnym w Katowicach z ośmiu ostatnich kwartałów
- Wartość skapitalizowanych nakładów na remonty/ budowę/ przebudowę nieruchomości

mieszkań

**** FINN – Firma Inwestująca w Najem Nieruchomości (ang. Real Estate Investment Trust, REIT); typ funduszu inwestycyjnego, który ma być notowany na GPW, co pozwoli inwestorom lokować swoje środki w nieruchomości.

Zapraszamy do budowania wolności finansowej z Mzuri CFI Śląsk

slask@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.

© 2018 Mzuri CFI Śląsk Sp. z o.o. Wszelkie prawa zastrzeżone

