



Nieruchomości, które procentują

Mzuri CFI Posejdon

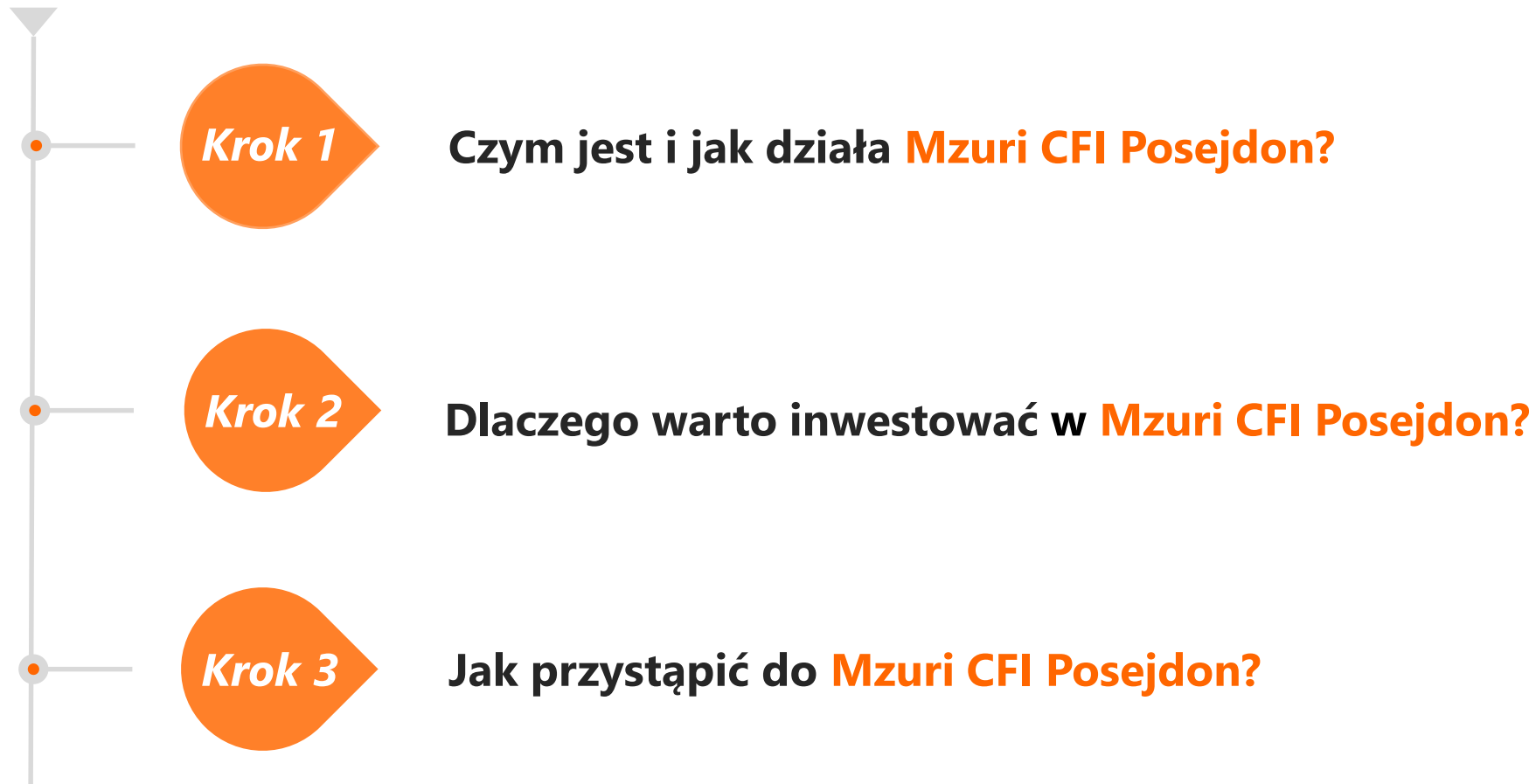
Prezentacja dla Inwestorów

Warszawa, lipiec 2019 r.



INWESTYCJA W Mzuri CFI Posejdon

Krok po kroku



KROK 1

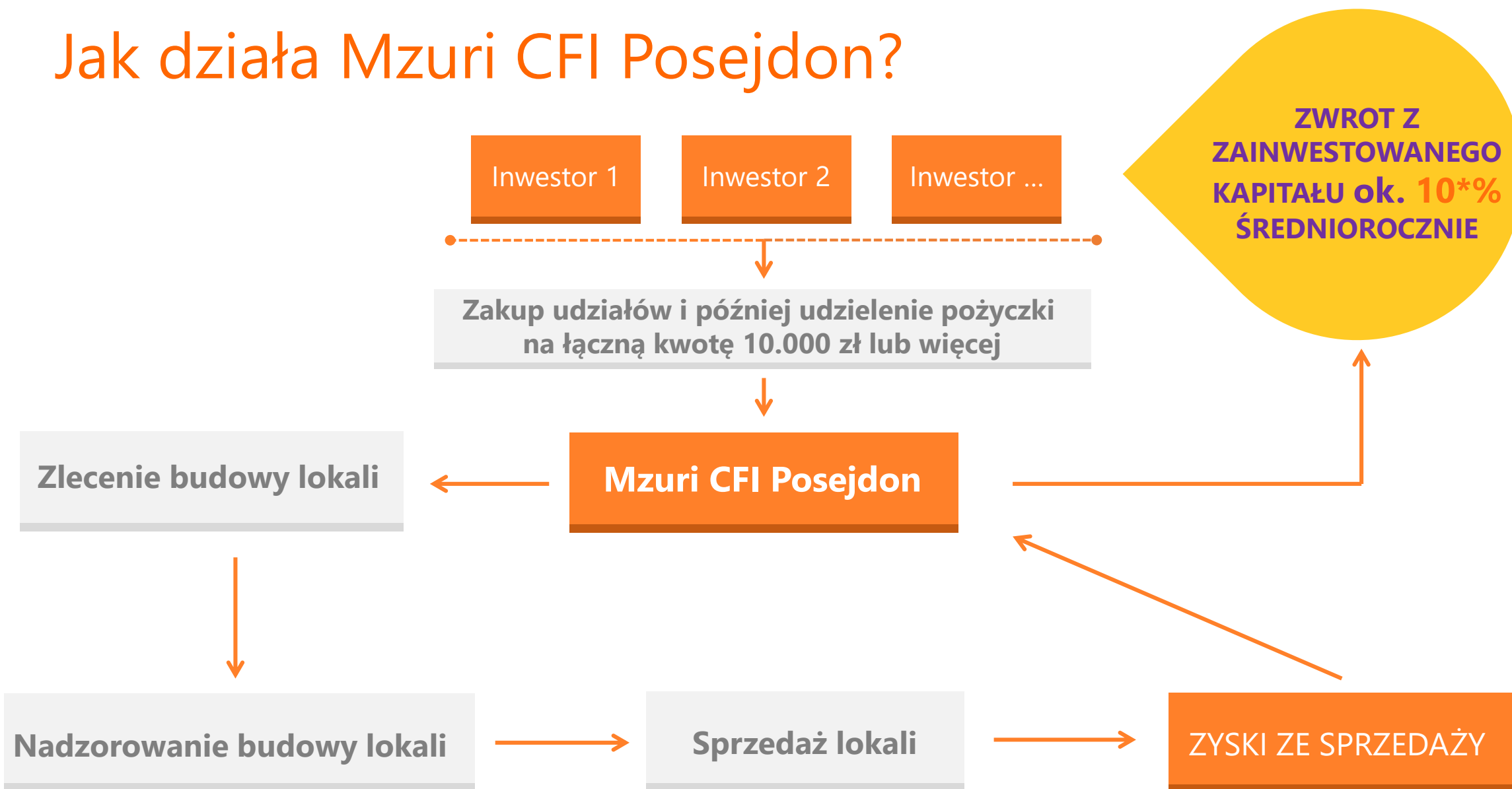
Czym jest i jak działa **Mzuri CFI Posejdon?**



Czym jest Mzuri CFI Posejdon?

- ✓ Mzuri CFI Posejdon jest **spółką z ograniczoną odpowiedzialnością**, do której Inwestorzy mogą przystępować jako wspólnicy
- ✓ Spółka zrealizuje inwestycję polegającą na **zakończonym** rozbudowy parterowej nieruchomości w Gdańsku przy ul. Kurpińskiego 1A, w ramach której sprzedający wybuduje 22 nowe lokale, następnie spółka **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 otrzymają **zwrot całości zainwestowanego kapitału oraz zysk po ok. 18 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 Posejdon to **10 000 zł** (łącznie udziały i pożyczka)
- ✓ Deklaracje przystąpienia do Mzuri CFI Posejdon przyjmujemy do momentu zebrania pełnej kwoty wymaganej do przeprowadzenia inwestycji, tj. ok. 3,5 mln zł – **kto pierwszy ten lepszy**

Jak działa Mzuri CFI Posejdon?



Opis inwestycji

- ✓ Cel inwestycyjny znajduje się w **Gdańsku przy ul. Kurpińskiego 1A**, 4 km od ścisłego centrum miasta
- ✓ Istniejący budynek to parterowy pawilon, w którym znajdują się sklepy oraz lokale usługowe
- ✓ W ramach podpisanej umowy sprzedający – firma Alter Investment* - zrealizuje prace budowlane polegające na nadbudowie jednej wysokiej kondygnacji (6m) nad istniejącymi lokalami
- ✓ Proces uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę właśnie dobiega końca
- ✓ W wyniku prac powstaną **22 nowe lokale użytkowe z funkcją mieszkalną**, w tym:
 - 21 lokali jednopokojowych o pow. 27 m² (parter 17 m² + antresola 10 m²)
 - 1 lokal dwupokojowy o pow. 40,7 m² (parter 25,2 m² + antresola 15,5 m²)
- ✓ Sprzedający wykończy wszystkie wnętrza oraz części wspólne w standardzie uzgodnionym z Mzuri
- ✓ Mzuri Investments przygotuje lokale do najmu - wyposaży je w meble oraz niezbędne sprzęty

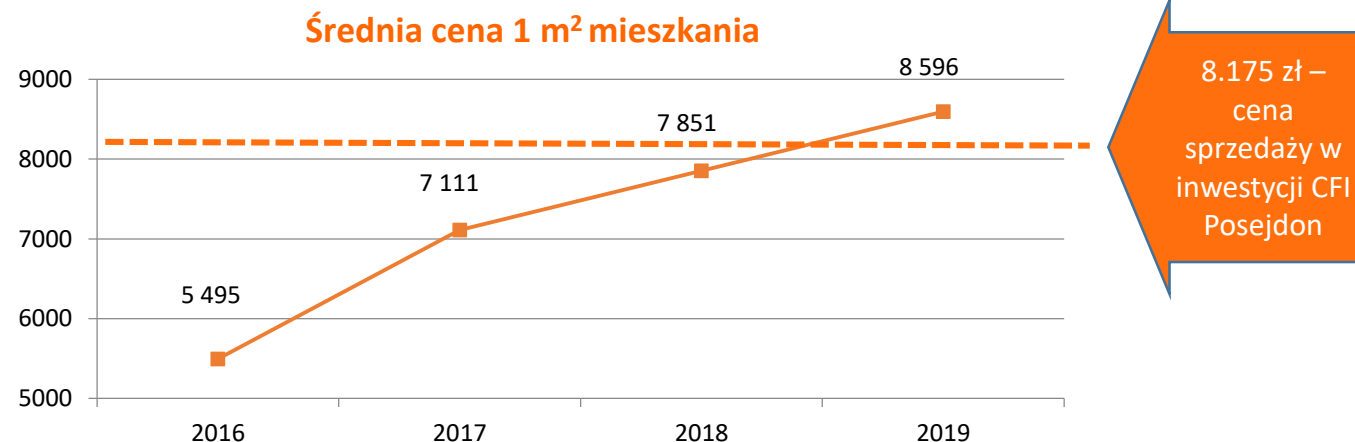
Opis inwestycji

- ✓ Lokale zostaną nadbudowane nad obecnie remontowanym budynkiem parterowym. Całość zyska nową elewację (wizualizacje obok).
- ✓ Status powstających powierzchni – **lokal użytkowy z funkcją mieszkalną**.
- ✓ Zakładane ceny **netto** lokali to **250.000 zł** dla lokalu jednopokojowego oraz **260.000 zł** dla dwupokojowego.
- ✓ Średnia cena m2 sprzedaży wyniesie **8.175 zł**.
- ✓ Z analizy Mzuri Investments wynika, że rentowność inwestycji w lokal powinna wynieść dla nabywcy ok **6,4%** (przychód z czynszu po prowizji za zarządzanie do łącznej inwestycji).
- ✓ 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.



Opis inwestycji – analiza rynku*

Analiza cen transakcyjnych wykazała, że dla mieszkań o pow. do 40 m² zlokalizowanych w okolicach ul. Kurpińskiego w Gdańsku średnia cena 1 m² wyniosła w II półroczu 2018 r. **8 142 zł**. Ponadto trzeba zaznaczyć, że w Gdańsku obserwujemy duży wzrost cen mieszkań w ostatnich latach. Aktualne oferty nowopowstających lokali w okolicy ul. Kurpińskiego to koszt prawie **8.600 zł za m²**



Najnowszy raport Evaluer Index 2019, Emmerson Evaluation stwierdza, że za mieszkanie w Gdańsku trzeba zapłacić więcej niż w Warszawie!

Z doświadczenia Mzuri Investments wynika, że **dobry zwrot** na inwestycji w kawalerkę w Gdańsku to **6%**. Tymczasem zakładamy, że inwestycja w lokal zbudowany na zamówienie CFI Posejdon da zwrot rzędu **6,4% - 7%** (dla podatnika VAT).

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

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

1. Koszt zakupu lokali (uwzględnia koszty prac budowlanych)	• ok. 4,0 mln zł
2. Pozostałe koszty, podatki itp. (bez odsetek od pożyczek Inwestorów)	• ok. 0,5 mln zł
3. Oczekiwane przychody netto ze sprzedaży mieszkań*	• ok. 5,0 mln zł
4. Oczekiwany zysk netto (po uwzględnieniu kosztu odsetek od pożyczek dla inwestorów)	• ok. 0,13 mln zł
5. Wypłata odsetek od pożyczki	• ok. 0,37 mln zł
6. Suma wypłat dla Inwestorów (poz. 4 + poz. 5)	• ok. 0,5 mln zł
7. Zaangażowany kapitał dla projektu	• ok. 3,5 mln zł
8. Oczekiwany zwrot dla projektu (poz. 6 / poz. 7)	• 14%
9. Oczekiwany zwrot w skali roku w skali roku	• 10%

Przedstawione parametry stanowią odzwierciedlenie szacunków wynikających z analiz i nie stanowią zobowiązania Mzuri CFI Posejdon 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 Posejdon 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.

Orientacyjny harmonogram projektu

Do 20 lipca 2019	• Podpisanie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w Gdańsku
Do 31 lipca 2019	• Zakończenie prac przygotowawczych
Do 30 maja 2020	• Zakończenie prac budowlanych
Do 31 sierpnia 2020	• Wyposażenie lokali
Do 31 sierpnia 2020	• Zakończenie sprzedaży mieszkań
Do 31 października 2020	• Zakończenie i rozliczenie projektu

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

KROK 2

Dlaczego warto inwestować w Mzuri CFI Posejdon?



Dlaczego warto inwestować w Mzuri CFI Posejdon?

BEZPIECZEŃSTWO

przede wszystkim

Doświadczony zespół

Realizacją inwestycji zajmie się firma o ugruntowanej pozycji na rynku, cały proces nadzorowany będzie przez wyspecjalizowane jednostki od lat współpracujące z Mzuri, wszystkich prac będzie doglądał wynajęty przez Mzuri CFI Posejdon Inspektor Nadzoru

Bezpieczne lokowanie środków

Kapitał zabezpieczony jest wpisem do hipoteki

Odpowiedzialne zarządzanie spółką

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

WYSOKIE STOPY ZWROTU

i święty spokój...

Ponadprzeciętne oczekiwane zyski
4-5 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

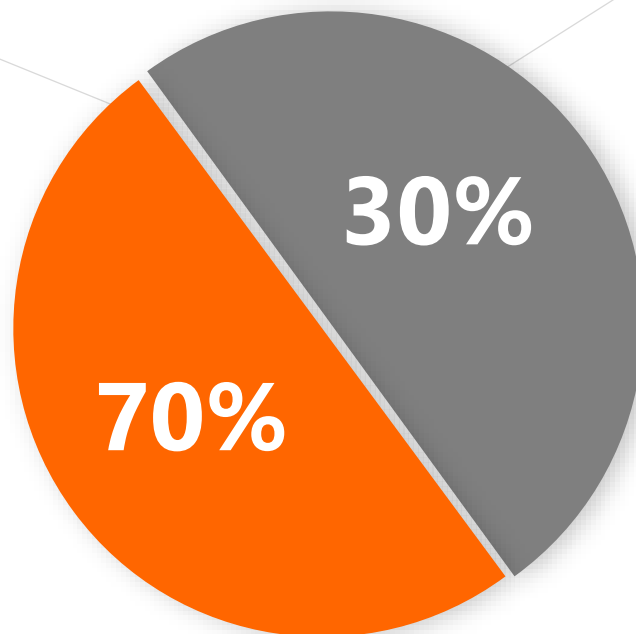
1. Niższe ceny zakupu lokali
2. Pierwszeństwo zakupu lokali

Niższe podatki

Poniższa formuła umożliwia Mzuri CFI Posejdon 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 **łącznie zysk inwestora** (odsetki i dywidenda) wyniesie ok. **10% rocznie.**



Pożyczka

- ✓ Inwestor udziela Mzuri CFI Posejdon pożyczki w wysokości 30% zadeklarowanego kapitału
- ✓ Udzielenie pożyczki następuje na wezwanie Spółki, w ciągu **ok. 3 - 4 miesięcy od objęcia udziałów** lub na życzenie inwestora - jednocześnie z wpłatą 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 i inwestorów

Niższa cena zakupu lokali

1. Bazowa cena sprzedaży lokalu jednopokojowego wynosi **250.000 zł***, dwupokojowego **260.000 zł***. Wysokość wpłaty początkowej to 65% wartości lokalu. Zakładany zwrot na inwestycji dla inwestora, który kupi lokal w tej cenie, wynosi **6,4%****.
2. W przypadku zakupu lokalu jeszcze w 2019 r. cena lokali wyniesie **230.000 zł*** dla lokalu jednopokojowego oraz **236.000 zł*** dla lokalu dwupokojowego. Inwestorzy otrzymają również dodatkową korzyść w postaci niższej wymaganej wpłaty początkowej – 50% wartości lokalu. Wspólnicy mają pierwszeństwo zakupu lokali w przedstawionych cenach. 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 to: 18 lokali jednopokojowych oraz 1 lokal dwupokojowy. 3 lokale jednopokojowe zostały sprzedane w ramach przedsprzedaży prowadzonej jeszcze przed uruchomieniem subskrypcji. Środki pozyskane z tego tytułu zostały wpłacone sprzedającemu tytułem pierwszej transzy płatności wynikającej z umowy sprzedaży.

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%** (wobec oprocentowania w wysokości 10% dla Inwestorów wpłacających niższy kapitał).
2. Zaproszenie na cyklicznie organizowane przez Mzuri CFI Posejdon śniadania, lunchy 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 Posejdon?



Zasady uczestnictwa w Mzuri CFI Posejdon

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 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 Posejdon, zapraszamy do zapoznania się z kompletnym [Pakiem Inwestora](#), a w szczególności z załącznikami do niniejszej Prezentacji dla Inwestorów.

Zasady wyjścia z inwestycji

Inwestor ma kilka możliwości wyjścia z inwestycji w Mzuri CFI Posejdon. Jeżeli Wspólnik zadeklaruje chęć sprzedaży posiadanych udziałów, udzielona pożyczka zostanie zwrócona w całości.

 Inwestor może **sprzedać**, bądź **umorzyć** swoje udziały

1. Odsprzedaż całości lub części udziałów innemu Inwestorowi (spośród, lub spoza grona Udziałowców Spółki Mzuri CFI Posejdon) po cenie uzgodnionej pomiędzy stronami transakcji (potencjał realizacji wzrostu wartości udziałów). Mzuri CFI prowadzi internetową „giełdę” udziałów i łączy stronę sprzedającą z kupującą.
2. Odsprzedaż udziałów do Mzuri CFI Posejdon, które odkupi udziały, a następnie dokona ich umorzenia; wówczas:

Wycofanie kapitału poprzez umorzenie udziałów liczone od dnia objęcia udziałów

Kwota zwrócona inwestorowi

Przed upływem 18 miesięcy

80% wartości bilansowej udziałów oraz całkowita kwota pożyczki

Po upływie 18 miesięcy

100% wartości bilansowej udziałów oraz całkowita kwota pożyczki

 Spółka zwróci inwestorowi pożyczkę w momencie sprzedaży/umorzenia udziałów

Dołącz do **Mzuri CFI Posejdon** i inwestuj w nieruchomości!

Aby dowiedzieć się więcej, skontaktuj się z naszymi ekspertami



Oskar Muturi

+48 570 321 266



Jakub Pańta

+48 570 331 380



Artur Felakowski

+48 534 326 060



inwestycje@mzuricfi.pl



www.mzuricfi.pl



al. Niepodległości 221/1,
02-087 Warszawa

Treści zawarte w niniejszej prezentacji i dotyczące inwestowania z Mzuri CFI Posejdon 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 Posejdon 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 Posejdon Sp. z o.o. Inwestor powinien zapoznać się z całością pakietu inwestora, w tym z załącznikami do niniejszej prezentacji oraz z umową spółki.

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