



Nieruchomości, które procentują

Mzuri CFI Stolica

Prezentacja dla Inwestorów

Warszawa, wrzesień 2019 r.



INWESTYCJA W Mzuri CFI Stolica

Krok po kroku



KROK 1

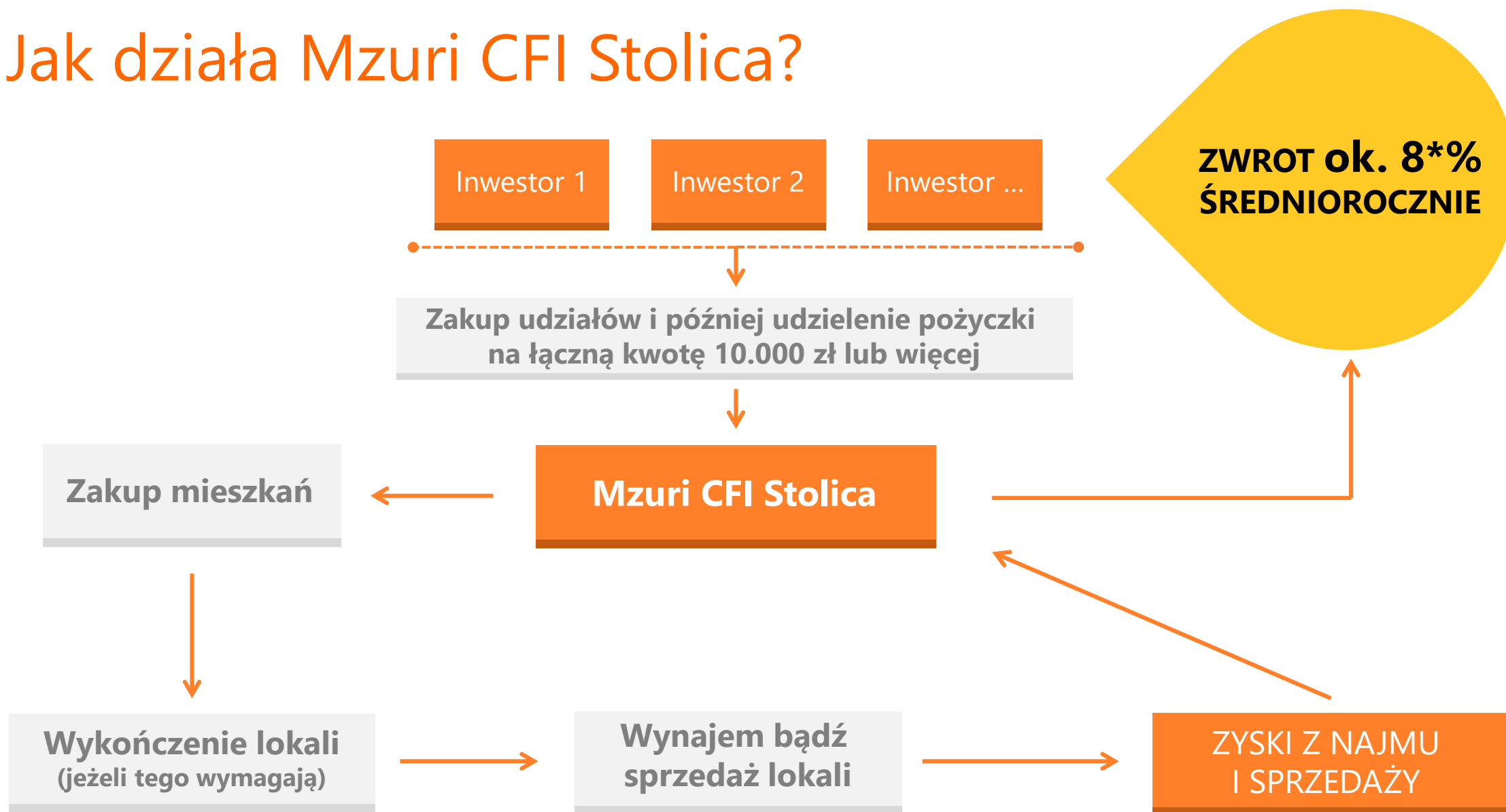
Czym jest i jak działa **Mzuri CFI Stolica?**



Czym jest Mzuri CFI Stolica?

- ✓ Mzuri CFI Stolica jest **spółką z ograniczoną odpowiedzialnością**, do której inwestorzy mogą przystępować jako wspólnicy. Spółka kupuje nowe lub gruntownie wyremontowane mieszkania na wynajem w Warszawie i Krakowie, następnie przeprowadza ich wykończenie (jeżeli były kupione w stanie deweloperskim), a w końcu je wynajmuje lub sprzedaje.
- ✓ W czwartym i piątym roku obrotowym spółka zamierza sprzedać posiadane nieruchomości, a zrealizowany zysk wypłacić inwestorom. Co za tym idzie, **zyski inwestorów pochodzą z wynajmu oraz sprzedaży mieszkań**.
- ✓ Inwestorzy otrzymają **zwrot całości zainwestowanego kapitału najpóźniej po 5 latach**.
- ✓ Spółka prognozuje wypłatę zysków na poziomie ok. **8% średniorocznie** (w scenariuszu bazowym).
- ✓ 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).
- ✓ Poczynając od października 2020 roku Inwestor powinien **regularnie, co pół roku, otrzymywać przychód** ze Spółki (na zmianę odsetki i dywidendę).
- ✓ Kapitał inwestorów oraz pożyczka udzielana Spółce **zabezpieczone są wpisem do księgi wieczystej**.
- ✓ Minimalna inwestycja w Mzuri CFI Stolica to **10 000 zł** (łącznie udziały i pożyczka).
- ✓ Do Mzuri CFI Stolica można przystąpiło dotychczas **25 Wspólników**, którzy powierzyli Spółce łącznie ponad **1,5 mln zł** kapitału.
- ✓ **Spółka już zainwestowała część kapitału Wspólników i nabyła pierwszą nieruchomość w Warszawie**.
- ✓ Do Mzuri CFI Stolica **można przystępować do końca 2019 r.** (inwestorzy obejmą udziały po 31.08, 31.10 bądź 31.12).

Jak działa Mzuri CFI Stolica?



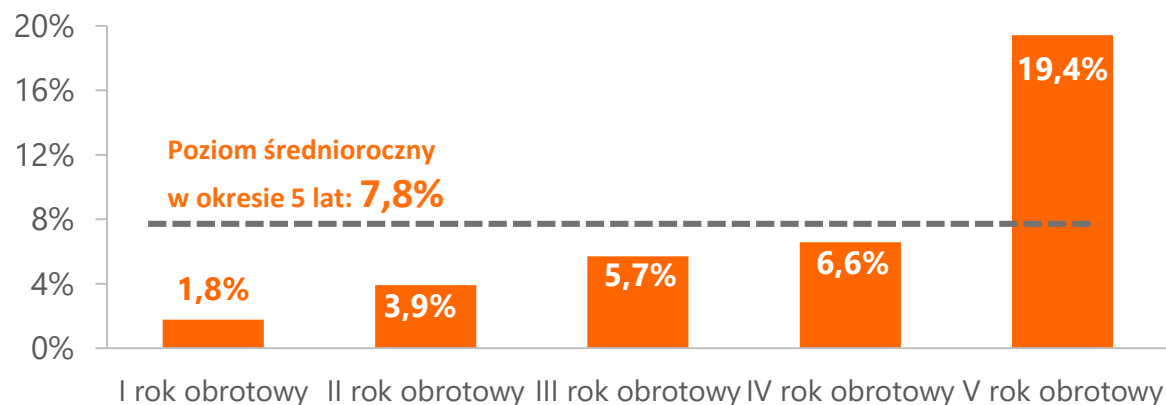
Prognozowany wynik Mzuri CFI Stolica

Spodziewamy się, że wspólnicy Mzuri CFI Stolica osiągną **zwrot w wysokości co najmniej ok. 5% średniorocznie**. Niemniej jednak, jeżeli historyczne wzrosty czynszów w Warszawie i Krakowie utrzymają się, stopa ta **może wzrosnąć nawet do ok. 8%**!

Założony roczny wzrost czynszów	WAW 7,0%	KRA 2,2%
Prognozowany, średnioroczny zwrot dla Wspólników	7,8%	

- ✓ Założono wzrost czynszów w obu miastach w tempie takim, jak średnio w ostatnich trzech latach.
- ✓ Zgodnie z naszymi danymi w przeciągu ostatnich trzech lat **czynsze wzrosły o ok. 21% w Warszawie oraz ok. 6,5% w Krakowie**.
- ✓ Dla potrzeb kalkulacji potencjalnego zwrotu przyjęto założenie, że utrzyma się taka sama dynamika.

Wykres 1. Prognozowana stopa zwrotu dla Inwestorów Mzuri CFI Stolica w okresie pięcioletniej działalności spółki (%; scenariusz bazowy)*.



- ✓ Mzuri CFI Stolica wypłaci **odsetki od pożyczki w wysokości 5% po raz pierwszy w październiku 2020 r.** (od tego momentu będzie je wypłacała regularnie co rok)
- ✓ Pierwszą **dywidendę** od objętych udziałów Spółka wypłaci Wspólnikom **w ok. marca 2021 r.** (za zysk uzyskany w II roku obrotowym)
- ✓ Tym samym od października 2020 roku Inwestor powinien **regularnie, co pół roku, otrzymywać przychód** ze Spółki (na zmianę odsetki i dywidendę)

PROGNOZOWANY,
CAŁKOWITY ZYSK W
POSZCZEGÓLNYCH
LATACH (dywidenda i
odsetki od pożyczki łącznie)

HARMONOGRAM
WYPŁATY ZYSKU
DLA INWESTORÓW

Pierwsza nieruchomość Mzuri CFI Stolica

Mzuri CFI Stolica wykorzystała dotychczas zebrany kapitał na zakup nieruchomości przy **ul. Głuchej 3 lok. 13 w Warszawie**, znajdującej się w dzielnicy Praga-Południe, w pobliżu modnego 8 hektarowego kulturalno-mieszkaniowo-usługowego obszaru Soho Factory (250 m).



Komponent	Wartość
Cena za lokal	685 590 zł
Opłata za przejęcie w zarządzanie	3 000 zł
Szacunkowe koszty notarialne	15 800 zł
Łączna inwestycja	704 390 zł
Roczny przychód z najmu	46 805 zł
Oczekiwany roczny zwrot z inwestycji	6,6%

- ✓ Mieszkanie nr 13 składa się z trzech niezależnych jednostek najmu, które zostaną wynajęte najprawdopodobniej w sierpniu tego roku
- ✓ Budynek przy ul. Głuchej 3 jest po generalnym remoncie, jest wyposażony w centralne ogrzewanie i ma ocieploną elewację

Pierwsza nieruchomość w Krakowie – umowa przedwstępna

Mzuri CFI Stolica podpisała na początku września umowę przedwstępną na zakup nieruchomości w Krakowie, przy ul. Dębskiego. **Do końca września Spółka zbiera środki na zakup mieszkania.**



Komponent	Wartość
Cena za lokal	260 000 zł
Remont	78 000 zł
Łączne koszty transakcyjne	27 000 zł
Łączna inwestycja	365 000 zł
Roczny przychód z najmu	28 000 zł
Oczekiwany roczny zwrot z inwestycji	7,7%

- ✓ Nieruchomość składa się z dwóch niezależnych jednostek najmu o łącznej powierzchni 50m²
- ✓ Mieszkanie położone jest w doskonałym punkcie komunikacyjnym, na nowym osiedlu o pełnej infrastrukturze

Kolejny cel inwestycyjny

Mzuri CFI Stolica planuje nabyć do końca tego roku kolejną nieruchomość, położoną przy ul. Raławickiej w Krakowie. Najprawdopodobniej będzie to mieszkanie składające się z trzech niezależnych jednostek najmu o powierzchni ok. 80 m².



Komponent	Wartość
Cena za lokal	650 000 zł
Cena wyposażenia i wykończenia	83 000 zł
Łączne koszty transakcyjne	10 000 zł
Łączna inwestycja	743 000 zł
Roczny przychód z najmu	48 000 zł
Oczekiwany roczny zwrot z inwestycji	6,5%

- ✓ Budynek przy ul. Raławickiej jest w trakcie generalnego remontu, zostanie wyposażony w centralne ogrzewanie i będzie miał ocieploną elewację
- ✓ Mieszkanie położone jest w doskonałym punkcie komunikacyjnym, 2,5 km od Starego Miasta

KROK 2

Dlaczego warto inwestować w Mzuri CFI Stolica?

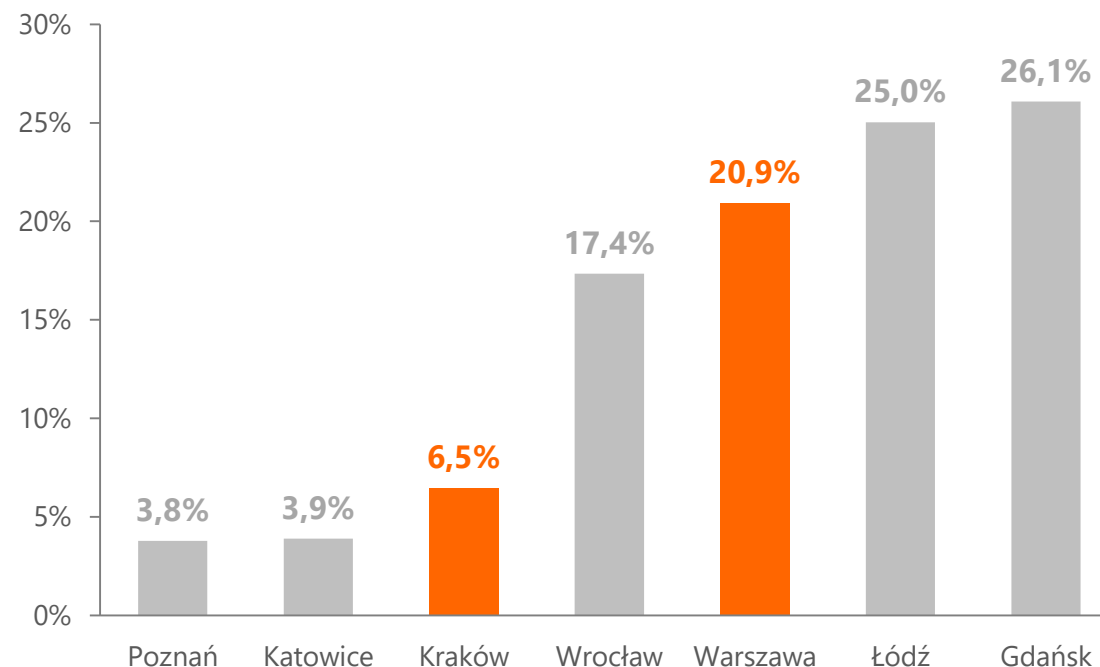


Trzy źródła zysku

Inwestorzy przystępujący do Mzuri CFI Stolica mogą spodziewać się **zysku aż z trzech źródeł**.

- Posiadane przez Spółkę mieszkania będą generowały pasywny **przychód z czynszów najmu**. Czynsze najmu mieszkań mają stabilny, rosnący trend – w ciągu ostatnich trzech lat wzrosły aż o ok. 21% w Warszawie i ok. 6,5% w Krakowie. Spodziewamy się, że będą one rosły w kolejnych latach.
- Po 3-5 latach działalności posiadany przez Spółkę portfel mieszkań zostanie **sprzedany** – zakładamy, że **z zyskiem**.
- Dodatkowo Inwestor może liczyć na **wzrost wartości nieruchomości** posiadanych przez Spółkę. Zgodnie z danymi NBP, ceny nieruchomości na rynku wtórnym w Warszawie wzrosły w ciągu ostatnich trzech lat prawie 10%, a w Krakowie niemal 9%.

Wykres 2. Zmiana czynszów najmu mieszkań w większych miastach Polski w ciągu ostatnich 3 lat (IV kw. 2018 r. względem IV kw. 2015 r., %)



* Źródło: AMRON na bazie danych Mzuri

Dlaczego warto inwestować w Mzuri CFI Stolica?

BEZPIECZEŃSTWO

przede wszystkim

Bezpieczne lokowanie środków

Kapitał inwestorów zabezpieczony jest wpisem do księgi wieczystej, a pożyczka najpierw poręczeniem przez Mzuri Investments, a potem wpisem hipoteki do księgi wieczystej.

Odpowiedzialne zarządzanie spółką

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

Brak stałych zobowiązań

Spółka nie zaciąga kredytów bankowych, ani zobowiązań (za wyjątkiem pożyczki od wspólników), co niemal eliminuje ryzyko niewypłacalności

WYSOKIE STOPY ZWROTU

i święty spokój...

Ponadprzeciętne zyski

3-4 x wyższe niż na lokatach

Spokój ducha

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

Uprozczone wyjście z inwestycji

Aż 3 możliwości:

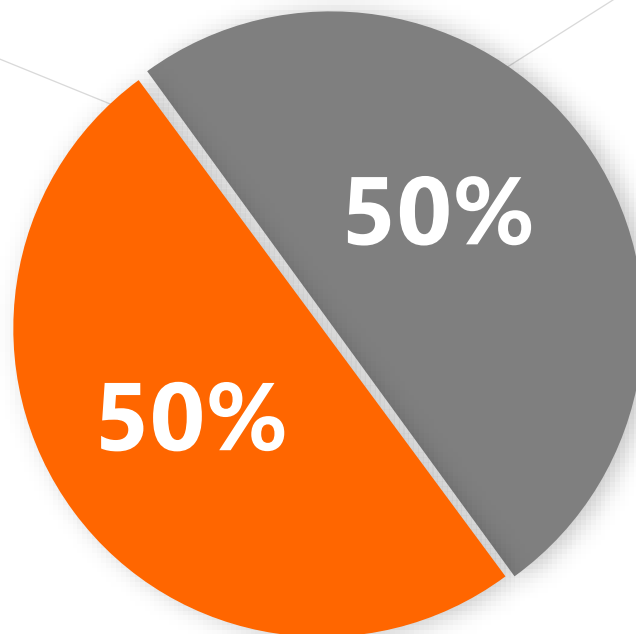
1. Po pierwsze, sprzedaż udziałów innemu inwestorowi
2. Po drugie, umorzenie udziałów
3. Po trzecie, odkupienie przez Mzuri Sp. z o.o.

Niższe podatki

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

Kapitał

- ✓ Inwestor wnosi połowę 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 corocznie wypłacanej dywidendy. Spodziewamy się, że od trzeciego roku **łączy zysk inwestora** (odsetki i dywidenda) wyniesie ok. **8% średniorocznie.**

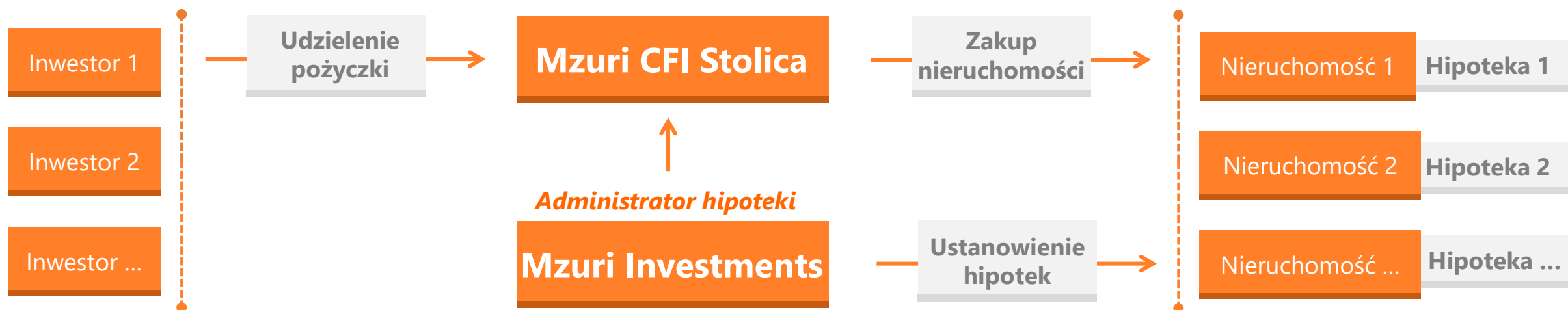


Pożyczka

- ✓ Inwestor udziela Mzuri CFI Stolica pożyczki w wysokości połowy zadeklarowanego kapitału
- ✓ Udzielenie pożyczki następuje w momencie wezwania przez Spółkę, nie później niż **6 miesięcy od objęcia udziałów**
- ✓ Inwestor będzie otrzymywał od spółki **gwarantowane odsetki** w wysokości 5% od udzielonej pożyczki poczynając już od **pierwszego roku inwestycji**

Pożyczki zabezpieczone hipoteką

Celem **zabezpieczenia pożyczki** udzielanej przez Wspólnika, Mzuri Investments najpierw udzieli **poręczenie** Wspólnikowi udzielającemu pożyczki, a następnie po nabyciu nieruchomości ustawi na nieruchomościach Mzuri CFI Stolica **hipotekę** na rzecz inwestorów (jako tzw. administrator hipoteki).



Gdyby Mzuri CFI Stolica przestało wypłacać Wspólnikom odsetki od pożyczek, interesy wspólników **zabezpiecza administrator nieruchomości** (Mzuri Investments), **który przejmie nieruchomości, sprzeda je i wypłaci Wspólnikom należne im odsetki oraz kapitał (kwotę pożyczki).**

KROK 3

Jak przystąpić do **Mzuri CFI Stolica?**



Zasady uczestnictwa w Mzuri CFI Stolica

Inwestycja minimum **10.000 zł** bez górnego limitu
minimalny wkład to objęcie 5 udziałów za łącznie 5.000 zł
oraz udzielenie Spółce pożyczki w wysokości kolejnych 5.000 zł

Zanim zdecydują się Państwo przystąpić do Mzuri CFI Stolica, zapraszamy do zapoznania się z kompletnym [pakietem Inwestora](#), a w szczególności z Załącznikiem do Prezentacji oraz Umową Spółki.

- ✓ Wystarczy wysłać e-mailem na adres inwestycje@mzuricfi.pl skan podpisanej **przedwstępnej umowy objęcia udziałów** a następnie, po otrzymaniu skanu podpisanej przez Mzuri CFI Stolica umowy, **wpłacić zadeklarowany kapitał** oraz przesłać **pełnomocnictwo** (wzory dokumentów znajdzie Państwo w [pakiecie Inwestora](#)):
 - Inwestorzy, wedle wyboru, podpisują **wzór A umowy przedwstępnej i wpłacają kapitał jednorazowo** (objęcie udziałów + kaucja na poczet pożyczki), bądź **wzór umowy B i wpłacają kapitał w dwóch transzach** (najpierw na poczet objęcia udziałów, następnie wpłacają kapitał pożyczki na wezwanie Spółki nie później niż 6 miesięcy od objęcia udziałów, por. kolejny slajd)
- ✓ **Pełnomocnictwo**, sporządzone przez notariusza wg podanego wzoru, należy dostarczyć do warszawskiego biura Mzuri CFI Stolica (adres na końcu prezentacji) w ciągu 7 dni roboczych od otrzymania skanu podpisanej przez Mzuri CFI umowy przedwstępnej. Pełnomocnictwo może być dostarczone osobiście lub (z odpowiednim wyprzedzeniem) kurierem.*
 - Inwestorzy, wedle wyboru, wykonują **pełnomocnictwo szczególne** (ważne tylko w bieżącym naborze kapitału), bądź **pełnomocnictwo ogólne** (umożliwia zwiększenie zaangażowania w Mzuri CFI Stolica i przystąpienie do innych spółek Mzuri CFI w przyszłości)

 **Dodatkowe korzyści dla Inwestorów z wkładem 500 tys. zł lub wyższym zostały opisane w Załączniku**

* Pełnomocnictwo umożliwia wykonywanie czynności związanych z wejściem do Spółki i jej funkcjonowaniem (np. reprezentowanie Inwestora na Zgromadzeniach Wspólników).

Zasady wyjścia z inwestycji

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



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

1. Odsprzedaż całości lub części udziałów innemu Inwestorowi (spośród, lub spoza grona Udziałowców Spółki Mzuri CFI Stolica) po cenie uzgodnionej pomiędzy stronami transakcji (potencjał realizacji wzrostu wartości udziałów). Mzuri CFI prowadzi internetową giełdę udziałów i łączy stronę sprzedającą z kupującą.
2. Odkupienie udziałów przez Mzuri w razie przedłużającej się sprzedaży innemu Inwestorowi
3. Odsprzedaż udziałów do Mzuri CFI Stolica, które odkupi udiały, 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 Stolica** i inwestuj w mieszkania na wynajem w największych miastach Polski!

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 Stolica 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 Stolica 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 Stolica 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 Stolica 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