

Uchwała Nr 2
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
spółki pod firmą:
MZURI CFI 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Warszawie
z dnia 11 czerwca 2015 roku
w sprawie określenia strategii inwestycyjnej Spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą MZURI CFI 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie określa strategię inwestycyjną Spółki jako następującą:

1. Celem strategii inwestycyjnej jest zdefiniowanie zasad i warunków, którymi kieruje się Spółka przy budowie portfela nieruchomości.
2. Ogólne założenia:
 - a. Spółka inwestuje wyłącznie w nieruchomości. Wyjątek stanowi jedynie możliwość zakładania lokat bankowych w sytuacji, kiedy kapitał będzie oczekiwał na zaangażowanie w nieruchomości.
 - b. Nieruchomości, w które inwestuje Spółka, przeznaczone są na wynajem.
 - c. Wykluczone jest inwestowanie w aktywa inne niż nieruchomości lub lokaty bankowe (wg punktu 2a. powyżej) np. akcje przedsiębiorstw, obligacje, produkty strukturyzowane, waluty itp.
 - d. Do zmiany strategii inwestycyjnej Spółki wymagane jest podjęcie uchwały Zgromadzenia Wspólników. Przed dniem 31 grudnia 2015 zmiana strategii inwestycyjnej Spółki nie jest możliwa.
3. Spółka nabywa następujące typy nieruchomości:
 - a. Wielopokojowe mieszkania z rynku wtórnego, z przeznaczeniem na wynajem na pokoje,
 - b. Niewielkie, jedno- lub dwupokojowe mieszkania z rynku wtórnego,
 - c. Domy z przeznaczeniem na podział na niezależne lokale mieszkalne,
 - d. Poddasza itp. pomieszczenia z możliwością dostosowania do celów mieszkaniowych,
 - e. Kamienice, z wyłączeniem kamienic wymagających generalnego remontu,
 - f. W wyjątkowych sytuacjach - gdy jest to uzasadnione wysoką, oczekiwaną stopą zwrotu - lokale mieszkalne z rynku pierwotnego,
 - g. Lokale biurowe/komercyjne - wyłącznie gdy są częścią większej nieruchomości mieszkaniowej nabywanej przez Spółkę (domu, kamienicy) bądź portfela nabywanego hurtowo lub gdy są nabywane w celu zmiany sposobu użytkowania na mieszkaniowy.

4. Spółka nabywa nieruchomości w następujących lokalizacjach:
 - a. Dowolne lokalizacje w dużych miastach (powyżej 200 tys. mieszkańców) w Polsce,
 - b. Lokalizacje, w których zarządzanie najmem będzie mogło być obsługane przez Mzuri Sp. z o.o., tzn. w miastach, w których funkcjonuje oddział Mzuri Sp. z o.o.,
 - c. W przypadkach, gdy pojawia się wyjątkowa okazja inwestycyjna, możliwe jest nabywanie przez Spółkę nieruchomości w mniejszych miastach (100-200 tys. mieszkańców). Wartość nieruchomości zakupionych w takich lokalizacjach nie przekracza 10% wartości całego portfela nieruchomości Spółki.

5. Założenia odnośnie stanu nieruchomości:
 - a. Dowolny rok wybudowania,
 - b. Dowolna technologia wykorzystana do budowy,
 - c. Uregulowany stan prawny,
 - d. Dowolny stan techniczny - w tym także wymagający przeprowadzenia generalnego remontu (za wyjątkiem kamienic),
 - e. W wyjątkowych przypadkach nieruchomości z licytacji komorniczych zamieszkałe przez lokatorów lub inne nieruchomości z lokatorami. Wartość takich nieruchomości nie przekracza 10% wartości całego portfela nieruchomości Spółki,
 - f. Wymagające przebudowy lub rozbudowy, ale tylko jeśli wartość tych prac nie przekroczy 100% ceny nabycia nieruchomości a czas trwania robót budowlanych nie przekroczy jednego roku. Odstępstwo od tej zasady wymaga zgody Rady Nadzorczej,
 - g. Stan techniczny lokalu i nieruchomości gwarantujący bezpieczeństwo najemców lub pozwalający uzyskać takowy stan po przeprowadzeniu remontu (dotyczy zwłaszcza domów, strychów, kamienic).

6. Założenia odnośnie struktury portfela nieruchomości:
 - a. Spółka dąży do przeprowadzania zakupów hurtowych jako najbardziej rentownych,
 - b. Duży udział mieszkań wielopokojowych (wynajem na pokoje) w strukturze portfela Spółki,
 - c. Jednopokojowe mieszkania (kawalerki) kupowane pojedynczo będą miały niewielki udział w portfelu; będą kupowane głównie w celu zachowania płynności.

7. Założenia odnośnie zarządzania ryzykiem:
 - a. Spółka nabywając nieruchomości kieruje się zasadą minimalizacji ryzyka,
 - b. Spółka dąży do geograficznego rozproszenia inwestycji, ale dopuszcza odstępstwo od tej zasady w sytuacjach, w których pojawią się wyjątkowe okazje inwestycyjne w jednej lokalizacji (np. zakup dużej kamienicy, duży portfel mieszkań w jednym mieście itp.),
 - c. Dominująca część portfela nieruchomości zlokalizowana będzie w dużych

miastach, takich jak: Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, aglomeracja śląska, Trójmiasto, Lublin, Bydgoszcz, Toruń, Szczecin, Białystok, Rzeszów.

8. Pozostałe założenia:

- a. Spółka nie prowadzi zakupów w celach spekulacyjnych,
- b. Większość nabywanych nieruchomości umożliwia stosowanie indywidualnej stawki amortyzacji,
- c. Dominująca część portfela składa się z nieruchomości, które przynoszą zwrot w ciągu maksymalnie 6 miesięcy od zakupu,
- d. Spółka dąży do tego, aby być jedynym właścicielem nabywanych nieruchomości; w wyjątkowych sytuacjach, za zgodą Rady Nadzorczej, Spółka może nabywać nieruchomości w ramach współwłasności, o ile jest to uzasadnione przez Zarząd.