

30 czerwca 2015 roku

PYTANIA I ODPOWIEDZI INWESTORÓW ZAINTERESOWANYCH PRZYSTĄPIENIEM DO MZURI CFI 2

Zestaw nr 1 – zawiera odpowiedzi na te spośród pytań, jakie napłynęły do Mzuri CFI 2 do dnia 25 czerwca 2015 roku włącznie, które nie powielają informacji zawartych w prezentacji. Pytania zostały zacytowane w oryginalnym brzmieniu.

Poniższe informacje stanowią własność intelektualną Mzuri CFI 2 Sp. z o.o. Prosimy nie rozpowszechniać ich i nie wykorzystywać do innych celów niż podjęcie decyzji o przystąpieniu do Mzuri CFI 2.

PROCEDURA WEJŚCIA

1. Czy można zainwestować np. 13.000? Czy musi być to wielokrotność 10.000 zł?

Można zainwestować 13.000 zł. Cena nominalna jednego udziału to 1.000 zł. Oznacza to, że zainwestować można wielokrotność 1.000 zł (ale nie mniej niż 10.000 zł).

2. Czy akceptowany jest tylko adres na terenie Polski czy wysyłają Państwo dokumenty również zagranicę?

Wysyłamy również za granicę.

3. Czy są jakieś ograniczenia co do działalności inwestycyjnej Inwestora/Wspólnika po przystąpieniu do CFI 2, jeśli jest to działalność podobna do tego, czym zajmuje się CFI 2, a co może być uznane jako działalność konkurencyjna do CFI 2? Krótko mówiąc, prowadzę działalność gospodarczą zajmującą się wynajmem nieruchomości. Czy dla CFI 2 nie stanowi to problemu? Moje pytanie bierze się stąd, że w CFI 1, jeśli dobrze się orientuje, była klauzula ograniczająca prawo Inwestora/Wspólnika do prowadzenia działalności podobnej do CFI 1 (remont kamienic) z obawy o skopiowanie know how specjalistów z Mzuri CFI 1.

Nie ma ograniczeń do do prowadzenia działalności konkurencyjnej w przypadku "szeregowych" Wspólników, są w odniesieniu do członków Rady Nadzorczej.

W przypadku Mzuri CFI 2 ograniczenia dotyczące działalności konkurencyjnej sprowadzają się tylko do zapisu w Artykule 14. pkt 19. Aktu Założycielskiego, w którym jest mowa o tym, że członek Rady Nadzorczej nie może prowadzić działalności konkurencyjnej wobec Spółki. Działalnością taką jest inwestowanie środków osób trzecich w nieruchomości lub zarządzanie nieruchomościami osób trzecich. Jeżeli robi się to na własny rachunek, nie jest to działalność konkurencyjna wobec Spółki. Natomiast w przypadku osoby niebędącej członkiem Rady Nadzorczej prowadzenie działalności konkurencyjnej nie jest przeszkodą do objęcia udziałów w Spółce.

4. Do kiedy należy przesłać przedwstępną umowę?

Im wcześniej tym lepiej, ale najlepiej nie później, niż do połowy września.

Co prawda nie ma daty granicznej, do której należy przysyłać do Mzuri CFI 2 podpisaną Przedwstępną Umowę Objęcia Udziałów, gdyż nabór do Mzuri CFI 2 jest otwarty – do Spółki można przystępować przez cały czas - niemniej proszę mieć na uwadze, że objęcie udziałów w Spółce po 30 września 2015 wiązać się będzie z zakupem udziałów Spółki po cenie wyższej niż cena nominalna (cena nominalna 1 udziału to 1.000 zł). Żeby zdążyć przed wzrostem ceny udziałów, należy przed dniem 30 września 2015 wypełnić całą procedurę przystąpienia do Mzuri CFI 2, czyli:

- podpisać Przedwstępną Umowę Objęcia Udziałów i dostarczyć jej skan lub 2 egzemplarze w formie papierowej do Mzuri CFI 2,
- wpłacić kapitał na konto Mzuri CFI 2 podane w Przedwstępnej Umowie Objęcia Udziałów,
- dostarczyć do siedziby Mzuri CFI 2 w Warszawie oryginał pełnomocnictwa.

5. Czy wystarczy, że wyślę skan podpisanej umowy przedwstępnej czy muszę też wysłać skan załącznika nr 1?

W celu przystąpienia do Mzuri CFI 2 Inwestor powinien przesłać skan podpisanej kompletnej umowy (wraz z załącznikami) z parafkami na każdej stronie.

6. A jeśli będę chciał zainwestować w między czasie więcej kolejnej gotówki? Dajmy na to np. kolejne 10.000 zł czy będzie to możliwe?

Możliwość dokupienia udziałów będzie dostępna w przyszłości, w zakładanych przez nas okresach co cztery miesiące. Inwestorzy, którzy już są udziałowcami Mzuri CFI 2, mogą zwiększać kapitał z zastrzeżeniem, że w przypadku obejmowania udziałów po dniu 30 września 2015, cena udziałów będzie wyższa od nominalnej. Możliwość dokupienia udziałów nie będzie uzależniona od tego czy któryś ze Wspólników będzie chciał sprzedać swoje udziały. Przyjmowanie nowych Wspólników do Spółki, bądź dokupowanie udziałów przez obecnych Wspólników, może być realizowane przez tworzenie nowych udziałów w Spółce.

Ponadto, każdy udziałowiec będzie mógł odkupić udziały od tych - mamy nadzieję nielicznych - udziałowców, którzy będą wychodzić ze Spółki.

OPŁATY I KOSZTY FUNKCJONOWANIA SPÓŁKI

- 7. 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 zysku Spółki, ale proszę zwrócić uwagę, iż kształtować się one będą na minimalnym poziomie kilku tysięcy złotych miesięcznie.

- 8. Uwzględniając 4% opłatę wstępną (moim zdaniem nie powinno jej być skoro MZURI jest udziałowcem, pobiera opłatę administracyjną + korzystać będzie z wszelkich opłat i prowizji, które generować będzie spółka) rozumiem, że faktyczny zysk za pierwszy rok obrotowy wystąpi na poziomie około 2-4%?**

Fakt, że jesteśmy udziałowcem, nie zmienia tego, że zainwestowaliśmy setki godzin oraz naszą wiedzę w uruchomienie Spółki - inni przyszli Wspólnicy nie ponieśli tego wysiłku. Opłata wstępna przeznaczona jest na pokrycie kosztów związanych z przygotowaniem i uruchomieniem całego przedsięwzięcia, pozyskiwaniem Inwestorów do Spółki, wynagradzaniem partnerów pozyskujących Inwestorów.

Natomiast opłata administracyjna ma pokrywać koszty bieżącego zarządzania portfelem nieruchomości i jego optymalizacją. Proszę zwrócić uwagę, że Mzuri CFI 2 nie zatrudnia żadnych pracowników. Wszystkie działania zarządcze, strategiczne i operacyjne, wykonywane są przez współpracowników Mzuri Investments bądź Mzuri.

Obie powyższe opłaty są ustalone na poziomie rynkowym lub poniżej tego poziomu. Dla porównania: wstępna opłata dystrybucyjna kształtuje się na rynku typowo na poziomie od 4% do 5% w przypadku produktów ubezpieczeniowych lub funduszy inwestycyjnych, natomiast w przypadku projektów crowdfundingowych jest to od 6% do 8%. Z kolei opłata administracyjna to przeważnie odsetek w granicach 1,95% - 2,45% (polis ubezpieczeniowe) i 2,5%-5% (fundusze inwestycyjne).

Z kolei opłaty i prowizje związane z podstawową działalnością Mzuri i Mzuri Investments są zwyczajnym, rynkowym wynagrodzeniem dla tych dwóch spółek za usługi, które na co dzień świadczą swoim Klientom (w tym przypadku Klientem będzie Mzuri CFI 2).

Nasze szacunki wskazują, że w pierwszym roku obrotowym Spółka zapewne poniesie stratę, co wynika z poniesienia szeregu kosztów "rozruchowych" a także z założonego upływu czasu pomiędzy zakupem nieruchomości a pierwszym dochodem z niej (co uwzględnia czas na remont itp.).

- 9. Dlaczego opłata wpisowa to 4%, może 1% prowizji też by wystarczyło? Chyba lepiej inwestować całość kapitału i mieć później z niego wyższy zwrot wielokrotnie niż tylko**

raz pobrać prowizje (których jest już tak dużo, że swobodnie powinny wystarczyć na pokrycie kosztów zarządu).

Opłata wstępna jest standardową opłatą pobieraną przez instytucje inwestycyjne zbierające kapitał w celu jego zainwestowania (proszę porównać z odpowiedzią na pytanie nr 8). Co więcej – inne instytucje często stosują jeszcze jedną opłatę przy pozyskiwaniu inwestorów – zatrudnieni przez nich pośrednicy pobierają kilkuprocentową prowizję, którą inwestorzy muszą dopłacić do kapitału, który inwestują. Biorąc powyższe pod uwagę sądzimy, że opłaty zaproponowane przez Mzuri CFI 2 są na relatywnie niskim poziomie.

- 10. Część opłat prowizyjnych pobieranych przez Mzuri jest raczej nie do zweryfikowania (10% od remontu, czy od wynegocjowanej ceny). Skąd Wspólnicy będą wiedzieć, że cena ofertowa to było X a cena transakcyjna to Y a różnica pomniejszona o 10%? Też z systemu IT? Widzę poważne zagrożenie dotyczące prowizji za negocjowanie ceny. Nie znalazłem mechanizmów chroniących inwestorów przed możliwością zawyżania ceny ofertowej i rzekomego jej zbijania w celu podwyższenia prowizji dla Mzuri Investments. Zresztą odnoszę wrażenie, że jest dużo takich miejsc, w których powiązania kapitałowe i osobowe pomiędzy Mzuri CFI2 oraz Mzuri Investments mogą prowadzić do konfliktu interesów. Nie zakładam złej woli Zarządu i większości RN Mzuri CFI2 (a jednocześnie współwłaścicieli Mzuri Investments), jednak powinny zostać zaplanowane i zaproponowane inwestorom mechanizmy zabezpieczające przed nadużyciami.**

Rozumiemy Pana obawy, jednak proszę zwrócić uwagę na to, iż prowizja za negocjowanie ceny (a także wszystkie pozostałe prowizje) jest standardową opłatą, jaką pobiera Mzuri Investments realizując usługi zakupu mieszkań dla Inwestorów. W praktyce działa to tak, że aby naliczyć wynagrodzenie od wynegocjowanej ceny Mzuri Investments musi udokumentować cenę wyjściową (np. poprzez screen shot z ekranu z portalu, na którym zamieszczono ofertę). Tego też będzie wymagać Mzuri CFI 2. Kontrolę nad prawidłowością tego procesu sprawować może Rada Nadzorcza, w tym niezależni jej członkowie wybierani spośród grona Wspólników.

Odnosząc się do drugiej części pytania - istotnie powiązania kapitałowe i personalne między Mzuri CFI 2 a innymi spółkami z Grupy Mzuri są bliskie. Dlatego - zgodnie z Pana oczekiwaniem - zaproponowaliśmy szereg mechanizmów zabezpieczających interesy Inwestorów. Są to m.in.:

- powoływanie do Rady Nadzorczej członków reprezentujących Inwestorów,
- obowiązek audytowania sprawozdań finansowych przez audytora wybranego przez Radę Nadzorczą,
- wymóg zgody Rady Nadzorczej na 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 1/3 wysokości kapitału zakładowego,
- wymóg zgody Zgromadzenia Wspólników na dokonanie darowizn,
- udostępnianie wszelkich decyzji Rady Nadzorczej wszystkim Wspólnikom.

ZWROT Z INWESTYCJI, OPODATKOWANIE, WYPŁATY

11. Według mojej opinii prezentacja wprowadza inwestorów w błąd w kwestii spodziewanej stopy zwrotu. Z punktu widzenia inwestora najistotniejszą kwestią jest rentowność zainwestowanego przez niego kapitału. W prezentacji posługujecie się Państwo spodziewaną stopą zwrotu w wysokości 7%. Nie jest jednak to wyraźnie napisane, że jest to rentowność brutto (o czym świadczy dalsze wyliczenie poziomu wypłat z zysku). Ponadto wyliczenie to nie zauważa faktu, że inwestor by otrzymać 5670 udziału w zyskach musiałby zainwestować 104 166,67 (prowizja wstępna). Z tego wynika, że rzeczywista rentowność przy założeniu podawanej przez Państwa w prezentacji stopy zwrotu wynosi 5,44%, a po odliczeniu podatku od dochodów kapitałowych 4,41%. Uważam, że uczciwie by było podawać takie wyliczenia stopy zwrotu, bo prezentowane 7% jest bardzo mylące.

Istotnie prezentacja (str. 22) może nie być jednoznaczna odnośnie opodatkowania - dziękujemy za zwrócenie na to uwagi.

Wskazane w prezentacji na stronie 22 wypłaty są wypłatami przy osiągnięciu zwrotu na poziomie 7% netto, tj. po uwzględnieniu zapłaconego podatku CIT (podatku od dochodów przedsiębiorstw) oraz po uwzględnieniu podatku od dochodów kapitałowych. Stąd prezentowana kwota wypłat dywidendy na poziomie 5670 zł (100.000 zł x 7% - 19%).

Jednocześnie pragniemy wyjaśnić, że Inwestor, by otrzymać 5670 zł dywidendy, musi zainwestować 100 tys. zł (a nie 104 166,67zł jak Pan pisze) - opłata wstępna jest potrącana ze 100 tys. zł i nasze szacunki zwrotu i wypłat uwzględniają już ten wstępny koszt.

Natomiast celowo nie uwzględniamy w naszych szacunkach zwrotu podatku od dochodów kapitałowych (tzw. "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.

12. W którym roku inwestycji jest liczona stopa zwrotu z najmu którą państwo określicie na 6-7% w skali roku skoro w 1 roku będzie pobrana opłata administracyjna w wysokości 4% i prowizje od zakupionych mieszkań. Ponadto proces zakupu mieszkań będzie rozłożony w czasie i na początku nie będzie przychodów z najmu.

Szacujemy, że docelowa stopa zwrotu zostanie osiągnięta w trzecim roku funkcjonowania Spółki. Zakładamy, że w pierwszym roku Mzuri CFI 2 poniesie stratę, zaś zwrot w drugim roku będzie pozytywny, ale poniżej poziomu docelowego. Pragniemy jednak zaznaczyć, że to szacunki opierające się o liczne założenia.

- 13. Z prezentacji wynika, że od II-ego roku obrotowego inwestor będzie otrzymywał dywidendę proporcjonalną do ilości posiadanych udziałów w Spółce. Od tej kwoty jest zobowiązany zapłacić podatek 19% oraz w każdym roku wnieść opłatę za zarządzanie 0,75% od wniesionego kapitału. Obliczyłam kwotę, jaka pozostanie inwestorowi, który nabędzie na przykład 5 udziałów i z wyliczenia otrzymałam... bardzo niskie sumy. Jeśli wpłaci 50 000 zł, to przy zakładanej 7% stopie zwrotu, jego zysk roczny wyniesie 3500 zł, ale faktycznie do rąk inwestora trafi zaledwie 1546,35 zł czyli w przeliczeniu na miesiąc - 128,86 zł natomiast kwotę 1953,65 zł pochłonie podatek i koszt zarządzania...(dwukrotny podatek = 1203,65 zł oraz opłata za zarządzanie 750 zł). Ta utracona dla inwestora kwota stanowi około 56 % jego rocznego zysku...**

Inwestor nie wnosi oddzielnej opłaty za zarządzanie. Opłata administracyjna w wysokości 0,75% wartości aktywów w skali roku pobierana jest nie od Inwestora, a od Spółki, a zakładany zwrot na poziomie 6-7% uwzględnia już ten koszt. Podobnie, zakładany poziom zwrotu uwzględnia już konieczność zapłacenia podatku od dochodów przedsiębiorstw (CIT).

Inwestor wpłacając kapitał w wysokości 50.000 zł, przy zakładanej stopie zwrotu 7% rocznie, otrzyma wypłatę dywidendy "na rękę" za cały rok w wysokości 2.835 zł. Wyliczamy to w następujący sposób:

$7\% \times 50.000 \text{ zł} = 3.500 \text{ zł}$	– zwrot do wypłaty przed opodatkowaniem podatkiem od zysków kapitałowych
$3.500 \text{ zł} \times (1-19\%) = 2.835 \text{ zł}$	– wypłata na konto po odjęciu 19% podatku od zysków kapitałowych

W przeliczeniu na 1 miesiąc: $2.835 / 12 = 236,25 \text{ zł}$. To niemal dwa razy więcej, niż wynika z Pani szacunków. Prosimy o wybaczenie, jeśli wcześniejsza prezentacja danych finansowych nie była wystarczająco klarowna.

- 14. Czy szacowana stopa zwrotu w wysokości 6-7% prognozowana jest rozumieć 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 6-7% uwzględnia już niemal wszystkie koszty Spółki, opłaty, prowizje i podatek CIT, jaki zapłaci Spółka. Nie uwzględnia jedynie kosztów wymiany sprzętów w mieszkaniach i napraw nie wynikających z winy najemców (nie uwzględnialiśmy ich, gdyż są trudne do oszacowania i nie powinny pojawić się w znaczącej

skali w okresie pierwszych pięciu lat istnienia Spółki, który modelowaliśmy) oraz podatku od dochodów kapitałowych ("podatku Belki").

- 15. Czy uwzględniając podatek Belki rentowność inwestycji netto to 5,67% (przy założeniu rentowności brutto 7%)? Założmy wpłacam 100 tys zł, z czego 96 tys jest inwestowana. Uzyskuje z CF12 dywidendy będące 7% zwrotem i od tego płacę w zeznaniu rocznym Belkę co daje zwrot netto 5,67%, tak?**

W podanym w pytaniu przykładzie stopa zwrotu po zapłaceniu podatku Belki wyniesie istotnie 5,67%.

- 16. Przy jakich założeniach dotyczących stopnia wynajęcia lokali przyjęli Państwo stopę zwrotu na poziomie 7% (np. wszystkie wynajęte lokale, 80% wynajętych lokali)?**

Stosujemy modele finansowe oparte na wiedzy i doświadczeniu spółek Mzuri i Mzuri Investments. Kalkulacje te zakładają dla każdego mieszkania 1 miesiąc pustostanu w każdym roku. Inaczej mówiąc – liczymy przychód z czynszu przy założeniu, że mieszkanie jest wynajęte przez 11 miesięcy w roku. Założenie to jest raczej konserwatywne - z reguły rzeczywisty poziom pustostanów w zarządzanych przez Mzuri mieszkaniach - zwłaszcza zaś tych, które zostały kupione przez Mzuri Investments - jest niższy.

- 17. Przewidywany szacowany zysk to 6-7% w stosunku rocznym – czy pierwszy rok kiedy dywidenda nie będzie wypłacana będzie brany pod uwagę do tego wyliczenia? (np. po 5-ciu latach i 10-ciu udziałach tj 10 000 zł przy zysku na poziomie 7% w stosunku rocznym - łączna dywidenda wyniesie 3 500 zł czy 2 800 zł)**

Dziękujemy za zwrócenie uwagi na to niedopowiedzenie. Zwrot na poziomie 6-7% jest zwrotem docelowym, a więc nie uwzględnia np. przewidywanej straty z pierwszego roku.

- 18. W jaki sposób będzie omijane podwójne opodatkowanie 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, co oznacza, że niestety nie unikniemy podwójnego opodatkowania.

- 19. Dlaczego wypłaty dywidendy dla wspólników mają odbywać się jedynie 3 razy w roku, a nie co kwartał? I dlaczego 2 pierwsze wypłaty zaliczek są tak niskie, a dopiero 3-cia wypłata (bilansująca jest wysoka). Taki mechanizm w sumie sprowadza się do traktowania inwestycji w MZURI CF12 jako lokaty ze zmiennym oprocentowaniem, a odsetki są zauważalne dopiero po roku trwania inwestycji. Dlaczego wypłaty nie mogą**

być równe i częstsze (np co kwartał) w postaci przewidywalnego równego strumienia pasywnej gotówki?

Kodeks spółek handlowych narzuca ograniczenia w stosunku do wysokości wypłacanej zaliczki na poczet dywidendy. Nie może ona być wyższa niż połowa zysku osiągniętego w okresie, za który zaliczka jest wypłacana. Stąd bierze się znacząca różnica między wysokością dwóch zaliczek a wysokością wypłaty salda dywidendy za dany rok.

Z kolei częstotliwość wypłat została ustalona biorąc pod uwagę wysokość wypłaty, jaką otrzymywałby Wspólnik, który zainwestował minimalną kwotę kapitału. W przypadku zastosowania wypłat częstszych niż raz na 4 miesiące, wypłaty dla osób, które zainwestowały 10.000 zł, kształtowałyby się na zbyt niskim - w naszej ocenie - poziomie. Wzięliśmy też pod uwagę koszty związane z częstszymi wypłatami.

20. Czy pierwsza prognozowana wypłata nastąpi po kwietniu 2016 roku, czy będzie to przełom 2016 i 2017 roku?

Planujemy, że pierwsza wypłata zysku nastąpi po około 4 miesiącach drugiego roku obrotowego, czyli w lutym 2017 roku. Od tego momentu wypłaty powinny być realizowane co około 4 miesiące.

POLITYKA INFORMACYJNA

21. Na jakiej zasadzie będzie funkcjonować transparentność kosztów i przychodów, poprzez system IT? Czy w systemie IT będzie pełna księgowość, P&L, bilans, CashFlow i dostęp do wszystkich umów zawartych z wynajmującymi mieszkania?

W Strefie Inwestora raz na kwartał publikowane będą syntetyczne informacje finansowe dotyczące ostatnich trzech miesięcy działalności Spółki. Ponadto na bieżąco Wspólnicy będą informowani o przebiegu procesów inwestycyjnych dot. zakupów, remontów, wynajęcia nieruchomości. Podsumowanie wszystkich ważniejszych informacji dotyczących działalności operacyjnej, finansowej, organizacyjnej będzie regularnie (raz na kwartał lub raz na cztery miesiące) udostępniane Wspólnikom w formie newslettera. W sekcji „pliki do pobrania” udostępnione będą istotne dokumenty i umowy dot. działalności Mzuri CFI 2. Dodatkowo, co roku, po sporządzeniu sprawozdania finansowego i jego zrewidowaniu przez niezależnego audytora, będzie ono publikowane w Strefie Inwestora.

Nie będziemy jednak umieszczać w Strefie Inwestora każdej pojedynczej umowy, jaką podpisze Spółka ani dawać 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 2

a osobami powiązаныmi, tj. innymi spółkami z Grupy Mzuri oraz współpracownikami Grupy Mzuri.

22. Czy będę miał "wgląd" na jaką nieruchomość zostały przeznaczone, zainwestowane moje środki?

Po zalogowaniu się w Strefie Inwestora na stronie www.mzuricfi.pl (login i hasło zostaną przesłane po objęciu przez Inwestora udziałów w Spółce) udostępnione będą dla wszystkich Wspólników 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.

23. Czy MZURI CFI 2 udostępni inwestorom model biznesowy wraz z wyliczeniami, tak by można było sprawdzić przed zaangażowaniem kapitału czy inwestycja nie będzie służyć głównie MZURI CFI 2, kosztem Wspólników?

Rozumiemy Pani(a) obawę, niemniej nie przewidujemy udostępnienia modelu finansowego Mzuri CFI 2, ponieważ zawiera narzędzia, założenia, kalkulacje, które wypracowane zostały przez lata funkcjonowania Mzuri, stanowią unikalną wiedzę Grupy Mzuri i reprezentują dużą wartość.

Oczywiście Grupa Mzuri będzie też zarabiać na obsłudze Mzuri CFI 2 - wydaje nam się, że prezentacja w bardzo transparentny sposób opisuje, w jaki sposób będzie się to działo. Niemniej należy pamiętać, że szacowane przez nas zwroty już uwzględniają te wszystkie koszty.

PEŁNOMOCNICTWO

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

Pełnomocnictwo w całości wypełnia i przygotowuje notariusz, z którym się Państwo umówią. Należy mu przesłać wzór pełnomocnictwa, który Państwo otrzymali w pakiecie inwestora. Pola oznaczone na żółto są ułatwieniem dla notariusza – oznaczają one pola, które należy uzupełnić. Po ich uzupełnieniu notariusz powinien usunąć żółty kolor.

Zgodnie z prawem pełnomocnictwo do objęcia udziałów w spółce musi być udzielone w formie aktu notarialnego - nie wystarczy notarialne potwierdzenie podpisu.

25. W pełnomocnictwie jest miejsce na wpisanie numeru KRS Mzuri CFI 2. Jaki numer mam tam wpisać?

W chwili obecnej oczekujemy na rejestrację Spółki Mzuri CFI 2 przez KRS. Może to zająć maksymalnie kilka tygodni. Do tego momentu notariusz, który sporządzi pełnomocnictwo na podstawie naszego wzoru, powinien, zamiast numeru KRS, użyć zwrotu „Mzuri CFI 2 spółka w organizacji”.

26. Mieszkam w Irlandii czy do pełnomocnictwa wymagana jest Klauzula Apostille?

Klauzula apostille nie jest wymagana.

27. Jeśli załatwiam pełnomocnictwo w Holandii u notariusza to muszę tłumaczyć je na język holenderski? Czy jeśli przetłumaczę notariuszowi (sam lub za pomocą kogoś) treść pełnomocnictwa to będzie w porządku?

Dla osób zamierzających udzielić pełnomocnictwa poza granicami Polski przygotowaliśmy wzór pełnomocnictwa w wersji angielskiej. Osoby, które chcą sobie otrzymać takie pełnomocnictwo, prosimy o przesłanie takiej informacji na adres cfi2@mzuricfi.pl. Niestety nie mamy możliwości przetłumaczenia na inny język.

W przypadku gdy osoby mieszkające za granicą udzielą pełnomocnictwa w języku innym niż polski, powinny one dostarczyć, wraz z oryginałem pełnomocnictwa, jego tłumaczenie na język polski dokonane przez tłumacza przysięgłego, na podstawie którego będzie można stwierdzić, że jest ono zasadniczo zgodne ze wzorem i wystarczające do objęcia udziałów w Spółce (a następnie głosowania w imieniu Wspólnika).

28. Jestem wspólnikiem w CFI 1, mam pytanie, czy możemy zastosować pełnomocnictwo, które dotyczyło CFI 1 do CFI 2?

Niestety nie - musi to być oddzielne pełnomocnictwo, ponieważ w jego treści jest mowa o konkretnej spółce, której ono dotyczy.

29. Par.9 pełnomocnictwa - osoby z zagranicy podają kwotę pobraną w walucie obcej?

W walucie, w jakiej dokonali opłaty notariuszowi. Niemniej nie jest to zapis istotny dla treści samego pełnomocnictwa, a więc pełnomocnictwo bez tej informacji będzie uważane za zgodne ze wzorem.

PROCEDURA WYJŚCIA

- 30. Jeżeli jakiś inwestor będzie chciał się wycofać po dwóch latach ze spółki to z czego zostanie mu wypłacony 100 % zwrot kapitału skoro pieniądze będą zainwestowane już w mieszkania?**

Inwestor chcący wycofać kapitał ze Spółki ma dwie możliwości: może skorzystać z możliwości sprzedaży swoich udziałów innej osobie – jest to prostsza i szybsza metoda wyjścia z inwestycji - lub zażądać ich umorzenia przez Spółkę. W pierwszym przypadku Grupa Mzuri postara się pomóc w znalezieniu kupca spośród innych Wspólników lub osób zainteresowanych przystąpieniem do Spółki. Natomiast w przypadku umorzenia udziałów Spółka będzie miała kilka możliwości: wypłata z gotówki (CFI 2 zawsze będzie utrzymywać pewien niewielki poziom gotówki na koncie); wypłata ze środków wnoszonych przez nowo przystępujących Inwestorów; uzyskanie środków na wypłatę dla Inwestora bez zbywania nieruchomości (np. pozyskanie zewnętrznego finansowania) lub wreszcie, w ostateczności, upłynnienie części aktywów Spółki – np. mieszkania.

- 31. 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 Akcie Założycielskim.

- 32. Proszę o dokładne opisanie procedury ewentualnego wyjścia z inwestycji poprzez umorzenie udziałów - tak jak wyjaśniona została procedura przystąpienia do inwestycji (limity umorzeń udziałów, czas umorzenia, czas od momentu zgłoszenia chęci umorzenia do momentu wpływu gotówki z umorzenia na rachunek bankowy udziałowca, terminy umorzeń itp.)**

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:

- 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 drugiego roku od ich objęcia, wynagrodzenie przysługujące Wspólnikowi wynosi 80% nominalnej wartości udziałów. Po upływie drugiego roku – Wspólnikowi przysługuje wynagrodzenie równe wartości

bilansowej udziałów wg ostatniego sprawozdania finansowego lub wg sprawozdania sporządzonego na potrzeby wyceny wartości udziałów – do decyzji Zarządu). Zakładamy, że wartość bilansowa udziałów generalnie będzie odpowiadać ich wartości nominalnej.

- 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 4 miesięcy od zgłoszenia chęci umorzenia udziałów. W skrajnie niekorzystnych przypadkach termin też może zostać przedłużony do 7 lub 10 miesięcy.

W przypadku odsprzedaży udziałów osobie trzeciej (Mzuri CFI 2 pomoże w znalezieniu chętnych nabywców spośród grona innych Wspólników lub osób zainteresowanych inwestowaniem grupowym) procedura może zająć nawet krócej niż jeden miesiąc.

33. Czy posiadane udziały można sprzedać dowolnej osobie? Czy podarować np. potomstwu czy osobie obcej? Czy zapisać w testamencie? Itp.

Udziały można zbyć lub podarować dowolnej osobie. Ani osoba nabywająca (lub dziedzicząca) udziały ani Wspólnik sprzedający część udziałów nie może po transakcji mieć mniej niż 10 udziałów.

Co prawda w Akcie Założycielskim zapisano prawo pierwszeństwa nabycia udziałów przez Mzuri Investments (prawo pierwokupu nie dotyczy jednak np. darowizn dla najbliższej rodziny), niemniej będziemy rekomendować Zgromadzeniu Wspólników likwidację tego zapisu i zobowiązujemy się, że Mzuri Investments będzie głosować za taką zmianą.

34. Czy udziałowcem może być spółka zagraniczna?

Tak.

35. Czy w przyszłości można inwestować np. we dwie osoby ? Ja i moja żona tzn. byśmy oboje byli na jednej umowie?

Tak, ale jedynie w ramach współwłasności małżeńskiej, pod warunkiem, że małżonkowie wskażą jednej adres do korespondencji, jeden numer konta do przelewów dywidend etc. oraz udzielą dwóch pełnomocnictw dla mec. Chilarskiego. W przeciwnym razie prosimy o zawarcie dwóch osobnych umów.

POZOSTAŁE PYTANIA

36. Skoro kapitał spółki stanowią wpłaty udziałowców, to dlaczego na str. 20-tej jest mowa o kredycie?

Po około 1 lub 2 latach działania Spółka planuje posiłkować się kredytem w celu wypracowania większego zwrotu dla Wspólników. Wierzymy, że zabezpieczenie kredytu posiadanymi przez Spółkę nieruchomościami pozwoli na uzyskanie korzystnych warunków kredytowania, co przełoży się na zwiększenie stopy zwrotu.

37. W jaki sposób będzie wyłonionych dwóch przedstawicieli nie związanych z MZURI do Rady Nadzorczej? Jak będą opłacani? Na jaki okres zostaną wybrani? Czy będzie jakaś kadencyjność?

Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na czas nieoznaczony i nie otrzymują wynagrodzenia. Każdy członek Rady Nadzorczej może w dowolnym czasie zostać odwołany przez podmiot, który go powołał.

Zastosowany zostanie tryb powoływania członków Rady Nadzorczej, jaki sprawdził się w przypadku Mzuri CFI 1, gdzie wyglądało to następująco:

1. Osoby zainteresowane funkcją członka Rady Nadzorczej przesyłają swoje zgłoszenia składające się z CV, listu do Wspólników oraz oświadczenia o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej).
2. Wszystkie aplikacje zostają rozesłane do wszystkich Wspólników.
3. Po zapoznaniu się z aplikacjami Wspólnicy zostaną poproszeni o przekazanie pełnomocnikowi instrukcji w jaki sposób ma zagłosować w ich imieniu.
4. Podczas Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników odbywa się głosowanie.

Wspólnicy zostaną w odpowiednim momencie poinformowani o wszystkich szczegółach i terminach związanych z powyższą procedurą. Wybór planujemy przeprowadzić między 30 września 2015 a 31 grudnia 2015.

Zgodnie z kodeksem spółek handlowych, prawo głosu posiadają jedynie te osoby, które posiadają udziały zarejestrowane w KRS. W przypadku gdyby w momencie głosowania KRS nie zdążył jeszcze zarejestrować ostatniego podniesienia kapitału, żeby nie pozbawiać prawa głosu tych osób, które objęły niezarejestrowane jeszcze przez KRS nowo utworzone udziały, Mzuri Investments zagłasuje zgodnie z wyborem, za jakim opowie się większość Wspólników oczekujących na zarejestrowanie ich w KRS.

- 38. Czy istnieje jakiś mechanizm ochronny na wypadek gdyby zarząd prowadzony przez Mzuri się nie sprawdzał? Z tego co rozumiem zarząd jest powoływany przez radę nadzorczą, w której przewagę mają przedstawiciele powoływani przez Mzuri?**

Istotnie Zarząd jest powoływany przez Radę Nadzorczą. Jedynym "mechanizmem ochronnym" jest zmiana zarządu przez Radę.

- 39. 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). Mzuri Investments nie jest uprzywilejowana co do głosu (ani w żaden inny sposób) odnośnie kwestii rozwiązania Spółki.

Zasadniczo celem powołania Spółki jest zapewnienie udziałowcom stabilnego strumienia pasywnej gotówki przez dziesiątki lat. Tak więc na dzisiaj nie zakładamy, by Mzuri Investments mogło głosować za likwidacją Spółki. Niemniej można sobie wyobrazić taką sytuację np. gdyby Spółka, w wyniku zmian prawa, trwale utraciła rentowność lub gdybyśmy uznali, że lepiej dla Wspólników jest przenieść kapitał do innego CFI.

- 40. Proszę mi jeszcze powiedzieć czy wypłaty dywidendy są brane pod uwagę przez np jakieś placówki jako dochód i można by korzystać z np kredytu czy pożyczki uwzględniając dochód z naszej inwestycji?**

Jeśli dobrze rozumiemy pytanie, dotyczy ono tego, czy banki biorą pod uwagę dywidendę przy wyliczaniu zdolności kredytowej. Trudno nam odpowiedzieć na to pytanie - różne banki mają różne polityki, ale wydaje się, że część banków powinna uwzględnić te dochody w wyliczeniach zdolności kredytowej, choć może nie w pierwszym roku wypłacania dywidendy.

- 41. Czy jako wspólnik muszę zgłosić objęcie udziałów w spółce do Urzędu Skarbowego? Nigdy nie byłem wspólnikiem, więc nie wiem jak to wygląda od strony fiskalnej. Uzyskane dochody podlegają opodatkowaniu - po każdorazowej wypłacie, czy też rozliczam się rocznie. Nie ukrywam, że dla mnie ogromną barierą inwestowania w tego typu przedsięwzięcia jest obawa przed ewentualnymi "problemami" (czegoś nie zgłosiłam, czegoś nie zapłaciłam) z Urzędem Skarbowym. Czy mogą Państwo wyjaśnić, jak należy postępować po objęciu udziałów w Urzędzie Skarbowym?**

Rozumiemy Pani obawy. Na szczęście Wspólnik nie musi zgłaszać do urzędu skarbowego objęcia udziałów w Spółce. Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) związany z objęciem udziałów przez Wspólników zapłaci Spółka 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 nie wykazuje Pani w żadnym zeznaniu rocznym otrzymanej dywidendy ani zapłaconego podatku.

Zysk wypracowany przez Spółkę rozliczać będzie Spółka (podatek CIT).

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

42. Z zainteresowaniem przeczytałem nadesłaną przez Państwa ofertę, wydaje mi się, że informacje warto by rozszerzyć o ocenę wpływu wprowadzenia podatku katastralnego na inwestycję. Na razie niewiadomą jest zarówno wysokość podatku, jak i potencjalny wpływ na rynek jaki ten podatek wyrze.

Kwestia wprowadzenia podatku katastralnego przewija się w dyskusjach eksperckich od kilkunastu lat. Na chwilę obecną nie ma podstaw, aby sądzić, że podatek ten zostanie wprowadzony w przewidywalnym czasie. Zgadza się, że niewiadomą jest zarówno wysokość podatku jak i potencjalny jego wpływ na rynek, dlatego też nie istnieją konkretne przesłanki, na podstawie których można by przygotować analizę wpływu wprowadzenia tego podatku na inwestycje Mzuri CFI 2. Jeżeli pojawią się wiarygodne informacje na temat zamiaru wprowadzenia takiego podatku, Zarząd i Rada Nadzorcza Mzuri CFI 2 będą reagować na takie wieści z odpowiednim wyprzedzeniem.

Warto też wziąć pod uwagę, że podatki są zwykle przerzucane na ostatecznych klientów – gdy rośnie akcyza, paliwo na stacjach staje się natychmiast droższe; gdy wzrósł VAT na książki, ceny książek odpowiednio wzrosły. Przewidujemy, że wprowadzenie podatku katastralnego przełożyłoby się na wzrost cen najmu, a więc pozostałoby neutralne dla właścicieli mieszkań. Zapewne zajęłoby to dłuższy czas (ze względu na rozdrobnienie rynku), ale byłoby – według nas – nieuchronne, bo taki jest mechanizm działania rynku.

43. Jaki wymagany jest minimalny kapitał umożliwiający funkcjonowanie Mzuri CFI 2?

Jeżeli, wg założeń modelu finansowego Mzuri CFI 2, zebrana kwota kapitału nie pozwoli na wygenerowanie satysfakcjonującego poziomu zwrotu, Zarząd podejmie decyzję o zaniechaniu inwestowania i zwrocie kapitału Wspólnikom. Kwota ta kształtuje się na poziomie ok. 3 mln zł.

44. Czy zamiast zwracać się do banku po kredyt inwestycyjny po ok. 1-2 latach działalności spółki zarząd rozważa zwrócić się do obecnych udziałowców o zwiększenie zaangażowania kapitałowego np. nabycie dodatkowych udziałów na preferencyjnych warunkach (z dyskontem cenowym), to taki rodzaj udziałów uprzywilejowanych dla dotychczasowych udziałowców w celu podniesienia kapitału?

Na chwilę obecną nie zakładamy takiego scenariusza. Nie będziemy domagać się dodatkowych wpłat od Wspólników.

Proszę też zwrócić uwagę, że ewentualna możliwość "uprzywilejowania" niektórych udziałowców poprzez dyskonto przy obejmowaniu udziałów odbyłaby się de facto kosztem pozostałych udziałowców, którzy musieliby to dyskonto sfinansować. Nie zamierzamy stosować żadnych rozwiązań tego typu - chcemy traktować wszystkich udziałowców jednakowo.

Rozważymy jednak możliwość dodatkowego finansowania rozwoju Spółki przez chętnych Wspólników, np. poprzez emisję obligacji - jednakże pod warunkiem, że odbędzie się ona na warunkach zbliżonych do rynkowych, objęcie obligacji nie będzie obowiązkowe dla Wspólników i wreszcie, że ci Wspólnicy, którzy nie wezmą w niej udziału, nie poniosą w jej skutek żadnej straty.

45. Czy jest zagrożenie, że za jakiś czas ktoś nieodpowiedzialny może przejąć spółkę? Teraz są bardzo zaufane osoby, ale różne rzeczy się zdążają nawet losowe, a my dajemy pełnomocnictwo.

W naszej opinii nie ma takiego zagrożenia - w Akcie Założycielskim zapisano szereg mechanizmów zabezpieczających przed nim. Są to m.in. zachowanie kluczowych decyzji do kompetencji Rady Nadzorczej, której przewodniczący i dwóch innych członków jest powoływanych przez Mzuri Investments, prawo weta Mzuri Investments w razie zmiany Aktu Założycielskiego itd.

Należy też pamiętać, że Inwestor podpisując pełnomocnictwo nie rezygnuje ze swojego prawa do głosu – pełnomocnik jest zobowiązany głosować ściśle zgodnie z instrukcjami Inwestora. Inwestor może też sam uczestniczyć i głosować podczas Zgromadzeń Wspólników. Pełnomocnictwo ma na celu usprawnienie kierowania Spółką bez konieczności angażowania każdorazowo wszystkich Wspólników, których liczba może być trzycifrowa.

46. Czy mają państwo podstawy sądzić, że zbiorą 10 mln pln, podczas gdy CFI1 zebrało z trudem 1,5 mln? Były jakieś ankiety z których wynika taka suma docelowa?

Celem Mzuri CFI 1 było zebranie 1,5 mln zł – Spółka zebrała nawet nieco wyższą kwotę w ciągu zaledwie ok. miesiąca, i to w sytuacji, gdy wprowadzony był górny próg kwoty inwestycji (część Inwestorów chciała wnieść wyższe środki). Osoby, które chciały przystąpić do Spółki po dniu, w którym kapitał przekroczył 1,5 mln zł, zostały niestety odprawione z kwitkiem. Nie można więc mówić, że Mzuri CFI 1 "z trudem" zebrała tę kwotę.

Trzeba też pamiętać, że Mzuri CFI 1 była pierwszą inicjatywą grupowego inwestowania uruchomioną przez Grupę Mzuri i skierowana była do osób z bliskiego kręgu zainteresowania Mzuri (Klientów Grupy Mzuri, osób śledzących blog Fridomia.pl itp.). Zadaniem tej spółki było zebranie z góry określonej wielkości kapitału. Natomiast Mzuri CFI 2 skierowane jest do szerokiej rzeszy Inwestorów i nie ma górnego limitu dotyczącego inwestowania. Z ankiet przeprowadzonych w ostatnich miesiącach, gdy przygotowaliśmy kolejne edycje Mzuri CFI, wynika, że istnieje duże zainteresowanie tą

formą inwestowania i szczerze wierzymy, że uda nam się z łatwością osiągnąć próg, powyżej którego Spółka zapewni godziwy zwrot Inwestorom (czyli ok. 3 mln zł), a może nawet przekroczyć wartość 10 milionów złotych kapitału zakładowego.

Warto też odnotować, że jeszcze zanim wysłaliśmy niniejsze odpowiedzi na pytania, kapitał Spółki to już ponad 200 tys. zł.

47. 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.

Nie musi to być wartość nominalna udziałów, aczkolwiek zakładamy, że przyjmiemy politykę księgową, zgodnie z którą będzie to wartość zbliżona do nominalnej.

48. Dlaczego zamierzają Państwo inwestować w pierwszej kolejności w wielopokojowe mieszkania z przeznaczeniem na wynajem na pokoje, a nie np. w mieszkania do 40 m², czy też kawalerki. Wydaje mi się, że tego typu mieszkania sprofilowane są pod studentów, których obecnie w Polsce jest mało, a będzie jeszcze mniej. Single (których przybywa) nie szukają dużych mieszkań, by mieszkać z innymi, tylko wolą mieszkać w pojedynkę. Co do imigrantów, to nie jesteśmy w stanie określić, czy ich liczba wkrótce będzie, aż tak duża, by musieli się skupiać po kilka osób w mieszkaniu. Strategia, którą chcecie przyjąć była dobra w przeszłości, ale patrząc na trendy, wszystko wskazuje na to, że wkrótce na topie znowu będą małe mieszkania.

Najem na pokoje pozwala uzyskać większy zwrot z inwestycji niż zwrot osiągany w przypadku mieszkań wynajmowanych w całości i nie sądzimy, by miało się to zmienić, tym bardziej, że identyczny mechanizm można zaobserwować np. w Wielkiej Brytanii.

W przypadku mieszkań dwupokojowych wynajmowanych na pokoje i wynajmowanych w całości różnica w czynszu jest nieznaczna, natomiast w przypadku mieszkań trzy-, cztero-, pięciopokojowych zsumowany czynsz najmu za wszystkie pokoje jest znacząco wyższy niż pojedynczy czynsz najmu za całe mieszkanie.

Mzuri zarządza ponad 1200 mieszkaniami i domami na wynajem i obserwuje trendy rynkowe dotyczące najmu. Np. studenci stanowią tylko ok. 1/3 najemców w zarządzanych przez nas mieszkaniach. Inwestycje Mzuri CFI 2 będą mocno zdywersyfikowane pod kątem lokalizacji i typu, a jakiegokolwiek zmiany w trendach, wspomnianych w pytaniu, będą sukcesywnie uwzględniane w całościowym procesie optymalizacji portfela nieruchomości, który będzie zlecony Mzuri Investments.

(koniec pierwszego zestawu odpowiedzi na zadane pytania)