

“

*Dysponując  
nawet niewielkim  
kapitałem możesz  
zarabiać na  
nieruchomościach*

”

**MZURI CFI 2**



Zapraszamy do **grupowego** inwestowania w nieruchomości na wynajem w całej Polsce. Inwestycje zrealizuje celowa spółka inwestycyjna - Mzuri CFI 2 Sp. z o.o. Właścicielami Spółki będą Mzuri Investments oraz grupa inwestorów indywidualnych, którzy obejmą udziały w Spółce w proporcji do wpłaconego kapitału (minimalny wkład to 10.000 zł).

### CELEM INWESTYCYJNYM MZURI CFI 2 JEST:

- Zakup mieszkań i domów na wynajem za ceny poniżej średnich wartości rynkowych
- Przeprowadzenie remontu zakupionych nieruchomości (jeśli tego będą wymagały)
- Wynajęcie mieszkań w celu czerpania długoterminowych przychodów z czynszu
- Regularne (zapewne 3 razy do roku) wypłacanie Inwestorom dochodów z najmu
- Spodziewany zwrot z inwestycji może docelowo dojść nawet do 7% w skali roku (bez uwzględnienia wzrostu wartości rynkowej posiadanych przez Spółkę nieruchomości)

### DLACZEGO WARTO ZAUFAC MZURI INVESTMENTS:

- Sami też inwestujemy we wszystkie inicjatywy Mzuri CFI
- Od lat kupujemy mieszkania na wynajem i zarządzamy najmem
- Nasi eksperci doświadczenie zdobywali w takich firmach jak m.in. Arthur Andersen, PwC, Deloitte, Warbud, Hochtief
- Działamy w 100% etycznie i długoterminowo

Misją grupy Mzuri jest pomóc jak największej liczbie Polek i Polaków w osiągnięciu wolności finansowej.

# SPIS TREŚCI

Informacje na temat Mzuri i Mzuri CFI 2	4
Dlaczego inwestować z Mzuri CFI 2	13
Zasady uczestnictwa w Mzuri CFI 2	27
Bezpieczeństwo zainwestowanych środków	33
Przykładowe biznes modele	40
Jak przystąpić do Mzuri CFI 2	46
Notki biograficzne członków Zarządu i Rady Nadzorczej	50

# INFORMACJE NA TEMAT MZURI I MZURI CFI 2

O grupie Mzuri

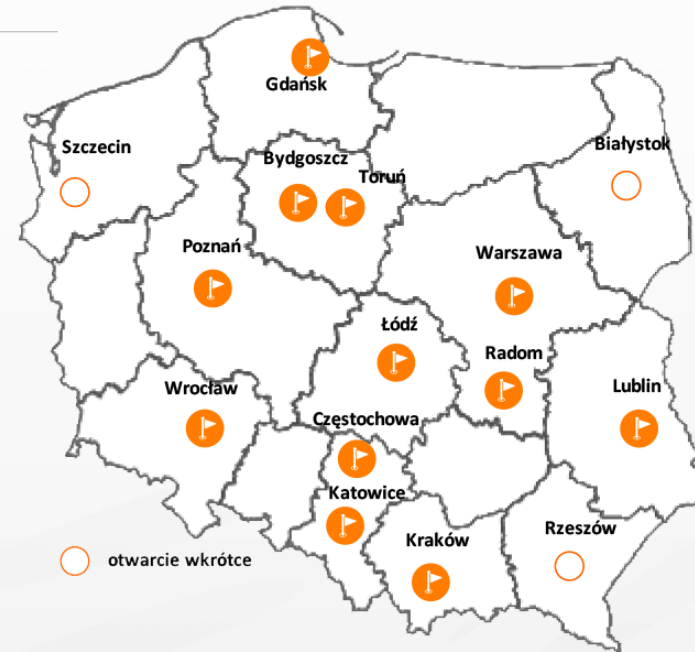
Mzuri CFI 2 – informacje wstępne

O Mzuri CFI

Dlaczego inwestujemy w mieszkania na wynajem

# O GRUPIE MZURI

Mzuri jest **największą w Polsce** firmą obsługującą najem mieszkań i jedyną firmą, która kompleksowo łączy usługi inwestycyjne i zarządzania mieszkaniami.



## ZARZĄDZAMY

ok. **1.200 mieszkańami** i domami na wynajem w blisko **dwudziestu** miastach Polski.



## WYSZUKUJEMY

okazje inwestycyjne, przeprowadzamy proces zakupu i remontu mieszkań dla inwestorów, którzy dysponują kapitałem na zakup jednego lub kilku nieruchomości. Takich mieszkań kupiliśmy już ok. **250**.

# O GRUPIE MZURI



Nasi inwestorzy na kupionych przez nas mieszkaniach typowo zarabiają **6-9% netto**, na kamienicach nawet **ponad 10% netto**.



Zlokalizowaliśmy swoje oddziały w **11 miastach** Polski.



Zatrudniamy ok. **70 osób, w tym ok. 10 specjalistów ds. inwestycji**, którzy wyszukują okazje inwestycyjne.



Mamy **kilkuset zadowolonych Klientów** z Polski i z zagranicy.



Założycielem grupy jest **Sławek Muturi** – uznany inwestor i ekspert w zakresie rynku mieszkań na wynajem.



Zapewniamy **kompleksową obsługę** procesu inwestycyjnego i zarządzania najmem (nie rozliczamy tylko podatku od najmu).

Misją grupy Mzuri jest pomóc jak największej liczbie Polek i Polaków w **osiągnięciu wolności finansowej**.

# O GRUPIE MZURI

Mzuri CFI 2 korzysta z doświadczeń i kompetencji grupy Mzuri w szczególności na etapie wyszukania okazji inwestycyjnych, przygotowania i przeprowadzenia remontów i doposażenia mieszkań na wynajem oraz znalezienia solidnych najemców a także zarządzania portfelem mieszkań.



IDENTYFIKACJA  
OKAZJI RYNKOWEJ



ANALIZA  
POTENCJAŁU



ANALIZA RYZYK  
TECHNICZNO-PRAWNYCH



ZAKUP  
NIERUCHOMOŚCI



ZARZĄDZANIE REMONTEM  
I DOPOSAŻENIEM



ZARZĄDZANIE  
SPRZEDAŻĄ LOKALI



ADMINISTROWANIE  
NIERUCHOMOŚCIĄ



WSPARCIE  
PRAWNO-KSIĘGOWE



ZARZĄDZANIE  
NAJMEM



# O GRUPIE MZURI

Naszym doświadczeniem dzielimy się pisząc książki, publikując artykuły i występując w mediach.





# MZURI CFI 2 – INFORMACJE WSTĘPNE

---

Mzuri Crowd Fund Investing (Mzuri CFI) to pomysł grupy Mzuri umożliwiający grupowe inwestowanie w mieszkania na wynajem.

Do tej pory na rynku nieruchomości inwestować mogły tylko osoby, które posiadały wysoką nadwyżkę gotówki. Aby kupić choćby małe mieszkanie na wynajem, inwestor musiał dysponować ok. 100.000 zł.

Mzuri CFI znosi to ograniczenie i udostępnia rynek nieruchomości dla inwestorów, którzy, ze względu na wysokie kapitałowo bariery wejścia, omijali ten sposób inwestowania. Wystarczy, że dysponujesz gotówką w wysokości 10.000 zł. To pozwoli zacząć czerpać korzyści z zakupu mieszkań na wynajem realizowanego przez Mzuri CFI.

Zebrany kapitał zostanie zainwestowany przez Mzuri CFI 2 w zakup mieszkań i ich remont. Następnie mieszkania będą wynajmowane, co wygeneruje stały przychód w postaci czynszu najmu.

Inwestowanie z Mzuri CFI to bezpieczna inwestycja, gdyż zabezpieczeniem majątku Spółki będą nieruchomości, które pozwalają na uzyskanie satysfakcjonującego zwrotu, którego nie zapewni żadna lokata bankowa.

# O MZURI CFI

Mzuri CFI 2 to kolejna inicjatywa grupowego inwestowania uruchomiona przez Grupę Mzuri.

## DO TEJ PORY STWORZYLIŚMY JUŻ:

- **Mzuri CFI 1** – spółka, której zadaniem jest zakup atrakcyjnej inwestycyjnie kamienicy w celu przeprowadzenia remontu i sprzedaży mieszkań z przeznaczeniem na wynajem. Spółka pod koniec roku 2014 z sukcesem zakończyła nabór Inwestorów uzyskując zakładany poziom kapitału w wysokości ok. 1,5 mln zł. Atrakcyjna kamienica do remontu została zidentyfikowana w Łodzi. Po pozytywnym przejściu procesu due dilligence w początkach marca podpisaliśmy umowę przedwstępną, zaś na początek lipca planowane jest podpisanie umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości. W roku 2016 przeprowadzone zostaną prace remontowe. Projekt zakończy się na początku roku 2017.

- **Mzuri CFI Alfa** – spółka o charakterze zamkniętym, w której współnikami mogą zostać jedynie klienci partnera Mzuri CFI Alfa – CFI Group - firmy doradztwa finansowego. Mzuri CFI Alfa nie będzie inwestować w jedną kamienicę, lecz nabędzie portfel mieszkań na wynajem oraz jedną czy dwie kamienice do rewitalizacji. Następnie, przez okres pierwszych 5 lat funkcjonowania, całość środków pozyskiwanych z wynajmu i sprzedaży mieszkań w odnowionych kamienicach będzie re-inwestowana w zakup kolejnych oraz we *flipping* kolejnych kamienic. Po upływie owych 5 lat inwestorzy zadecydują czy otworzyć kolejny okres re-inwestowania, czy może przejść na model "rentierski", tzn. taki, gdzie przychody z najmu będą na bieżąco wypłacane inwestorom.

Jesienią 2015 zostanie uruchomione Mzuri CFI 3, które będzie działać w tzw. modelu „emerytalnym”.

# DLACZEGO INWESTUJEMY W MIESZKANIA NA WYNAJEM

- Jest to pewna i bezpieczna lokata kapitału dająca satysfakcjonujący zysk przy minimalnym ryzyku.
- Nabywając mieszkania na wynajem jego właściciel otrzymuje regularne przychody pasywne w formie czynszu.
- Ceny nieruchomości w długim okresie rosną. To prawo, którego od dziesięcioleci nie podważył żaden kryzys ekonomiczny.
- Zapotrzebowanie na mieszkania na wynajem w dużych miastach ciągle rośnie. W Polsce tylko 4% mieszkań jest wynajmowanych - w krajach „starej” UE jest to 23%.
- Szereg trendów społecznych sprawia, że popyt na mieszkania na wynajem powinien rosnąć: coraz trudniej uzyskać kredyt hipoteczny, jest coraz więcej singli, ludzie – będąc bardziej mobilnymi – nie chcą się wiązać z jednym mieszkaniem, wzrasta liczba imigrantów w Polsce, itd.
- Inwestycje w nieruchomości mają przewagę np. nad inwestycjami w papiery wartościowe lub w dzieła sztuki, gdyż tutaj stajemy się właścicielem namacalnego dobra, którego nam nikt i nic (poza ekstremalnymi zjawiskami) nie ukradnie i nie zniszczy. Ryzyko całkowitej utraty kapitału jest znikome.
- Istnieje możliwość posiłkowania się kredytem bankowym, co pozwala na uzyskanie większego zwrotu z własnych środków.

# DLACZEGO INWESTUJEMY W MIESZKANIA NA WYNAJEM

## PORÓWNANIE WYBRANYCH ASPEKTÓW INWESTOWANIA W MIESZKANIA VS. W BIURA

	MIESZKANIA	BIURA / LOKALE KOMERCYJNE
ŁATWOŚĆ ZNALEZIENIA OKAZJI (ISTNIEJĄCYCH)	Łatwo	Dość trudno
TYPOWY KOSZT JEDNOSTKOWY	80 000 – 350 000 zł	Min. kilkaset tysięcy złotych, typowo kilka milionów złotych
KOSZT POZYSKANIA NAJEMCÓW	Niski - wiele darmowych portali	Wysoki - wysokie prowizje pośredników
WYJŚCIE Z INWESTYCJI	Łatwe (relatywnie wysoka płynność, możliwe częściowe wyjście z portfela)	Trudne (relatywnie niska płynność, trudne częściowe wyjście z pojedynczej inwestycji)
RYZIKO KONCENTRACJI	Portfel mieszkań umożliwia rozproszenie ryzyka	Wysoki stopień koncentracji ryzyka
RYZIKO NIETYTUŁACALNOŚCI NAJEMCY	Niemal zerowe ryzyko niewypłacalności; Praktycznie niskie ryzyko opóźnień płatności	Relatywnie wysokie ryzyko niewypłacalności; Podwyższone ryzyko opóźnień płatności

# DLACZEGO INWESTOWAĆ Z MZURI CFI 2

Dlaczego warto inwestować z Mzuri CFI 2

Mzuri CFI 2 na tle alternatywnych form inwestowania

Mzuri CFI 2 – forma prawna

Strategia i polityka inwestycyjna Mzuri CFI 2

Przykładowy początkowy portfel nieruchomości

Przyrost kapitału i zysku

Wypłaty zysku

Spodziewana wysokość wypłat zysku dla wspólników

Koszty działalności Mzuri CFI 2

# DLACZEGO WARTO INWESTOWAĆ Z MZURI CFI 2

## PONADPRZECIĘTNE ZYSKI

W stosunku do alternatywnych inwestycji. Osiągnięte poprzez wyszukiwanie nieruchomości będących okazją inwestycyjną (np. adaptacja niewykorzystanego poddasza kamienicy do celów mieszkaniowych), wyremontowanie i wynajęcie ich przy równocześnie niskich kosztach własnych.

## NISKA BARIERA WEJŚCIA

Niski, minimalny wkład własny - możliwość zainwestowania i pomnażania kapitału już od 10.000 zł.

## DUŻY MOŻE WIĘCEJ

Kapitał Mzuri CFI 2 Sp. z o.o., który wyniesie kilka milionów złotych, umożliwi dostęp do większych, okazyjnych transakcji niedostępnych przy niskim kapitale (np. zakup domów lub nawet całych kamienic) oraz dostęp do okazji w całej Polsce.

## MASZ SPOKÓJ

Nie tracisz cennego czasu i nie musisz znać się na inwestowaniu w nieruchomości (nie musisz nawet mieszkać w Polsce!). Zrobią to za Ciebie specjaliści z grupy Mzuri.



# DLACZEGO WARTO INWESTOWAĆ Z MZURI CFI 2

## BEZPIECZEŃSTWO INWESTYCJI

- dywersyfikacja inwestycji na wiele lokalizacji i typów projektów inwestycyjnych,
- odpowiedzialność udziałowców wyłącznie do wysokości wniesionego kapitału,
- kluczowe decyzje są zastrzeżone do decyzji Zgromadzenia Wspólników (Inwestorów) lub Rady Nadzorczej,
- w Radzie Nadzorczej obok m.in. Sławka Muturi zasiadają przedstawiciele Inwestorów,
- kapitał niemal\* w 100% zabezpieczony realnymi aktywami,
- coroczne badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą,
- Sławek Muturi oraz zarząd CFI 2 są udziałowcami w Mzuri CFI 2 (poprzez Mzuri Investments),
- podjęcie decyzji o zainwestowaniu kapitału zostanie poprzedzone szczegółową analizą możliwych scenariuszy finansowych oraz ryzyka.

\* Niewielka część kapitału pozostanie w gotówce w celu pokrycia bieżących kosztów.

# MZURI CFI 2 NA TLE ALTERNATYWNYCH FORM INWESTOWANIA

	MZURI CFI 2	POLISY UBEZPIECZENIOWE	FUNDUSZE INWESTYCYJNE	LOKATY BANKOWE
ZWROT	✓ 6-7 %*	ok. 4-6 %	poniżej 4 %**	ok. 2 %
RYZYSKO UTRATY KAPITAŁU	✓ bardzo małe	średnie	duże	bardzo małe
AKTYWA	✓ nieruchomości	jednostki UFK	papiery wartościowe	zobowiązanie banku
JASNE ZASADY SUKCESJI	✓	✓	ograniczone	ograniczone
MOŻLIWOŚĆ WERYFIKACJI KOMPETENCJI INWESTUJĄCYCH	✓	ograniczone	ograniczone	brak
DOSTĘP DO INFORMACJI O POJEDYNCZYCH INWESTYCJACH	✓	brak	brak	brak
UDZIAŁ W PODEJMOWANIU ISTOTNYCH DECYZJI	✓	brak	brak	brak

\* Jeżeli roczna stopa zwrotu przekroczy 8%, nadwyżka powyżej 8% zostanie podzielona pomiędzy Mzuri Investments a Wspólników w stosunku odpowiednio 20% i 80%.

\*\* Średnia stopa zwrotu uzyskana przez fundusze inwestycyjne w 2014 roku, źródło: Money.pl

# MZURI CFI 2 – FORMA PRAWNA

Dnia 10 czerwca 2015 roku powołana została spółka celowa, Mzuri CFI 2 Sp. z o.o., której udziałowcem jest Mzuri Investments Sp. z o.o. (100.000 zł wkładu kapitału) – spółka należąca do osób będących członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej Mzuri CFI 2. W dniu 8 lipca 2015 Mzuri CFI 2 została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000566037.

Zainteresowani inwestorzy dołączą do Mzuri CFI 2 Sp. z o.o. jako udziałowcy. Kapitał na zakup i remont mieszkań będzie sumą udziałów grupy Inwestorów.

Rozważaliśmy inne, bardziej efektywne podatkowo, formy wniesienia kapitału do Spółki, ale po analizie okazało się, że koszt ich wdrożenia zniwelowałby ewentualne korzyści.

Powołane zostały Zarząd oraz Rada Nadzorcza Mzuri CFI 2, w których zasiadły osoby z dużym doświadczeniem biznesowym. Skład Rady Nadzorczej zostanie uzupełniony o dwóch przedstawicieli Inwestorów Mzuri CFI 2.

Raz do roku zostanie zwołane Zgromadzenie Wspólników Mzuri CFI 2 celem m.in. zatwierdzenia bilansu oraz rachunku zysków i strat oraz udzielenia absolutorium pozostałym organom Spółki - Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej.

Dążąc do maksymalizacji zwrotu z kapitału, zakładamy minimalizację zaangażowania poszczególnych udziałowców w bieżące funkcjonowanie Spółki.

# STRATEGIA I POLITYKA INWESTYCYJNA MZURI CFI 2

Strategią Mzuri CFI 2 jest aktywne lokowanie aktywów w nieruchomości mieszkaniowe. Celem inwestowania będą tylko nieruchomości\*.

Spółka kupować będzie domy (ewentualnie kamienice) i mieszkania na wynajem po atrakcyjnych rynkowo cenach, przeprowadzi ich remont, a następnie je wynajmie w celu osiągnięcia długoterminowych korzyści z czynszu najmu.

Mzuri CFI 2 poszukiwać będzie atrakcyjnych inwestycyjnie mieszkań na terenie Polski, w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców, w których zarządzanie najmem będzie mogło być obsługane przez Mzuri Sp. z o.o. Nieruchomości te charakteryzować będzie niższa od rynkowej cena zakupu, ponieważ przeważnie wymagają one generalnego remontu, adaptacji do celów mieszkaniowych, pochodzą z aukcji / licytacji (poza komorniczymi) itp.

Mzuri Investments – która będzie szukać nieruchomości na rzecz Mzuri CFI 2 - potrafi wykorzystać ukryte walory nieruchomości i podwyższyć ich potencjał najmu wykorzystując wieloletnie doświadczenie spółki w tej branży.

Po 1-2 latach funkcjonowania Spółka zapewne zwróci się do banków o kredyt inwestycyjny w celu szybszej rozbudowy majątku.

\* Wyjątek stanowią jedynie inwestycje w lokaty bankowe w sytuacji, kiedy kapitał będzie oczekiwał na zaangażowanie w nieruchomości.

# PRZYKŁADOWY POCZĄTKOWY PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

DLA KAPITAŁU POCZĄTKOWEGO 10 MLN ZŁ\*

NIERUCHOMOŚCI	LICZBA	ŚREDNIA CENA JEDNOSTKOWA [ZŁ]	ŚREDNI KOSZT REMONTU	CAŁKOWITY KOSZT NABYCIA NIERUCHOMOŚCI ** [ZŁ]	CAŁKOWITA KWOTA INWESTYCJI	ŚREDNI ROCZNY ZWROT ***
KAWALERKI	11	100.000	20.000	130.000	1.430.000	7-8%
MIESZKANIA KILKUPOKOJOWE (WYNAJEM NA POKOJE)	17	300.000	50.000	375.000	6.375.000	8-9%
DOMY JEDNORODZINNE (WYNAJEM NA POKOJE LUB MIESZKANIA)	2	500.000	270.000	850.000	1.700.000	8-10%
RAZEM					9.505.000	

\* Przedstawione wartości mają jedynie charakter ilustracyjny i nie stanowią zobowiązania Mzuri CFI 2.

\*\* Uwzględnia koszty transakcyjne, prowizje itp.

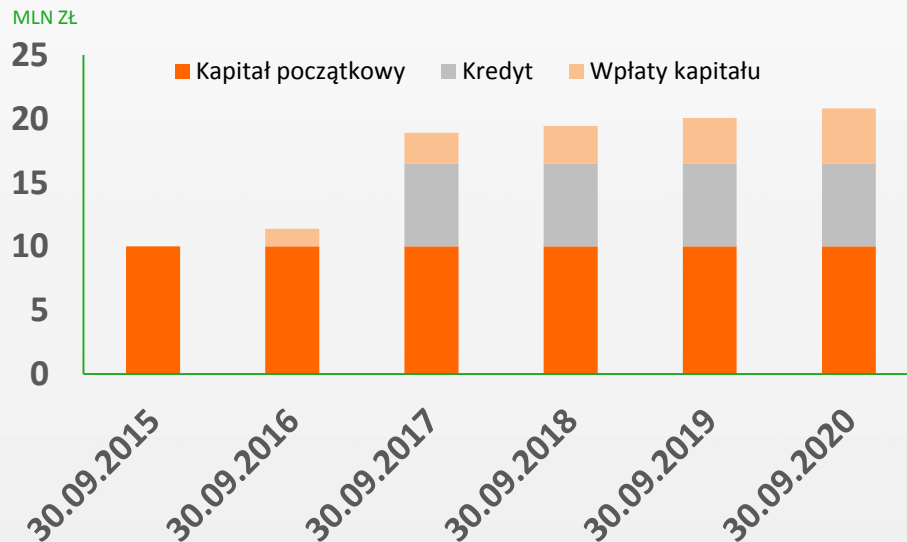
\*\*\* Zwrot netto, uwzględniający koszty transakcyjne.

# PRZYROST KAPITAŁU I ZYSKU\*

## KAPITAŁ

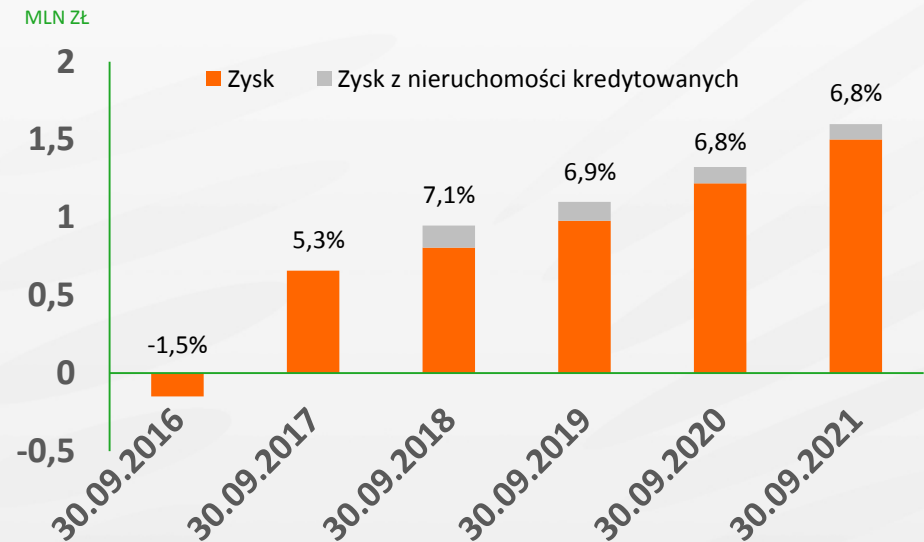
### GŁÓWNE ZAŁOŻENIA:

- Zebrany kapitał początkowy: **10 mln zł**
- Uwzględniono ostrożne posiłkowanie się kredytem inwestycyjnym.
- Średni roczny przyrost kapitału z nowych wpłat: **20%**



## ZYSK I STOPA ZWROTU

- Średnia roczna stopa zwrotu w roku 3. i kolejnych przy wykorzystaniu kredytu: **6,92%**
- Średnia roczna stopa zwrotu w roku 3. i kolejnych bez uwzględnienia kredytu: **6,23%**



\* Szacunki oparto na licznych założeniach zawartych w modelu finansowym Mzuri CFI 2. Przedstawione wartości mają jedynie charakter ilustracyjny i nie stanowią zobowiązania Mzuri CFI 2. Model finansowy nie uwzględnia kosztów wymiany sprzętu w mieszkaniach, napraw uszkodzeń nie spowodowanych przez najemców etc. – koszty te mogą wpłynąć na nieznaczne obniżenie stopy zwrotu po kilku latach funkcjonowania Spółki



# WYPŁATY ZYSKU

Ewentualny zysk za pierwszy rok obrotowy (kiedy koszty Spółki będą największe) nie będzie wypłacany. Począwszy od drugiego roku obrotowego Wspólnicy będą regularnie - co ok. cztery miesiące\* - otrzymywać wypłaty zysku w formie zaliczki na poczet dywidendy i, po zakończeniu roku obrotowego, salda dywidendy.

Celem zabezpieczenia interesów Inwestorów, którzy jako pierwsi przystąpią do Spółki, wszystkie osoby, które obejmą udziały po 30.09.2015, zapłacą za udziały wyższą cenę niż osoby, które przystąpiły do Spółki przed tym terminem (tzn. obejmą udziały po cenie wyższej niż nominalna).

Pozwoli to uniknąć sytuacji, w której Inwestor przystępujący do Mzuri CFI 2 na początku pierwszego roku obrotowego byłby poszkodowany w stosunku do Inwestora, który przystąpi pod koniec tego roku, gdyż pierwszy z nich czekałby na pierwszą wypłatę zysku (zaliczkę na poczet dywidendy) ponad 1 rok, natomiast drugi z nich tylko 4 miesiące.

Mzuri CFI 2 to wehikuł inwestycyjny o charakterze otwartym - do Spółki przystępować można przez cały czas. Zarówno nowi inwestorzy mogą zostać Wspólnikami Spółki jak i istniejący Wspólnicy mogą powiększać liczbę swoich udziałów dokonując kolejnych wpłat.

Poniższa tabela przedstawia szacowane ceny objęcia udziałów dla różnych okresów przystępowania do Spółki przy założeniu 7% stopy zwrotu w drugim i kolejnych latach działalności CFI 2.

	CENA 1 UDZIAŁU
OBJĘCIE UDZIAŁÓW DO DNIA 30.09.2015	1.000,00 zł
OBJĘCIE UDZIAŁÓW PO 30.09.2015 ALE DO DNIA 31.01.2016	1.046,33 zł
OBJĘCIE UDZIAŁÓW PO 31.01.2016 ALE DO DNIA 31.05.2016	1.070,00 zł

\* Akt Założycielski Spółki przewiduje realizację wypłat nie częściej niż raz na trzy miesiące – na dzień dzisiejszy zakładamy, że będą to odstępy czteromiesięczne.

# SPODZIEWANA WYSKOŚĆ WYPŁAT ZYSKU DLA WSPÓLNIKÓW

DLA ROCZNEJ STOPY ZWROTU 7,0%\*

Inwestorzy będą mieć prawo do dywidendy począwszy od drugiego roku obrotowego. Od tego momentu Wspólnicy będą regularnie, co około 4 miesiące, otrzymywać wypłaty zysku w formie zaliczki na poczet dywidendy i po zakończeniu roku obrotowego, salda dywidendy.

WYŁĄD WNIĘSIONY PRZEZ WSPÓLNIKA**	10.000 zł	25.000 zł	50.000 zł	100.000 zł
WYPŁATY W ROKU OBROTOWYM				
PIERWSZA WYPŁATA (zaliczka na poczet dywidendy)	95 zł	236 zł	473 zł	945 zł
DRUGA WYPŁATA (zaliczka na poczet dywidendy)	95 zł	236 zł	473 zł	945 zł
TRZECIA WYPŁATA (saldo dywidendy)	378 zł	945 zł	1.890 zł	3.780 zł
<b>RAZEM***</b>	<b>567 zł</b>	<b>1.418 zł</b>	<b>2.835 zł</b>	<b>5.670 zł</b>

\* Stopa zwrotu 7,0% liczona jest po uwzględnieniu podatku CIT płaconego przez Spółkę. Wypłaty zaprezentowane w tabeli dodatkowo uwzględniają potrącenie podatku od dochodów kapitałowych (tzw. „podatek Belki”).

\*\* Przedstawione wartości dotyczą Inwestorów, którzy objęli udziały za cenę nominalną, czyli przed 30.09.2015.

\*\*\* Przedstawione wartości mają jedynie charakter ilustracyjny i nie stanowią zobowiązania Mzuri CFI 2.

# KOSZTY DZIAŁALNOŚCI MZURI CFI 2

Wykorzystanie istniejących kompetencji w grupie Mzuri dot. znalezienia okazji inwestycyjnej, jej oceny i nadzoru nad remontem, a następnie wynajęcia nieruchomości pozwoli zoptymalizować koszty funkcjonowania Mzuri CFI 2, która praktycznie nie będzie zatrudniać pracowników.

## KOSZTY DZIAŁALNOŚCI MZURI CFI 2 OBEJMUJĄ DWIE PODSTAWOWE GRUPY:

1. Koszty związane z nabywaniem, remontem i utrzymaniem nieruchomości (zarządzanie najmem, doposażenie mieszkań, ubezpieczenie, podatki itp.).

2. Koszty funkcjonowania Spółki.

Wszystkie koszty opisane w tej sekcji zostały uwzględnione w modelu finansowym Mzuri CFI 2 i w projekcjach zwrotu przedstawionych w niniejszej prezentacji.

# KOSZTY DZIAŁALNOŚCI MZURI CFI 2

Koszty związane z nabywaniem i utrzymaniem nieruchomości, jakie poniesie Mzuri CFI 2, obejmą obok ceny nieruchomości oraz kosztów remontu m.in. opłaty notarialne, podatek od czynności cywilno-prawnych, koszty ubezpieczeń, podatek od nieruchomości oraz prowizje dla Mzuri Investments i dla Mzuri w standardowych wysokościach:

- za wyszukanie nieruchomości i ocenę jej potencjału – 2,5%\* wartości zakupu (min. 2000 zł) + VAT,
- za znegocjowanie ceny nieruchomości – 10% od wynegocjowanej zniżki + VAT,
- za nadzór nad remontem i doposażeniem mieszkań – 10% wartości remontu i doposażenia (min. 800 zł) + VAT,
- za zarządzanie najmem mieszkania – jednorazowa opłata za przejęcie w zarządzanie - 1000 lub 1500 zł (w przypadku najmu na pokoje) oraz miesięcznie 11% czynszu najmu (w przypadku najmu na pokoje 14%),
- za zbycie nieruchomości w celu upłynnienia aktywów lub optymalizacji portfela – 2,5%\* wartości sprzedaży (min. 2000 zł) + VAT.

\* Prowizja nie obejmuje ewentualnej prowizji pośrednika w obrocie nieruchomościami jeśli zostanie zaangażowany w transakcję.

# KOSZTY DZIAŁALNOŚCI MZURI CFI 2

## KOSZTY FUNKCJONOWANIA SPÓŁKI ZOSTAŁY OKREŚLONE NA MINIMALNYM MOŻLIWYM POZIOMIE

- Opłata administracyjna w wysokości 0,75% w skali roku pobierana będzie jako procent od aktualnej wartości zakumulowanego kapitału\*. Opłata ta będzie wynagrodzeniem Mzuri Investments za bieżące zarządzanie projektem CFI 2 (obsługę portfela nieruchomości, optymalizację portfela). W związku z tym iż Mzuri CFI 2 nie będzie zatrudniać żadnych pracowników, zaś zarząd nie będzie pobierać wynagrodzenia, opłata administracyjna będzie pokrywać również pensje osób zarządzających Spółką.
- Koszty ogólne obejmujące m.in. wsparcie księgowe, wsparcie prawne, IT, najem biura itp. wyniosą kilka tysięcy złotych miesięcznie.
- Jeżeli roczna stopa zwrotu przekroczy 8%, nadwyżka powyżej 8% zostanie podzielona pomiędzy Mzuri Investments (jako zarządzającego Spółką) a Wspólników w stosunku 20% i 80%. Premia ta ma na celu zmotywowanie Mzuri Investments, jako zarządzającego Spółką, do osiągania jak najlepszych wyników dla Inwestorów.
- Wszystkie opisane powyżej koszty zostały uwzględnione w modelu finansowym Mzuri CFI 2 i w projekcjach zwrotu przedstawionych w niniejszej prezentacji.

\* W okresie przed 30.09.2015 będzie to 1.250 zł miesięcznie.

# KOSZTY DZIAŁALNOŚCI MZURI CFI 2

## OPŁATA WSTĘPNA

Po dokonaniu wpłaty kapitału przez Inwestora Mzuri Investments pobierze opłatę w wysokości 4% od zainwestowanej kwoty.



Opłata wstępna przeznaczona jest na pokrycie kosztów związanych z procesem zaplanowania, przygotowania i organizacji Spółki Mzuri CFI 2 (m.in. wypracowanie formuły prawnej, działania marketingowe i promocyjne, przygotowanie modeli finansowych, zaplanowanie procesu zbierania kapitału, obsługa administracyjna procesu powołania Spółki). Jest to również opłata za pomysł i wniesiony przez ekspertów z Mzuri Investments know-how.

Opłata wstępna będzie przeznaczana również na wynagrodzenie dla partnerów Mzuri CFI 2, którzy pozyskają nowych Inwestorów dla Spółki.



# ZASADY UCZESTNICTWA W MZURI CFI 2

Zasady uczestnictwa w Mzuri CFI 2

Zasady wyjścia z inwestycji

Wycena udziałów

# ZASADY UCZESTNICTWA W MZURI CFI 2

## LIMITY DLA INWESTOWANIA

**10.000 zł**

minimalna kwota inwestycji

## Orientacyjne terminy podwyższenia kapitału Mzuri CFI 2 Sp. z o.o.:

- 13 lipca 2015
- 19 sierpnia 2015
- 30 września 2015
- 31 stycznia 2016
- następnie zapewne raz na cztery miesiące\*

W celu przystąpienia do Spółki Inwestor podpisuje Przedwstępną Umowę Objęcia Udziałów z Mzuri CFI 2 Sp. z o.o.

Jeżeli zebrana wielkość kapitału nie pozwoli na osiągnięcie wymaganego zwrotu, kapitał zostanie w całości zwrócony Inwestorom przed rozpoczęciem inwestowania.

\* Akt Założycielski Spółki przewiduje możliwość przystępowania nowych Wspólników nawet co kwartał, jednak zakładamy, że wystarczą trzy terminy w roku.

# ZASADY UCZESTNICTWA W MZURI CFI 2

Oprócz dokonania wpłaty kapitału Inwestor jest zobowiązany dostarczyć do siedziby Mzuri CFI 2 pełnomocnictwo notarialne pozwalające na wykonywanie czynności związanych z funkcjonowaniem Spółki, takich jak:

- złożenie oświadczenia o przystąpieniu do Spółki,
- reprezentowanie Inwestora na Zgromadzeniach Wspólników.

Pozwoli to sprawnie kierować Spółką bez konieczności angażowania każdorazowo wszystkich wspólników, których liczba może być trzycyfrowa.

Inwestor podpisując pełnomocnictwo nie rezygnuje ze swojego prawa do głosu – pełnomocnik jest zobowiązany głosować ściśle zgodnie z instrukcjami Inwestora.

Osoby stale przebywające poza granicami Polski mogą udzielić pełnomocnictwa w formie przewidzianej przez prawo kraju, w którym przebywają (zwykle będzie to notarialne poświadczenie podpisu).

Spółka wypłaca Inwestorowi zysk już po odprowadzeniu podatku CIT oraz podatku od dochodów kapitałowych (tzw. „podatku Belki”). Przy określonym poziomie rentowności inwestycji szacowanym przez Mzuri CFI 2, koszt wdrożenia rozwiązań uniknięcia podwójnego opodatkowania przekroczyłby korzyści, które można by było uzyskać.

# ZASADY WYJŚCIA Z INWESTYCJI

## WYJŚCIE Z INWESTYCJI MOŻLIWE JEST POPRZEZ:

- odsprzedaż całości lub części udziałów innemu Inwestorowi
- odsprzedaż udziałów do Mzuri CFI 2, która odkupi udziały, a następnie dokona ich umorzenia (środki zostaną pomniejszone o opłatę związaną z wycofaniem kapitału przed upływem pierwszych dwóch lat – patrz tabela poniżej).

WYCOFANIE KAPITAŁU LICZONE OD DNIA OBJĘCIA UDZIAŁÓW	ZWROT WARTOŚCI WPŁACONYCH UDZIAŁÓW	OPŁATA ZA WYCOFANIE KAPITAŁU
PRZED UPŁYWEM PIERWSZYCH DWÓCH LAT OD INWESTYCJI	80%	20%
PO UPŁYWIE DWÓCH LAT OD MOMENTU ZAINWESTOWANIA	100%	0%

# WYCENA UDZIAŁÓW

---

Udziały Wspólników, którzy zechcą je umorzyć, będą podlegały wycenie wg ich wartości nominalnej.

Twórcy Mzuri CFI 2 podjęli taką decyzję po rozważeniu wszystkich zalet i wad jakie przynieść mogą dla Spółki alternatywne rozwiązania:

- wycena aktywów wg ich wartości rynkowej uwzględniająca zmianę wartości nieruchomości w czasie

lub

- wycena aktywów wg ich wartości nabycia.

Mzuri CFI 2 to wehikuł inwestycyjny, którego podstawą jest inwestowanie **długookresowe**. Spółka nastawiona jest na generowanie regularnego, pasywnego dochodu dla Wspólników przez okres wielu lat. Nieruchomości, które Spółka nabędzie, nie będą kupowane z myślą o ich sprzedaży, ale z zamiarem wynajmowania ich przez możliwie jak najdłuższy okres.

# WYCENA UDZIAŁÓW

Tylko w wyjątkowych sytuacjach Spółka zdecyduje się na sprzedaż mieszkań. Wydarzyć się to może jedynie w sytuacjach pilnej potrzeby zwiększenia płynności, gdy inne możliwości osiągnięcia tego celu nie przyniosą efektu.

W związku z powyższym Spółka wyceniając umarzone udziały nie będzie uwzględniać zmiany wartości nieruchomości w czasie, żeby Inwestorzy, zainteresowani jedynie krótkookresową inwestycją nie decydowali się na wczesne wycofanie kapitału, co byłoby niekorzystne dla wszystkich Wspólników, gdyż wpływałoby na zmniejszenie zwrotu Inwestorów pozostających w Spółce.

Dzięki zastosowanemu rozwiązaniu wyceny udziałów wg ich wartości nominalnej, przy założeniu wzrostu cen nieruchomości w czasie, Inwestor rezygnujący z inwestycji wycofa mniej kapitału ze Spółki, niż gdyby udziały były wyceniane wg ich wartości rynkowej.

Jest to korzystne dla wszystkich Wspólników pozostających w Spółce i nastawionych na długookresową inwestycję.

Spółka ponadto postanowiła zrezygnować z zapisanego w Akcie Założycielskim prawa pierwokupu udziałów od Wspólników. Zarząd Mzuri CFI 2 zwróci się do Wspólników z wnioskiem o umożliwienie dokonania odpowiedniej zmiany w Akcie Założycielskim Spółki.



# BEZPIECZEŃSTWO ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW

Bezpieczna polityka inwestycyjna

Zarządzanie ryzykiem

System kontroli i nadzoru

Rada Nadzorcza i Zarząd Mzuri CFI 2

Polityka informacyjna

# BEZPIECZNA POLITYKA INWESTYCYJNA

- Kapitał Mzuri CFI 2 zostanie zainwestowany tylko w nieruchomości (jedynie w przypadkach gdy środki będą oczekiwać na zaangażowanie w nieruchomości, przewidujemy inwestycje w lokaty bankowe)
- Zabezpieczenie w postaci wpisów do Ksiąg Wieczystych
- Zarząd Spółki ma zakaz udzielania gwarancji, poręczeń – to wyłączna kompetencja Rady Nadzorczej
- Każdorazowa inwestycja poprzedzana jest analizą ryzyka
- Ryzyko jest rozproszone dzięki inwestowaniu w różnych miastach Polski i nabywaniu różnych typów nieruchomości
- Ostrożne wykorzystanie finansowania kredytem bankowym (maks. 50% wartości aktywów)



# ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

---

Mzuri CFI 2 wykorzystuje sprawdzony model zarządzania ryzykiem grupy Mzuri, umożliwiający bieżące przeprowadzanie kompleksowej oceny ryzyka mogącego mieć wpływ na terminowość i zyskowość realizowanych projektów.

Na model zarządzania ryzykiem grupy Mzuri składają się procesy i procedury umożliwiające identyfikację, ocenę i zarządzanie ryzykiem, jakie napotykają inwestycje o znacznej wartości w tym m.in.:

- bieżący monitoring rynku nieruchomości pod kątem cen sprzedaży i najmu,
- szczegółowa analiza techniczna i prawna poprzedzająca decyzję o zakupie nieruchomości,
- bieżący monitoring kosztów projektu,
- bieżący monitoring rynku wykonawców remontów i doposażenia mieszkań,
- bieżący monitoring zmian w przepisach prawa mogących mieć wpływ na realizowany projekt.

---

W grupie Mzuri dokonujemy regularnego przeglądu i aktualizacji tych procesów.

W przypadku ryzyka mogącego mieć wpływ na terminowość i budżet realizowanych projektów inwestycyjnych Zarząd Mzuri CFI 2 będzie przekazywał aktualną informację udziałowcom wraz ze statusem podjętych działań zaradczych.

# SYSTEM KONTROLI I NADZORU

## INTERESY INWESTORÓW SĄ ZABEZPIECZONE NA SZEREG SPOSOBÓW:

Aprobowanie kluczowych dla Spółki decyzji jest zastrzeżone do decyzji Rady Nadzorczej lub Zgromadzenia Wspólników (Inwestorów) np:

- Zaciąganie zobowiązań o wartości przekraczającej 1/3 kapitału zakładowego,
- Zgoda na rozporządzanie udziałami.

Sprawozdania finansowe każdorazowo będą badane przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą.

W Strefie Inwestora publikowane będą, w formie zeskanowanych dokumentów, wszystkie umowy podpisywane przez Spółkę z osobami powiązanymi (w szczególności umowy ze spółkami z Grupy Mzuri i ich pracownikami).

Grupa Mzuri, za pośrednictwem spółki Mzuri Investments, która nabyła udziały za kwotę 100.000 zł, jest również Inwestorem w Mzuri CFI 2 – jest więc żywotnie zainteresowana sukcesem Spółki.

Nadzór właścicielski sprawowany jest m.in. przez Sławka Muturi, Przewodniczącego Rady Nadzorczej, założyciela grupy Mzuri i:

- byłego konsultanta i partnera w Andersen oraz Deloitte Consulting,
- inwestora od 1998 roku; od maja 2009 roku w 100% wolnego finansowo dzięki inwestycjom w mieszkania na wynajem,
- autora 5 książek, setek artykułów, bloga [www.fridomia.pl](http://www.fridomia.pl), setek prezentacji.

# RADA NADZORCZA I ZARZĄD MZURI CFI 2

Bezpieczeństwo inwestycji jest kluczowe dla zabezpieczenia kapitałów Inwestorów Mzuri CFI 2. Wszystkie podejmowane działania będą analizowane pod tym kątem, a kluczowe decyzje inwestycyjne, np. zakup nieruchomości, będą opiniowane przez Radę Nadzorczą, w której zasiadają osoby z dużym doświadczeniem biznesowym, a także przedstawiciele Inwestorów Mzuri CFI 2:

- **Sławek Muturi** – założyciel grupy Mzuri – jako Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- **Artur Bartnicki** – dyrektor zarządzający Mzuri Sp. z o.o., z bogatym doświadczeniem w branżach farmaceutycznej, telekomunikacyjnej i konsultingowej,
- **Krzysztof Bystrosz** – członek Zarządu Mzuri Sp. z o.o., wieloletni praktyk zarządzania mieszkaniami na wynajem.
- **dwóch** nie związanych z Mzuri **przedstawicieli Inwestorów**, którzy obejmą udziały w Mzuri CFI 2.

Zarząd Mzuri CFI 2 jest trzysobowy, Prezesem Zarządu jest Artur Kaźmierczak - Prezes Mzuri Investments Sp. z o.o. - do którego odpowiedzialności należy m.in.:

- reprezentowanie Spółki w relacjach zewnętrznych i wewnętrznych
- podejmowanie decyzji inwestycyjnych po ich zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą
- oraz inne obowiązki określone w obowiązujących przepisach prawa.

*Sylwetki członków Rady Nadzorczej i Zarządu zostały przedstawione na końcu prezentacji.*

# POLITYKA INFORMACYJNA

## NASZ PRIORYTET W TRAKCIE CAŁEGO PROCESU INWESTOWANIA

Spółka gwarantuje wszystkim  
Inwestorom jednakowy  
dostęp do informacji.

### STREFA INWESTORA



# POLITYKA INFORMACYJNA

---

W trakcie całego procesu inwestowania Inwestorzy cyklicznie będą otrzymywać informacje dotyczące m.in. postępów w poszukiwaniu okazji inwestycyjnych, decyzji o zakupie nieruchomości, przygotowaniu i przeprowadzeniu remontu oraz wynajęciu lokali:

- co ok. 4 miesiące przygotujemy raport dla Inwestorów prezentujący aktualne dane finansowe i podsumowujący wykonane w ostatnim i zaplanowane na najbliższy kwartał działania,
- na stronie [www.mzuricfi.pl](http://www.mzuricfi.pl) uruchomimy strefę dostępną tylko dla udziałowców Mzuri CFI 2 (dostęp limitowany hasłem) gdzie zamieszczane będą najbardziej aktualne informacje związane z realizowanymi projektami i działalnością Spółki, a także istotne dokumenty Spółki, w tym m.in. wszystkie umowy podpisywane z innymi spółkami z Grupy Mzuri i z innymi osobami powiązanymi ze Spółką,
- utworzymy adres e-mail do zadawania pytań lub próśb o informacje. Odpowiedzi na najważniejsze i najczęściej zadawane pytania będą dostępne w formie „Często Zadawanych Pytań” publikowanych w Strefie Inwestora na stronie [www.mzuricfi.pl](http://www.mzuricfi.pl),
- powołany został Menedżer Projektu - osoba pracująca na rzecz Mzuri CFI 2, do której zakresu obowiązków należy m.in. realizacja polityki informacyjnej.

# PRZYKŁADOWE INWESTYCJE

Katowice, ul. Ordona

Kraków, ul. Urzędnicza

Wrocław, ul. Hallera

Warszawa, ul. Brygady Pościgowej

Katowice, ul. Korfantego



# PRZYKŁADOWE INWESTYCJE

Zakup mieszkania na wynajem – Katowice, ul. Ordona, 400 m od „Spodka”  
*PRZYKŁADY INWESTYCJI ZREALIZOWANYCH PRZEZ MZURI INVESTMENTS.*

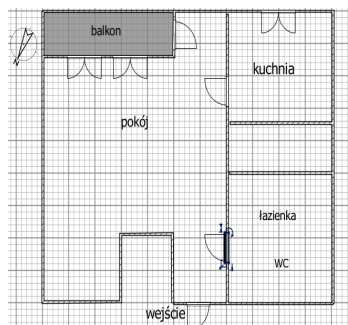
## RENTOWNOŚĆ

<b>Zwrot:</b>	7,0 %
<b>Cena zakupu:</b>	94 000 zł
<b>Czas do wynajmu:</b>	od razu
<b>Czynsz netto:</b>	700 zł



## MIESZKANIE I REMONT

<b>Układ:</b>	1 pokój, 26,39 m <sup>2</sup>
<b>Koszt remontu:</b>	brak
<b>Czas remontu:</b>	brak
<b>Zakres remontu:</b>	brak



## TRANSAKCJA

<b>Źródło transakcji:</b>	Rynek wtórny, osoba prywatna
<b>Przebieg transakcji:</b>	Zakup za gotówkę
<b>Czynniki sukcesu:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Monitoring okazji rynkowych</li><li>• Zakup lokalu z lokatorem</li></ul>

# PRZYKŁADOWE INWESTYCJE

Zakup mieszkania na wynajem – Kraków, Śródmieście, ul. Urzędnicza  
*PRZYKŁADY INWESTYCJI ZREALIZOWANYCH PRZEZ MZURI INVESTMENTS.*

## RENTOWNOŚĆ

<b>Zwrot:</b>	9,7 %
<b>Cena zakupu:</b>	52 500 zł
<b>Czas do wynajmu:</b>	1 tydzień
<b>Czynsz netto:</b>	600 zł



## MIESZKANIE I REMONT

<b>Układ:</b>	1 pokój, 10 m <sup>2</sup>
<b>Koszt remontu:</b>	4 400 zł
<b>Czas remontu:</b>	2 tygodnie
<b>Zakres remontu:</b>	piec akumulacyjny, kuchenka, instalacja elektryczna



## TRANSAKcja

<b>Źródło transakcji:</b>	rynek wtórny
<b>Przebieg transakcji:</b>	zakup za gotówkę
<b>Czynniki sukcesu:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Monitoring okazji rynkowych</li><li>• Zmotywowany sprzedający</li><li>• Skuteczne negocjacje (cena ofertowa 67 tys. zł)</li></ul>

# PRZYKŁADOWE INWESTYCJE

Zakup mieszkania na wynajem – Wrocław, Borek, ul. Hallera, adaptacja na 7 pokoi  
*PRZYKŁADY INWESTYCJI ZREALIZOWANYCH PRZEZ MZURI INVESTMENTS.*

## RENTOWNOŚĆ

<b>Zwrot:</b>	7,3 %
<b>Cena zakupu:</b>	486 000 zł
<b>Czas do wynajmu:</b>	2-mce
<b>Czynsz netto:</b>	4.100 zł



## MIESZKANIE I REMONT

<b>Układ:</b>	7 pokoi, 117 m <sup>2</sup>
<b>Koszt remontu:</b>	ok. 40 000 zł
<b>Czas remontu:</b>	2 m-ce
<b>Zakres remontu:</b>	adaptacja i meble



## TRANSAKcja

<b>Źródło transakcji:</b>	Biuro nieruchomości
<b>Przebieg transakcji:</b>	zakup z kredytu
<b>Czynniki sukcesu:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dobra współpraca z pośrednikami</li><li>• Kreatywne podejście do zaaranżowania przestrzeni</li></ul>

# PRZYKŁADOWE INWESTYCJE

Zakup mieszkania na wynajem – Warszawa, Praga Południe, ul. Brygady Pościgowej  
*PRZYKŁADY INWESTYCJI ZREALIZOWANYCH PRZEZ MZURI INVESTMENTS.*

## RENTOWNOŚĆ

<b>Zwrot:</b>	8,5 %
<b>Cena zakupu:</b>	140 300 zł
<b>Czas do wynajmu:</b>	ok. 1 tyg.
<b>Czynsz netto:</b>	1500 zł



## MIESZKANIE I REMONT

<b>Układ:</b>	3 pokoje, 33 m <sup>2</sup>
<b>Koszt remontu:</b>	30 000 zł
<b>Czas remontu:</b>	ok. 5 tyg.
<b>Zakres remontu:</b>	remont generalny (poza wymianą okien)



## TRANSAKCJA

<b>Źródło transakcji:</b>	Spółka skarbu Państwa
---------------------------	-----------------------

### Przebieg transakcji:

Lokal wygrany na przetargu. Lokal formalnie ma status użytkowego – jest wszczęty proces przekształcania w dokumentach na lokal mieszkalny – nie przeszkodziło to w zakupie na kredyt (w ciągu 2 miesięcy od licytacji).

### Czynniki sukcesu:

- Znajomość nietypowych źródeł ofert

# PRZYKŁADOWE INWESTYCJE

Zakup mieszkania na wynajem – Katowice, ul. Korfantego  
*PRZYKŁADY INWESTYCJI ZREALIZOWANYCH PRZEZ MZURI INVESTMENTS.*

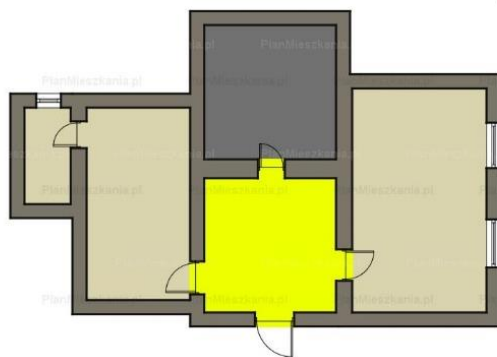
## RENTOWNOŚĆ

<b>Zwrot:</b>	10,5 %
<b>Cena zakupu:</b>	82 000 zł
<b>Czas do wynajmu:</b>	1 tydzień
<b>Czynsz netto:</b>	790 zł/ 20 m <sup>2</sup> 850 zł/ 27 m <sup>2</sup>



## MIESZKANIE I REMONT

<b>Układ:</b>	2 pokoje, 27 + 20 m <sup>2</sup>
<b>Koszt remontu:</b>	30 000 zł, 20 m <sup>2</sup> 35 000 zł, 27 m <sup>2</sup>
<b>Czas remontu:</b>	kilka miesięcy
<b>Zakres remontu:</b>	generalny w tym dociągnięcie wszystkich instalacji do pomieszczenia przynależnego.



## TRANSAKCJA

<b>Źródło transakcji:</b>	Przetarg ustny
<b>Przebieg transakcji:</b>	zakup gotówkowy
<b>Czynniki sukcesu:</b>	Zakup 1 mieszkania z dużym pomieszczeniem przynależnym, z którego można wyodrębnić samodzielne kolejne mieszkanie. Zyskujemy dwa czynsze.

# JAK PRZYSTĄPIĆ DO MZURI CFI 2

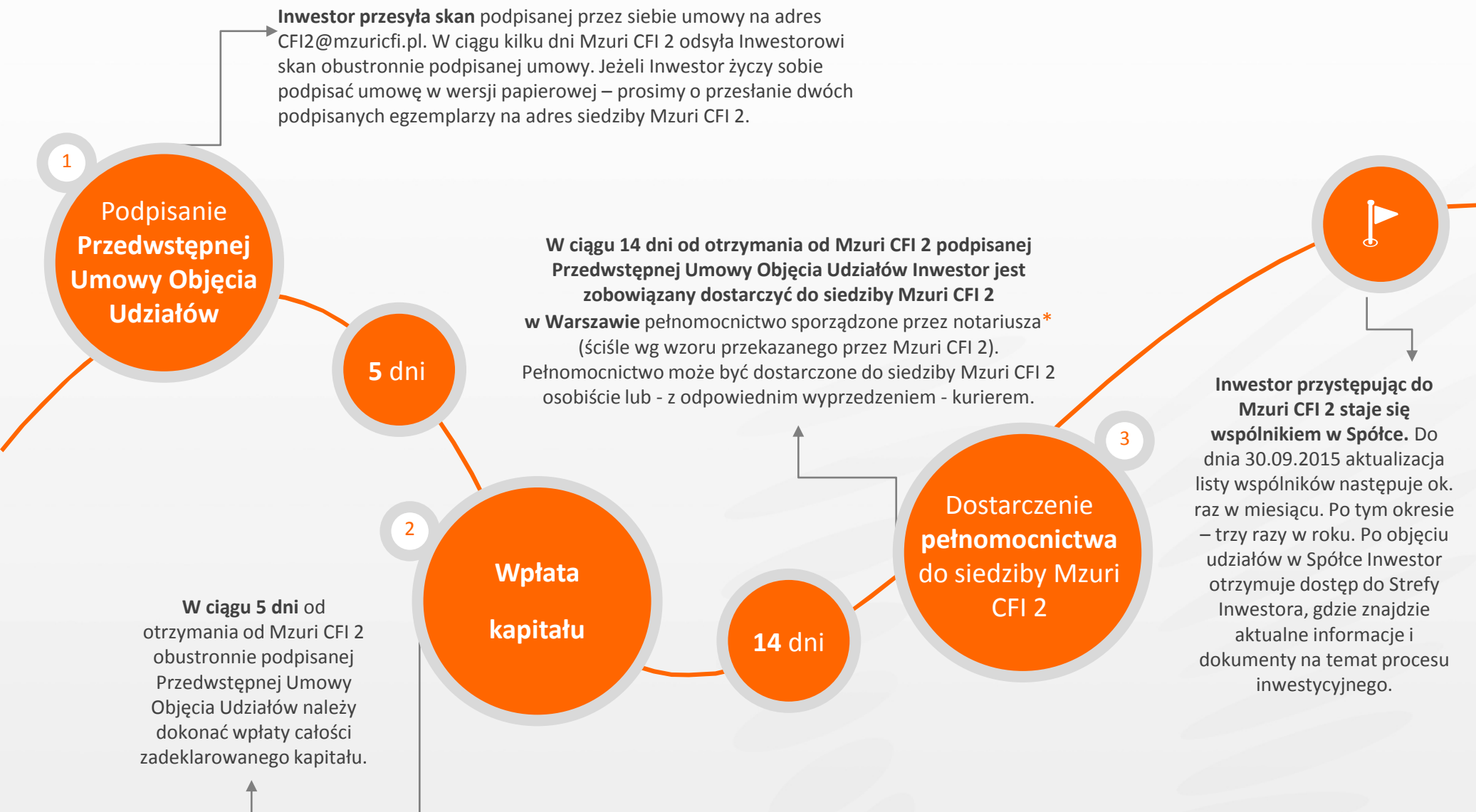
Jak przystąpić do Mzuri CFI 2

Polecane kancelarie notarialne

Podsumowanie



# JAK PRZYSTĄPIĆ DO MZURI CFI 2



# POLECANE KANCELARIE NOTARIALNE

Wyboru notariusza, który sporządzi wymagane do przystąpienia do Spółki pełnomocnictwo, dokonuje Inwestor wedle własnego uznania. Niemniej z myślą o naszych Inwestorach wynegocjowaliśmy preferencyjne stawki opłat za udzielenie pełnomocnictwa u współpracujących z nami notariuszy w wybranych, większych miastach w Polsce. Zachęcamy do korzystania z usług poniższych kancelarii – prosimy powołać się na firmę Mzuri Investments w celu uzyskania zniżki:

## WARSZAWA

Kancelaria Notarialna Paweł Kania  
ul. Smoleńskiego 4 lok. 3  
tel.: 22 834-12-40  
e-mail: [kania@notariusze.waw.pl](mailto:kania@notariusze.waw.pl)

## WROCŁAW

Kancelaria Notarialna Małgorzata Lenart, Ilona Rocznik  
(na hasło „Makowski Mzuri”)  
ul. Skwierzyńska nr 21 lok. 16, IV piętro  
tel.: 71 343-63-50; e-mail: [kancelaria@rejentki.pl](mailto:kancelaria@rejentki.pl)

## KRAKÓW

Kancelaria notarialna Ewa & Oskar Knuplerz  
ul. Żółkiewskiego 24 (obok Ronda Grzegórzeckiego)  
tel.: 12 421-95-74  
e-mail: [rejent@knuplerz.pl](mailto:rejent@knuplerz.pl)

## KATOWICE

Kancelaria Notarialna Marcin Onichimowski  
ul. Henryka Sienkiewicza 19/3  
tel.: 32 204-88-06, kom. 665-400-100  
e-mail: [marcinonichimowski@op.pl](mailto:marcinonichimowski@op.pl)

## LUBLIN

Notariusz Tadeusz Haczewski  
ul. Tomasza Zana 13/81, parter  
tel.: 81 472-60-84  
e-mail: [haczewski@notar.pl](mailto:haczewski@notar.pl)

## ŁÓDŹ

Kancelaria Notarialna Anna Goździalska  
ul. Piotrkowska 16,  
tel.: 42 632 20 81,  
e-mail: [a.gozdzialska@amg.net.pl](mailto:a.gozdzialska@amg.net.pl)



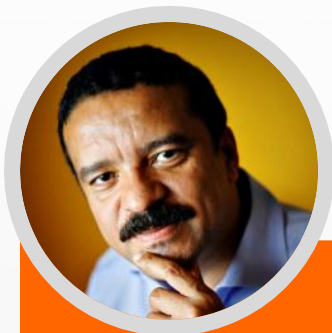
# PODSUMOWANIE

- Mzuri CFI 2 inwestuje w mieszkania na wynajem w Polsce – na rynku, który ma przed sobą olbrzymie perspektywy rozwoju.
- Dzięki dużej skali działania mamy dostęp do lepszych okazji rynkowych, co pozwala uzyskać wysoki zwrot.
- Rozpoznane ryzyko i odpowiednia strategia sprawiają, że inwestowanie z Mzuri CFI 2 jest bezpieczne.



# NOTKI BIOGRAFICZNE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

# RADA NADZORCZA MZURI CFI 2 SP. Z O.O.



**SŁAWEK  
MUTURI**

Sławek Muturi przez 17 lat pracował w największych firmach doradczych na świecie (Andersen oraz Deloitte). Równolegle kupował mieszkania na wynajem, które stały się podstawą jego wolności finansowej. W maju 2009 roku zrezygnował z korporacji i utrzymuje się w 100% z najmu mieszkań. Teraz zajmuje się m.in. propagowaniem idei wolności finansowej - pisze książki, artykuły, udziela wywiadów, wygłasza prezentacje. Sławek założył firmę Mzuri opiekującą się mieszkaniami na wynajem, a także firmę Mzuri Investments pomagającą inwestorom w budowaniu ich wolności finansowej. Pasją Sławka są podróże - odwiedził każdy - bez wyjątku - kraj na świecie, wiele z nich wielokrotnie. Misją Sławka jest pomóc jak największej liczbie Polek i Polaków w osiągnięciu wolności finansowej.



**ARTUR  
BARTNICKI**

Artur Bartnicki jest Dyrektorem Zarządzającym spółki Mzuri Sp. z o.o. Zajmującej się zarządzaniem najmem mieszkań. Wcześniej przez ponad 8 lat pracował w konsultingu (Andersen oraz MDDP) realizując projekty dla największych firm w Polsce a także przez 4 lata zajmował stanowisko Dyrektora Departamentu Zarządzania Ofertą w Grupie Telekomunikacji Polskiej (obecnie Orange) odpowiadając za koordynację i zarządzanie procesem wdrożenia produktów. Był również Dyrektorem Zarządzającym i współwłaścicielem spółki oferującej outsourcing sił sprzedaży na rynku farmaceutycznym.



**KRZYSZTOF  
BYSTROSZ**

Krzysztof Bystrosz jest Wiceprezesem i Członkiem Zarządu Mzuri Sp. z o.o. Absolwent Wydziału Ekonomiczno-Socjologicznego na Uniwersytecie Łódzkim, posiada tytuł MBA uzyskany w Szkole Głównej Handlowej. Wieloletni praktyk zarządzania mieszkaniami na wynajem, trener, szkoleniowiec, inwestor. Jako ekspert nieruchomości popularyzuje dobre praktyki najmu na łamach gazet i poprzez wywiady w radiu i telewizji.

# ZARZĄD MZURI CFI 2 SP. Z O.O.



**ARTUR  
KAŹMIERCZAK**

Artur Kaźmierczak jest Prezesem Zarządu Mzuri Investments Sp. z o.o. i Mzuri CFI 1 Sp. z o.o. a także Członkiem Zarządu Mzuri Sp. z o.o. oraz współwłaścicielem grupy Mzuri. Jest także posiadaczem portfela mieszkań na wynajem. Przed dołączeniem do Grupy Mzuri Artur był Partnerem w PwC, gdzie pracował od 2009 roku. Wcześniej był związany z Deloitte, Andersen Business Consulting i Arthur Andersen. Łącznie posiada dwudziestoletnie doświadczenie zawodowe. Jest absolwentem Wydziału Ekonomiczno-Socjologicznego Uniwersytetu Łódzkiego, studiował także w Holandii na Uniwersytecie Maastricht. Artur Kaźmierczak jest również członkiem Rady Programowej Polskiego Stowarzyszenia Zarządzania Kadrami oraz członkiem Rady Nadzorczej notowanej na GPW spółki KBJ S.A. Jest ekspertem często cytowanym przez media.



**JAROSŁAW  
KALINOWSKI**

Jarosław Kalinowski jest Członkiem Zarządu oraz współwłaścicielem Mzuri Investments Sp. z o.o. oraz Członkiem Zarządu Mzuri CFI 1 Sp. z o.o. Jest inżynierem budownictwa, absolwentem Politechniki Warszawskiej. Dwudziestoletnie doświadczenie zawodowe zdobywał w największych krajowych firmach budowlanych m.in. Warbud S.A. oraz Mostal Warszawa S.A., co pozwoliło w praktyce poznać pełen zakres procesów budowlanych prowadzonych w oparciu o najnowsze technologie, z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego tego typu przedsięwzięć.



**BEATA  
PAWLICZAK**

Beata Pawliczak jest Członkiem Zarządu Mzuri Investments Sp. z o.o. oraz Członkiem Zarządu Mzuri Sp. z o.o. Beata jest współzałożycielem i współwłaścicielem obu firm. Posiada również portfel mieszkań na wynajem. Przed dołączeniem do grupy Mzuri Beata pracowała w ING Nationale Nederlanden oraz w ZUS. Następnie zdobyła szereg doświadczeń w pośrednictwie nieruchomości, reprezentując inwestorów wyszukiwała okazje inwestycyjne i doradzała w budowie portfela mieszkań na wynajem. Była odpowiedzialna za ocenę inwestycyjną, przeprowadzenie procesu zakupu i nadzór nad remontem i home stagingiem.

# Zapraszamy do inwestowania z Mzuri CFI 2

CFI2@mzuricfi.pl

**WWW.MZURICFI.PL**

ul. Batorego 20 lok. 15, 02-591 Warszawa

Treści zawarte w niniejszej prezentacji i dotyczące inwestowania z Mzuri CFI 2 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 2 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 2 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.

