# PROJEKT INWESTYCYJNY

# MONO HAUS

**Potencjał inwestycyjny Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. stanowi aktualnie ponad 7.000 jednostek mieszkalnych z możliwością zwiększenia do ponad 10.000 jednostek mieszkalnych**

MONO HAUS

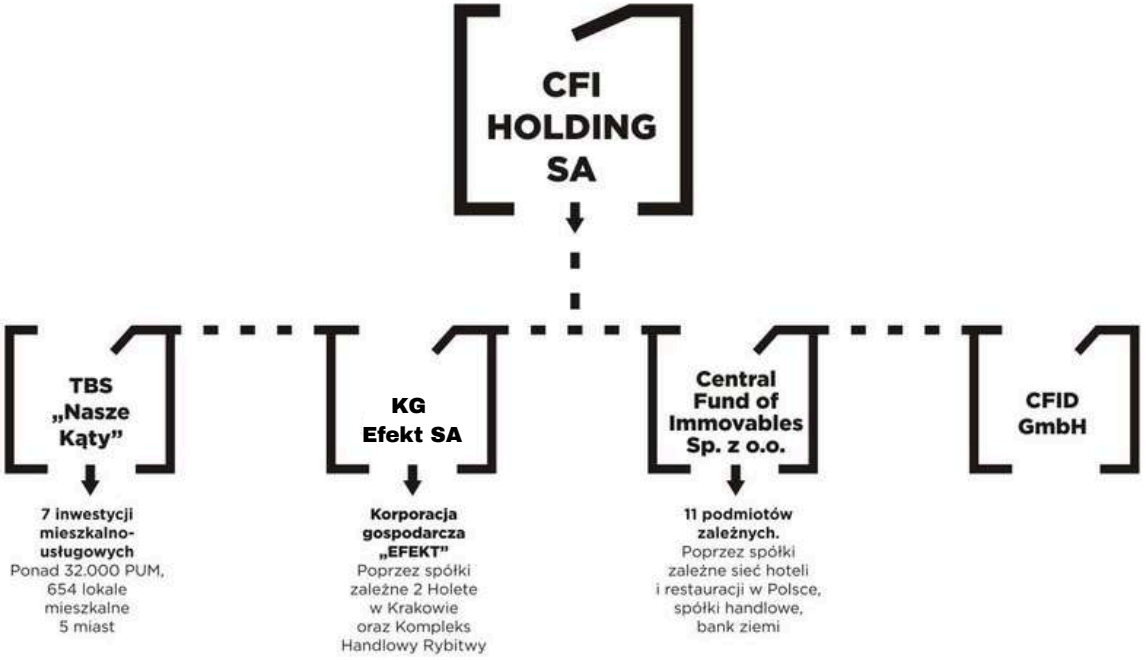
# O NAS

**CFI Holding SA** jest spółką notowaną od 2009 roku na parkiecie głównym GPW.

Głównym przedmiotem działalności Grupy poza działalnością hotelowo-restauracyjną jest nabywanie nieruchomości ze znacznym potencjałem budowy wartości nabywanych aktywów poprzez m.in. zmianę warunków zagospodarowania przestrzennego, uzyskanie pozwolenia na budowę, budowę nowych obiektów lub ich przebudowę wraz z przeprowadzeniem stosownej modernizacji celem zmiany przeznaczenia funkcji istniejących obiektów.
Grupa CFI Holding S.A. od lat prowadzi szereg procesów których zamierzeniem jest poprawa zarządzania już istniejącymi budynkami, a co realizowane jest zarówno na aktywach należących do Grupy, jak również na rzecz podmiotów zewnętrznych.

# O NAS

Obecnie Grupa posiada portfel nieruchomości obejmujący ponad 160 aktywów, położonych w ponad 40 miastach w Polsce, o łącznej powierzchni do wykorzystania ok. 600 tys. m$^2$. Bieżąca wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi blisko 2 mld zł.



# O NAS

Grupa poprzez swoje Spółki zależne, posiada liczne aktywa nieruchomościowe zlokalizowane w centrach wielu głównych miast Polski zarówno w postaci istniejących i funkcjonujących budynków, jak również w postaci licznych nieruchomości gruntowych, co do których zostały wydane prawomocne pozwolenia na budowę, decyzje o warunkach zabudowy lub które objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Powyższa wręcz unikalna na rynku sytuacja powoduje, że rozpoczęcie inwestycji w zakresie realizacji nawet kilku budów równocześnie czy też rozpoczęcie procesu adaptacji wielu istniejących i funkcjonujących budynków jest możliwa praktycznie w każdej chwili, co biorąc pod uwagę uwarunkowania planistyczno-inwestycyjne w Polsce, skraca cały zaplanowany proces inwestycyjny nawet o ok. 36 miesięcy.

MONO HAUS

# O NAS

Aktywa którymi dysponuje Grupa CFI pozwalają na uzyskanie w okresie do 48 miesięcy (w zależności od przeznaczonych środków na inwestycje) ponad 7.000 jednostek mieszkalnych przeznaczonych do najmu długookresowego. W wariancie przeznaczenia środków finansowych również na zakup wybranych i wyselekcjonowanych nieruchomości (istniejących budynków) potencjał inwestycyjny można zwiększyć do ponad 10.000 jednostek mieszkalnych, co tym samym spowoduje jeden z większych pakietów lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu w Polsce.

CFI HOLDING S.A.

# PRS by CFI

Deficyt mieszkań na rynku, a w szczególności najmniejszych poszukiwanych lokali, galopujące ceny czy podwyżki stóp procentowych oraz niedobór ofert mieszkaniowych na polskim rynku mieszkaniowym tworzy wręcz naturalne miejsca dla PRS oraz perspektywy dynamicznego rozwoju tego rynku.

Prognozy dla rynku najmu instytucjonalnego w Polsce są obiecujące. Wpływają na to czynniki ekonomiczne, szczególnie wzrost cen mieszkań w ofercie sprzedażowej, ale też czynniki demograficzne. Młodsze pokolenia cenią sobie mobilność, niezależność finansową, a co za tym idzie – elastyczną ofertę mieszkaniową, dostosowaną do ich bieżących potrzeb.

Dodatkowym czynnikiem, który będzie skłaniał potencjalnych najemców do najmu instytucjonalnego a nie zakupu własnego mieszkania jest również sytuacja makroekonomiczna związana z wysokością stóp procentowych, ich dalszym nieuchronnym wzrostem, jak również zaostrzenie polityki kredytowej przez banki, w tym zmiany podejścia banków do oceny zdolności kredytowej, co tym samym redukuje ilość potencjalnych kredytobiorców o blisko 40%.

MONO HAUS

## PRS by CFI

Stawiamy na wysoką jakość obsługi, minimum formalności oraz różnego rodzaju udogodnienia i usługi dodatkowe, oferowane w ramach najmu (do wyboru w różnych wariantach) w zależności od bieżących potrzeb, etapu życia, czy możliwości finansowych Klienta. Wiemy jak dużą wagę młode pokolenie przywiązuje do wygody cyfrowej i zaawansowania technologicznego, dlatego w naszych mieszkaniach przeznaczonych do najmu wdrożymy liczne udogodnienia online, które pozwolą Klientom wybrać mieszkanie, załatwić niezbędne formalności, czy opłacić rachunki.

W naszej działalności PRS będziemy odpowiedzialni za cały proces od A do Z, czyli od etapu projektowania inwestycji, przez etap budowy, po opracowanie oferty, wprowadzenie jej na rynek i zarządzanie samym najmem. Dzięki temu powstaną inwestycje dedykowane rynkowi najmu, odpowiadające na jego specyficzne potrzeby, m.in. w zakresie części wspólnych, czy funkcji usługowych.

CFI HOLDING S.A.

MONO HAUS

PRS by CFI

Dodatkowo w większości lokalizacji naszych obiektów na poziomie kondygnacji parteru zlokalizowane będą lokale usługowe, w tym gastronomiczne, które dodatkowo uatrakcyjniają naszą ofertę. Dobór najemców świadczących usługi komplementarne do podstawowej funkcji mieszkaniowej każdej nieruchomości stanowi dodatkowe udogodnienia dla przyszłych najemców. Bezpośrednie sąsiedztwo sklepów typu convenience, kawiarni, bistro czy usług towarzyszących stanowi odpowiedz na potrzeby współczesnych mieszkańców.

CFI HOLDING S.A.

## TBS - PRS 1.0

TBS „Nasze kąty" Sp. z o.o. – spółka z Grupy CFI Holding S.A. od lat realizuje zadania z segmentu:

a) Budowa
b) Eksploatacja – zarządzanie i administracja
c) Obsługa najmu

W grupie kapitałowej CFI Holding mamy wieloletnie doświadczenie w polskim pierwowzorze najmu instytucjonalnego. Od lat 90 tych funkcjonuje budownictwo społeczne – TBS. Funkcjonuje ono w 2 odmianach – typowego budownictwa non-profit – TBS należące do jednostek samorządu terytorialnego (JST), jak również TBS o charakterze komercyjnym – należące do podmiotów prywatnych.

TBS „Nasze kąty" Sp. z o.o. jest przykładem zrealizowanego drugiego typu TBS, który posiada w swoich zasobach 654 lokale mieszkalne i 12 lokali użytkowych o łącznej powierzchni ponad 33 tyś $m^2$ Od ponad 20 lat budujemy doświadczenie zarówno w obszarze technicznym – obiekty wzniesione i zmodernizowane w ramach GK CFI, jak również zarzadzania i obsługi nieruchomościami. TBS w ramach działalności gospodarczej świadczy również usługi poza GK CFI, na rzecz wielu klientów zewnętrznych w tym m.in. licznych wspólnot mieszkaniowych.

## RYNEK NAJMU INSTYTUCJONALNEGO

Perspektywiczny rynek najmu instytucjonalnego, popularny szczególnie wśród ludzi młodych, którzy swoje życie organizują w sieci, prowokuje wręcz do sięgania po nowe rozwiązania.

Inwestorzy i deweloperzy podejmują coraz częściej decyzję o przeznaczeniu określonych środków bądź budowanych mieszkań , które mają funkcjonować w segmencie PRS. Polacy natomiast dostrzegli zalety wynajmowania mieszkań od profesjonalnych podmiotów instytucjonalnych. W ramach zrealizowanych już projektów PRS w Polsce znajduje się obecnie ok. 6200 gotowych mieszkań, kolejnych 25 tys. lokali jest zakontraktowanych bądź jest już w budowie.
To jednak jest wciąż niewielki odsetek wszystkich mieszkań przeznaczonych na wynajem w Polsce, których łączna liczba szacowana jest na ok. 1,2 mln lokali. Eksperci przewidują, że do końca 2025 r. na inwestycje w PRS w naszym kraju przeznaczone zostać może ok. 2 mld zł.

W ostatnim okresie zdolność kredytowa statystycznego Kowalskiego spadła o ok. 40 proc., a w najbliższym czasie spadek może się pogłębić nawet o ponad 50 proc ,co wynika z danych Biura Informacji Kredytowej. Ceny mieszkań aktualnie rosną w tempie od 10%  do nawet 19,5% rok do roku i przewiduje się, że wzrost ten nie zahamuje w najbliższym okresie, natomiast wzrost płac wynosi nie więcej niż 10%.

Taka sytuacja powoduje, iż dostępność lokali mieszkalnych dla przeciętnego Kowalskiego zdecydowanie spada. Niestabilna sytuacja na rynku surowców energetycznych oraz komponentów używanych w budownictwie powodować będzie do dalszego wzrost kosztów budowy oraz w średnim okresie może również wpływać na wstrzymywanie realizacji nowych inwestycji przez deweloperów skierowanych do klientów indywidualnych, co tym samym spowoduje zwiększenie zainteresowania lokalami mieszkalnymi w systemie PRS.

# NASZE NIERUCHOMOŚCI DO AKTYWOWANIA

Grupa CFI Holding jest w trakcie procesu inwestycyjnego 33 nieruchomości z ich przeznaczeniem na jednostki mieszkalne (lokale usługowe o funkcji mieszkalnej, studia i lokale mieszkalne) położone w 14 miastach w Polsce. Około 30% zaplanowanych do uzyskania lokali położonych jest w Łodzi – w tym znaczna część w samym Śródmieściu w bliskim sąsiedztwie ulicy Piotrkowskiej, Zachodniej, Wólczańskiej czy Al. Kościuszki, a pozostałe w centrum lub jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Kolejne miasta w których planowane są inwestycje to Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk i Poznań oraz dodatkowo mniejsze ośrodki takie jak Gliwice, Radom, Opole, Bytom, Sosnowiec, Pabianice oraz Oleśnica.

Wybór lokalizacji nie jest przypadkowy. W obecnej chwili najwięksi gracze na rynku lokalizują swoją ofertę w największych polskich miastach: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Poznań i Wrocław. Rynki te są atrakcyjne m.in. z uwagi na koncentrację ludności w tym również studentów w głównych aglomeracjach ze szczególnym uwzględnieniem Warszawy.

# NASZE NIERUCHOMOŚCI DO AKTYWOWANIA

Grupa kapitałowa CFI Holding poza nieruchomościami przeznaczonymi na długoterminowy najem instytucjonalny w głównych lokalizacjach w Polsce przygotowuję ofertę lokali w miastach średniej wielkości, gdzie również występuje duże zapotrzebowanie, w szczególności w obliczu nowego wyzwania jakim jest sytuacja związana z migracją będącą konsekwencją wojny w Ukrainie. Małe lokale mieszkalne do 25 $m^2$ – jest to produkt praktycznie bez jakiejkolwiek konkurencji na rynku. Zasób jednostek mieszkalnych jaki chcemy zbudować na przestrzeni kilku najbliższych lat przygotowany jest z wielką starannością i wielkością dostosowaną do poszczególnych lokalizacji. Wybierając poszczególne lokalizacje kierowaliśmy się potencjałem każdej z nich. Braliśmy pod uwagę zarówno czynniki demograficzne, lokalizacyjne, potencjalnej konkurencji, jak również czynniki ekonomiczne.

Dzięki unikatowemu położeniu poszczególnych nieruchomości, najczęściej w ścisłym centrum miast (deptaki, główne ulice handlowe czy główne ciągi komunikacyjne) oraz w bliskim sąsiedztwie sieci kolejowej i drogowej. Potencjalni najemcy zyskują łatwy i szybki dojazd do ścisłego centrum miasta lub centrów aglomeracji.

# NASZE NIERUCHOMOŚCI DO AKTYWOWANIA

Do analizy i opracowania inwestycyjnego przyjęto standardowe studio mieszkalne o pow. 25 $m^2$ (realizujemy również mniejsze lokale o powierzchni ok. 15 $m^2$, większe mieszkania 2-pokojowe o powierzchni ok. 35 $m^2$ oraz niewielką ilość lokali 3-pokojowych o powierzchni nawet 60$m^2$). Przeprowadzona analiza rynku potwierdza brak dostępności małych lokali 1 pokojowych o powierzchni 15-20 $m^2$.

**Oferta przygotowana dla przyszłych najemców** zróżnicowana jest zarówno pod względem lokalizacji względem centrów miast jak i wielkości poszczególnych lokali.

W zależności od lokalizacji dzielimy apartamenty na:

- **START** – lokalizację poza ścisłym centrum, jednak z zapewnioną szybką komunikacją , oferujące wysoki standard w atrakcyjnej cenie
- **„JESTEM W CENTRUM"** – starannie wyselekcjonowane lokalizacje w śródmieściach funkcjonalnych miast, z doskonałą komunikacją
- **TOP** – najlepsze lokalizacje w prestiżowych rejonach, często w bezpośrednim sąsiedztwie najcenniejszych punktów miast.

# NASZE NIERUCHOMOŚCI DO AKTYWOWANIA

W zależności od wielkości oferowanych lokali:

- **MINI** – lokale od 14 do 17 $m^2$
- **MONO** – lokale od 18 do 24 $m^2$ (niektóre z oddzielną sypialnią)
- **MAXI** – lokale od 25 do 36 $m^2$ (z oddzielną sypialnią)
- **XXL** – lokale powyżej 38 $m^2$ (również z dwoma sypialniami)

W pierwszym etapie chcemy przygotować do wynajmu blisko 700 jednostek mieszkalnych w aglomeracji łódzkiej.

Rynek łódzki jest dla nas jednym z głównych rynków macierzystych, znamy go, rozumiemy i mamy na nim ponad 20-letnie doświadczenie.
Znaczna część naszych aktywów jest zlokalizowana w Łodzi, w tym w szczególności w samym centrum miasta.

MONO HAUS

# ŁÓDŹ

**ŁÓDŹ** – trzecie co do wielkości miasto liczące 690 tys. osób, a w całej aglomeracji 1,2 mln mieszkańców, jest jednym z największych rynków pracy w Polsce. Liczba ludności w wieku produkcyjnym w Łodzi to blisko 400 tysięcy osób. Łódź jest postrzegana jako przyjazne miejsce pracy wśród menadżerów, specjalistów, jak również studentów, zarówno tych z Polski jak i zza granicy.

**Atutem miasta** jest jego centralne położenie oraz dobrze rozwinięte i stale ulepszane połączenia drogowe i kolejowe, a także rozbudowany system komunikacji miejskiej i podmiejskiej. Łódzka Kolej Aglomeracyjna (ŁKA) jest jedną z największych polskich kolei regionalnych w województwie, łączącą Łódź z wieloma miejscowościami w regionie. Zasięg oddziaływania ŁKA to około 1,5 mln mieszkańców. Centrum Łodzi jest dobrze skomunikowane ze wszystkimi największymi dzielnicami mieszkaniowo-przemysłowymi miasta. Na 2027 rok planowane jest uruchomienie Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK), który zostanie zlokalizowany pomiędzy Łodzią a Warszawą. Port lotniczy będzie skomunikowany siecią szybkiej kolei z największymi miastami w Polsce, w tym w szczególności z Łodzią przez którą będą przechodziły wszystkie połączenia komunikacyjne w kierunku północno-zachodnim oraz południowo-zachodnim. W samej Łodzi sieć kolejowa połączona będzie z siecią komunikacji miejskiej w tym z nowopowstającym tunelem średnicowym przechodzącym przez centrum miasta, który w Łodzi funkcjonował będzie niejako jak metro.

CFI HOLDING S.A.

# ŁÓDŹ

Rozwój realizowanej koncepcji **Duopolis** (m.in. inwestycje infrastrukturalne mające na celu wzmocnienie integracji gospodarczej Łodzi i Warszawy oraz planowana budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego zarówno dla ruchu pasażerskiego jak i towarowego) umożliwiają łódzkim firmom jeszcze większy dostęp do zasobów rynku warszawskiego (pracownicy, klienci, kontrakty biznesowe) przy zdecydowanie niższych kosztach prowadzenia działalności.
W ostatnich latach Łódź doświadczyła także zakrojonego na szeroką skalę procesu rewitalizacji urbanistycznej i adaptacji dawnej tkanki przemysłowej miasta. Dzięki realizacji tego projektu przez Urząd Miasta Łodzi całe zespoły budynków przemysłowych, a nawet całe kwartały, dzielnice, takie jak Nowe Centrum Łodzi, otrzymały „nowe życie". W ten sposób w historycznych, postindustrialnych wnętrzach starych budynków z czerwonej cegły, przekształconych w nowoczesne przestrzenie coworkingowe, funkcjonują dziś innowacyjne i kreatywne firmy z różnych branż.

Region Łódzki znajduje się obecnie na 3. miejscu w Polsce pod względem dostępności nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stan infrastruktury liniowej poprawia się, a zatrudnienie w branży logistycznej dynamicznie wzrasta.

# ŁÓDŹ

Ze względu na centralne położenie Łodzi przy skrzyżowaniu autostrad A1 i A2, gdzie dodatkowo realizowany jest jedyny ring autostradowy obejmujący swoim obwodem praktycznie wszystkie miasta ościenne, dodatkowo zwiększającym atrakcyjność inwestycyjną rozwoju lokalnej gospodarki pozostaje logistyka i transport. Na terenach wokół Łodzi powstają kolejne magazyny, które uczynią ten obszar kraju za skupisko największej bazy magazynowej w Polsce a bezpośrednie obecne połączenie kolejowe Łodzi z Chinami napędza rozwój e-commerce nie tylko w regionie, ale i w całym kraju. Sytuacja na rynku pracy w Łodzi jest korzystna, ponad 57% z spośród prawie 700 tys. mieszkańców stanowią osoby w wieku produkcyjnym. Stopa bezrobocia kształtuje się na relatywnie niskim poziomie 6,1% i systematycznie spada.

Łódź jest jednym z głównych ośrodków akademickich w Polsce. Miasto zapewnia obecnym i przyszłym mieszkańcom swobodny dostęp do wychowania i edukacji. Centralne położenie, bogata oferta edukacyjna i akademicka, programy wspierające rozwój kariery młodych ludzi, perspektywy pracy, umiarkowane koszty utrzymania to kilka powodów, dla których warto studiować i pracować w Łodzi. W samej Łodzi jest 18 uczelni, w tym 6 publicznych i 12 prywatnych. Dodatkowo działa tu 30 instytucji badawczo-rozwojowych, a liczba studentów w roku akademickim 2020/21 w Łodzi wyniosła 75 047.

.

MONO HAUS

# ŁÓDŹ

Niezwykle dynamicznie w ostatnich latach rozwinął się w Łodzi rynek prywatnych akademików. W obecnej chwili działają 2 obiekty sieci BaseCamp - europejskiej sieci działającej również w Niemczech i Danii, StudentDepot- największej sieci prywatnych akademików w Polsce, oferującej 3300 miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych w największych akademickich miastach Polski tj. Warszawie, Wrocławiu, Gdańsku, Lubinie, Łodzi, Poznaniu i Krakowie, Chill Inn – prywatny akademik w pełni wynajęty oddany do użytku w 2021 roku w środku pandemii.

CFI HOLDING S.A.

# PABIANICE

**PABIANICE** – Nieruchomość położona w Pabianicach w aglomeracji łódzkiej, praktycznie sąsiadująca z Łodzią i stanowiąca dla niej sypialnię oraz połączona trasą S-8 BIS gdzie dodatkowo z uwagi na komunikację pomiędzy Łodzią a Pabianicami zlokalizowała się IKEA z największym Centrum Handlowym w regionie ,a także dzięki dodatkowo powstającej linii szybkiego tramwaju, która stanowić będzie alternatywę dla wielkomiejskiej Łodzi. W zasięgu 15 minut dojazdu zarówno transportem publicznym jak i samochodowym powstanie 120 jednostek mieszkalnych, w unikatowym budynku postindustrialnym położnym przy głównej ulicy handlowej miasta ul. Zamkowej przy Starym Rynku Miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zielonych. Oferta stanowi uzupełnienie dla rynku Łódzkiego oraz ponad 64.000 ludności Pabianic i daje atrakcyjną cenowo alternatywę dla potencjalnych klientów, przy zachowaniu wysokiego standardu wykończenia oraz unikalnej lokalizacji.

MONO HAUS

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

Nazywane często apartamentami inwestycyjnymi, z uwagi na to iż nie służą zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych, a jedynie przeznaczane są pod najem średnio lub długoterminowy. Czasami nazywane są mini apartamentami, gdy mają powierzchnie poniżej 25 m2, a więc mniej niż minimalny metraż wskazany aktualnie w ustawie przy projektowaniu mieszkań. Projektowane lokale których powierzchnie są mniejsze niż 25 m2 spełniają wszystkie wymogi budowlane jak dla hoteli czy lokali usługowych, a nie mieszkań. Często lokale takie wyposażone są m.in. w klimatyzację czy instalacje przeciwpożarowe.

Lokale w zasobach instytucjonalnych to jednostki w dobrych lokalizacjach, zwykle ze świetnym dostępem do komunikacji publicznej lub w pobliżu skupisk miejsc pracy. To oferta w doskonałym standardzie w zasięgu przeciętnej osoby, posiadającej zdolność czynszową. Są czyste i dobrze wyposażone. Odświeżane po każdej zmianie najemcy. Oferują możliwość niezależnego i długoterminowego mieszkania w dobrych lokalizacjach, czynsze w zasobach instytucjonalnych są porównywalne do tych w zasobach prywatnych dając jednocześnie najemcy gwarancję oraz stabilność funkcjonowania w lokalu. Najemcy mogą liczyć także na łatwe zamiany lokalu - mieszkania w ramach posiadanego portfela inwestycyjnego przez inwestora np. w sytuacji, w której najemca potrzebować będą z czasem większego mieszkania, ale też również gdyby sytuacja życiowa zmusi najemcę do przeprowadzenia się do tańszego i mniejszego mieszkania.

CFI HOLDING S.A.

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

W miarę możliwości lokalowych nieruchomości wyposażone będą w części wspólne typu pralnia, salon gier, pokój do coworkingu, a nawet siłownia i sauna. Ponadto w standardzie oferujemy usługi takie jak sprzątanie części wspólnych (jako usługa dodatkowa również lokale najemców).

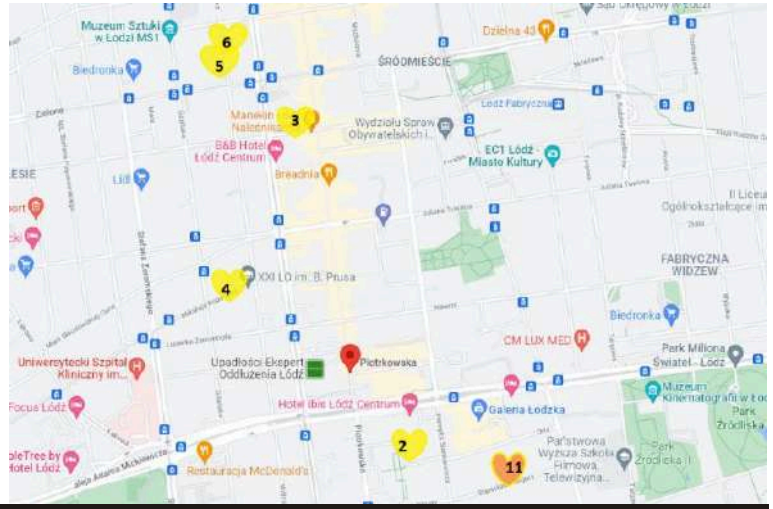
# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

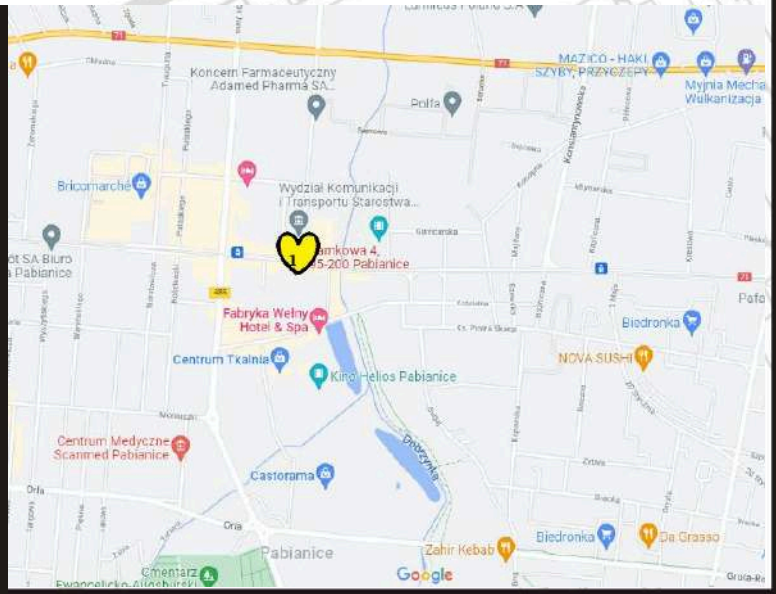
## Planowane inwestycje – I etap

| Adres | Liczba lokali | Typ | Wielkość jednostek | Etap inwestycji | Nr obiektu |
|---|---|---|---|---|---|
| Karolewska 62 | 22 | Jestem w centrum | Mini, Mono | Funkcjonująca | 1 |
| Sienkiewicza 115 | 16 | Top | Mono, Maxi | Funkcjonująca | 2 |
| 6-go Sierpnia 2/4 | 22 | Top | Mini, Mono | W trakcie realizacji | 3 |
| Kopernika 1/3 | 149 | Top | Mono, Maxi | W trakcie realizacji | 4 |
| Zachodnia 105 | 52 | Top | Mini, Mono, Maxi, XXL | Rozpoczęto inwestycje | 5 |
| Zachodnia 109 | 26 | Top | Mini, Mono | Rozpoczęto inwestycje | 6 |
| Piotrkowska 13 | 45 | Top | Mini, Mono, Maxi | Rozpoczęto inwestycje | 7 |
| Zachodnia 81/83 | 63 | Top | Mini, Mono, Maxi | Rozpoczęto inwestycje | 8 |
| Zachodnia 85/87 | 135 | Top | Mini, Mono, Maxi | Rozpoczęto inwestycje | 9 |
| Żeromskiego 94 | 36 | Top | Mini, Mono, Maxi | Rozpoczęto inwestycje | 10 |
| Politechniki 22/30 | 14 | Jestem w centrum | Mini, Mono, Maxi | Rozpoczęto inwestycje | 11 |
| Pabianice- Zamkowa 4 | 104 | Jestem w centrum | Mono, Maxi | Rozpoczęto inwestycje | 12 |
| RAZEM | **684** | | | | |

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

## Planowane inwestycje – I etap




CFI HOLDING S.A.

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

## ZAŁOŻENIA PROJEKTU – ŁÓDŹ

Budowany przez ostatnie 15 lat bank unikatowych nieruchomości położonych w centralnych lokalizacjach aglomeracji łódzkiej w tym w ścisłym centrum Łodzi z ich istotnym i niepowtarzalnym atutem - istniejącej zabudowy niewymagającej przechodzenia wieloletniego etapu formalno-prawnego związanego z planistyką i urbanistyką stanowią nasze aktywa inwestycyjne dużej wartości, które w każdej chwili mogą podlegać dalszej bardziej intensywnej i szybkiej modernizacji w celu maksymalizacji zakładanych przychodów z najmu.

Zakładamy docelową wartości gotowych oraz wykończonych i w pełni wyposażonych jednostek mieszkalnych, gotowych do wynajmu zarówno długo jak i krótkoterminowego (Łódź, Pabianice).
Zaadaptowane i zmodernizowane lokale użytkowe przygotowane do indywidualnego fit-out przez najemcę , usytuowanych w parterach nieruchomości przeznaczonych na wynajem (Łódź, Pabianice)

Posiadane aktywa mogą być wnoszone do jednej lub kilku spółek celowych, gdzie partnerzy biznesowi – CFI partner branżowy wraz z partnerem finansowym obejmą równe udziały.

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

Etap 2 – pozostałe lokalizacje w Polsce

## WARSZAWA

Unikatowa nieruchomość położona 50 m od funkcjonującej stacji linii metra M2 (Płocka) – budynek dawnego szpitala dziecięcego dający możliwość aranżacji 200-250 lokali typu studio oraz dodatkowo lokali użytkowych o powierzchni ok. 4.000 $m^2$ w parterze i przyziemiu budynku. Typ nieruchomości – TOP.

## KRAKÓW

Nieruchomość położona w krakowskiej dzielnicy Prądnik Biały. Doskonale skomunikowana zarówno jeśli chodzi o infrastrukturę drogową jak i komunikację miejską. Położona w odległości ok 1 km od stacji kolejowej Kraków Łobzów, skąd w niespełna 5 min. można się dostać do Dworca Głównego. Dla nieruchomości obowiązuje MPZP zgodnie z którym wysokość zabudowy może wynieść 25 m, wskaźnik intensywność zabudowy do 2,3 a powierzchnia biologicznie czynna min. 20%. Powyższe parametry pozwalają zrealizować 1.000 -1.300 jednostek typu studio. Typ nieruchomości: START

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

## WROCŁAW

Grupa CFI Holding przygotowuje 3 nieruchomości na terenie Wrocławia. Pierwsza z nieruchomości położona w ścisłym centrum miasta w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Kopernika w odległości 900 m od Rynku. Nieruchomość z ogromnym potencjałem zabudowy 40 lokalami typu studio (TOP) znajdującymi się w najstarszym i funkcjonującym kompleksie basenów w Polsce. Dodatkowo działka niezabudowana o powierzchni ok. 2.000 $m^2$ należąca do powyższego kompleksu, umożliwia zgodnie z postanowieniami MPZP wybudowanie obiektu w którym istnieje możliwość uzyskania ok. 120-140 jednostek mieszkalnych typu Studio.

Kolejna nieruchomość o znacznym potencjale inwestycyjnym w typie START. Nieruchomość zapewnia doskonałe warunki komunikacyjne zarówno komunikacją drogową jak i transportem publicznym. Działka o powierzchni 2,3 ha zlokalizowana w dzielnicy Poświętne przy ul. Irysowej / Nowaka-Jeziorańskiego w bliskiej odległości od Centrum handlowego Marino oraz od węzła komunikacyjnego S5/A8 i linii tramwajowych, a także w zasięgu stacji kolei Wrocław Osobowice, którą w 14 min. można dostać się do stacji Wrocław Główny.

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

Dzięki parametrom działki oraz zapisom MPZP możliwe jest stworzenie nawet 1.200 lokali mieszkalnych o zróżnicowanych parametrach (studia, lokale 2-pokojowe), a także innych lokali użytkowych uzupełniających infrastrukturę mieszkaniową (sklepy, kawiarnie, inne lokale użytkowe – przychodnia, przedszkole/żłobek, fryzjer). Nieruchomość umożliwia uzupełnienie oferty o bardzo poszukiwane atrakcyjne cenowo samodzielne lokale na Typ – START.

Trzecia nieruchomość o bardzo dobrej lokalizacji i dużym potencjale inwestycyjnym położona jest przy ul. Kwiskiej 1/3 i Legnickiej 102. Położenie nieruchomości znajduje się przy jednej z najważniejszych arterii komunikacyjnych Wrocławia ul. Legnickiej w bliskiej odległości od Centrum Handlowo-Rozrywkowego Magnolia. Nieruchomość gruntowa, która objęta jest MPZP stanowi część kompleks zabudowanej nieruchomości, na której od lat funkcjonuje obiekt hotelowy Boutique Hotels zarządzany przez CFI Hotels Group z ponad 100 pokojami. Na działce stanowiącej obecnie parking hotelowy istniej możliwość zabudowy i stworzenia ok. 160 jednostek mieszkalnych z częścią usługową w parterze. Typ – JESTEM W CENTRUM.

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

## GDAŃSK

Jednym z najszybciej rozwijających się rynków mieszkaniowych w Polsce jest obszar Trójmiasta. W Gdańsku grupa posiada 2 nieruchomości zlokalizowane w rejonie dzielnicy Nowy Port w sąsiedztwie Gdańsk Arena, na którym odbywają się liczne wydarzenia sportowe oraz różnego rodzaju imprezy okolicznościowe. Tereny dzięki inwestycji oddanej w ostatnim okresie do użytku – tunel pod Martwą Wisłą zyskał na atrakcyjności, gdyż tunel połączony jest ze wszystkimi autostradami oraz drogami szybkiego ruchu. Obie nieruchomości objęte są MPZP, dające potencjał na budowę ok 350-400 lokali mieszkalnych.
Na jednej z nieruchomości Grupa aktualnie modernizuje istniejący obiekt hotelowy, który będzie funkcjonował pod marką Citi Hotels z 200 pokojami, który zarządzany będzie przez CFI Hotels Group. Gdańsk, podobnie jak inne duże ośrodki charakteryzuje się bardzo dużą rozpiętością zarówno jeśli chodzi o ceny nieruchomości, jak i o stawki najmu. Lokalizacje jakimi dysponuje grupa dają możliwość zaoferowania atrakcyjnych cenowo lokali, które będą cieszyć się zainteresowaniem najemców. Typ – START.

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

## POZNAŃ

Zlokalizowana w północnej części Poznania nieruchomość w dzielnicy Zawady dzięki swojemu położeniu praktycznie przy arterii komunikacyjnej Poznania DW196 oraz zaledwie 950 m od stacji kolejowej Poznań Wschód pozwala na dojazd do Dworca Głównego w zaledwie 6 minut. Działka o ogromnym potencjale umożliwia wybudowanie 450 jednostek mieszkalnych wpisujących się w koncepcję udostępniania dostępnych cenowo lokali wraz z infrastrukturą towarzyszącą – lokale użytkowe, sklepy, lokale gastronomiczne. Typ – START.

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

## ŁÓDŹ – II ETAP

Zlokalizowana w niewielkiej odległości od centrum miasta 1,3 km od Politechniki Łódzkiej nieruchomość położona przy ul. Wróblewskiego, stanowiąca zabudowania dawnej fabryki. W bezpośrednim sąsiedztwie ważne arterie komunikacyjne, umożliwiające szybką komunikację z każdą częścią miasta oraz dzięki bliskiemu sąsiedztwu dworca Łódź Kaliska połączenie kolejowe z innymi miastami. W budynku zaplanowano 350 jednostek mieszkalnych. Dodatkowo w parterze budynku o powierzchni 1900 m2 zaplanowano lokale użytkowe w tym lokal gastronomiczny wpisujące się w ofertę zakładanego kompleksu. Typ – START

Kolejną nieruchomością w ramach projektu MONO Haus jaką Grupa CFI Holding zamierza również wprowadzić na rynek jest ukończenie inwestycji realizowanego akademika z 394 pokojami wraz z dużą częścią rekreacyjno-użytkową i parkingową – 111 miejsc w parkingu podziemnym. Nieruchomość położona w centrum Łodzi przy ulicy Kopernika w odległości zaledwie 900 m od dworca kolejowego Łódź Kaliska. Doskonałe lokalizacja pod względem komunikacyjnym, sąsiedztwo Politechniki Łódzkiej, jak i dostęp do atrakcyjnych terenów rekreacyjnych – kompleks parkowy im. Poniatowskiego z jednej strony i kompleks parkowy im Piłsudskiego gwarantuje niepowtarzalny charakter nieruchomości.

MONO HAUS

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

Następną nieruchomością przeznaczaną na inwestycję jest kompleks zabudowań w zlokalizowanych w jednym z najatrakcyjniejszych obszarów Łodzi – Księżym Młynie. Zespół fabryczny Karola Scheiblera stanowił przełom w architekturze przemysłowej. Ogromny budynek przędzalni liczący sobie 207 m długości, ze względu na swoje rozmiary, styl architektoniczny i nowatorskie rozwiązania konstrukcyjne, stał się wzorem dla wielu późniejszych projektantów fabryk. Zrewitalizowane i przystosowane zabudowania loftowe z czerwonej cegły położone w kwadracie ulic Tymienieckiego, Magazynowej, Fabryczne stanowi jedyne w swoim rodzaju w skali Polski miejsce, które już dziś przyciąga najbardziej wymagających inwestorów i najemców. Inwestycja planowana na nieruchomości Grupy CFI Holding w 2 etapach – w pierwszym adaptacja istniejących budynków i stworzenie niepowtarzalnych 285 jednostek mieszkalnych. Kolejny etap to budowa nowego budynku wpisującego się w stylistykę i architekturę budynku z dodatkowymi 140 jednostek. Całość uzupełniona infrastrukturą towarzyszącą – lokale użytkowe, sklepy, lokale gastronomiczne. Typ – TOP.

CFI HOLDING S.A.

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

Kolejną nieruchomością o charakterystycznej dla Łodzi zabudowie post-industrialnej w portfelu Grupy CFI Holding przeznaczoną na realizacje projektu PRS są zabudowania dawnej fabryki przy ulicy Radwańskiej. Częściowo już zmodernizowany budynek z czerwonej cegły umożliwia uzyskanie 170 apartamentów w stylu loftowym. Niewątpliwym atutem projektu jest uzupełnienie kompleksu o lokale użytkowe w parterze nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 2000 $m^2$ z przeznaczeniem na biura, sklepy, przychodnie, przedszkole/żłobek, a także kawiarnie i restaurację). Typ – JESTEM W CENTRUM.

W bezpośrednim sąsiedztwie centrum zlokalizowana jest następna nieruchomość o unikatowym charakterze Fabryka Silbersteina. Położny zaledwie 300 m od Galerii Łódzkiej i głównej arterii komunikacyjnej miasta w osi wschód-zachód budynek oddający klimat Łodzi, w którym przewidziano ok. 160 jednostek mieszkalnych. Dodatkowo w kondygnacji podziemnej przewidziane są powierzchnie usługowe, które dzięki doświetleniu światłem dziennym stanowić będą uzupełnienie kompleksu o powierzchnie biurowe lub gastronomiczne.

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

Ostatnią nieruchomość, będącą uzupełnieniem oferty w obszarze START stanowi niezabudowana jeszcze (posiadająca prawomocne pozwoleniem na budowę i rozpoczęty proces inwestycyjny) nieruchomość zlokalizowana przy ulicy Brukowej 9. Projekt przewiduje budowę kompleksu 265 jednostek mieszkalnych wraz z powierzchniami użytkowymi w parterze stanowiącymi uzupełnienie infrastruktury mieszkaniowej (sklepy, kawiarnie, inne lokale użytkowe – przychodnia, przedszkole/żłobek, fryzjer).

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

## GLIWICE

W jednym z głównych miast aglomeracji śląskiej grupa posiada 2 bardzo atrakcyjnie nieruchomości o ogromnym potencjale inwestycyjnym. Zlokalizowane w centrum miasta działki wraz z zabudowaniami dają możliwość urządzenia minimum 200 jednostek mieszkalnych w topowej lokalizacji 350 oraz 750 m od Rynku Głównego w Gliwicach. Dzięki centralnej lokalizacji oferowane lokale typu studio stanowić będą idealną odpowiedz na obecne oczekiwania rynku.

## RADOM

Radom jest jednym z najbardziej niedocenianych miast w Polsce. Dzięki budowie trasy S7 z jej ostatnim etapem – nowym wylotem od strony Warszawy, a także rozbudową linii kolejowej miasto staje się alternatywą dla mieszkańców Warszawy, którzy mają możliwość pracy zdalnej lub hybrydowej. Położone przy głównej ulicy miasta Radomia – ulicy Żeromskiego nieruchomości dają możliwość przygotowania 125 lokali w zabudowie śródmiejskiej – historycznej części miasta. Lokale które mają powstać będą stanowić ofertę premium na lokalnym rynku – TOP.

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

## CHORZÓW

Kolejnym miastem w aglomeracji śląskiej gdzie Grupa CFI przygotowała nieruchomość z potencjałem na 50-60 jednostek mieszkalnych jest 100- tysięczny Chorzów. Miasto leży w bezpośrednim sąsiedztwie Katowic, z którymi jest skomunikowane min. trasą szybkiego ruchu DTŚ, A-4, linią kolejową i linią tramwajową. Nieruchomość położona przy głównej ulicy handlowej miasta w odległości 250 m od dworca kolejowego. Zabytkowa zabudowa okolicznych budynków w połączeniu z potencjałem nieruchomości daje perspektywę stworzenia unikatowej oferty na lokalnym rynku – TOP.

## SOSNOWIEC

Nieruchomość położona poza ścisłym centrum, ale w bardzo dobrym zasięgu komunikacyjnym Dworca Sosnowiec Główny w bezpośrednim sąsiedztwie jednej z głównych arterii miasta. Z uwagi na położenie nieruchomości CFI Hotels Group uruchomiła w kompleksie o powierzchni 18.000 $m^2$ dwa obiekty hotelowe działające od lat pod markami Boutique Hotels oraz Art Hotels z ponad 100 pokojami. Istniejąca zabudowa daje możliwość aranżacji od 100 do nawet 250 jednostek mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Dostępność komunikacyjna i charakter nieruchomości mogą stanowić zarówno ofertę na start jak również nieruchomość o położeniu centralnym.

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

## BYTOM

Kolejnym miastem aglomeracji śląskiej jest liczący ponad 160 tys. mieszkańców Bytom. Ze swoim centralnym położeniem pomiędzy Katowicami, Zabrzem i Chorzowem miasto stanowi atrakcyjny rynek dla największego skupiska ludności na Śląsku. Nieruchomość zlokalizowana w ścisłym centrum w sąsiedztwie w bezpośrednim sąsiedztwie Galerii handlowej Agora i 300 m od Rynku Głównego. Odległość od Dworca nie przekracza 800 metrów, natomiast sąsiedztwo parku miejskiego z jego atrakcjami stanowi o unikatowym charakterze nieruchomości.

Oferta 120 jednostek mieszkalnych idealnie wpisuje się w ideą szerokiej gamy mieszkań na wynajem w miastach średniej wielkości.

## OPOLE

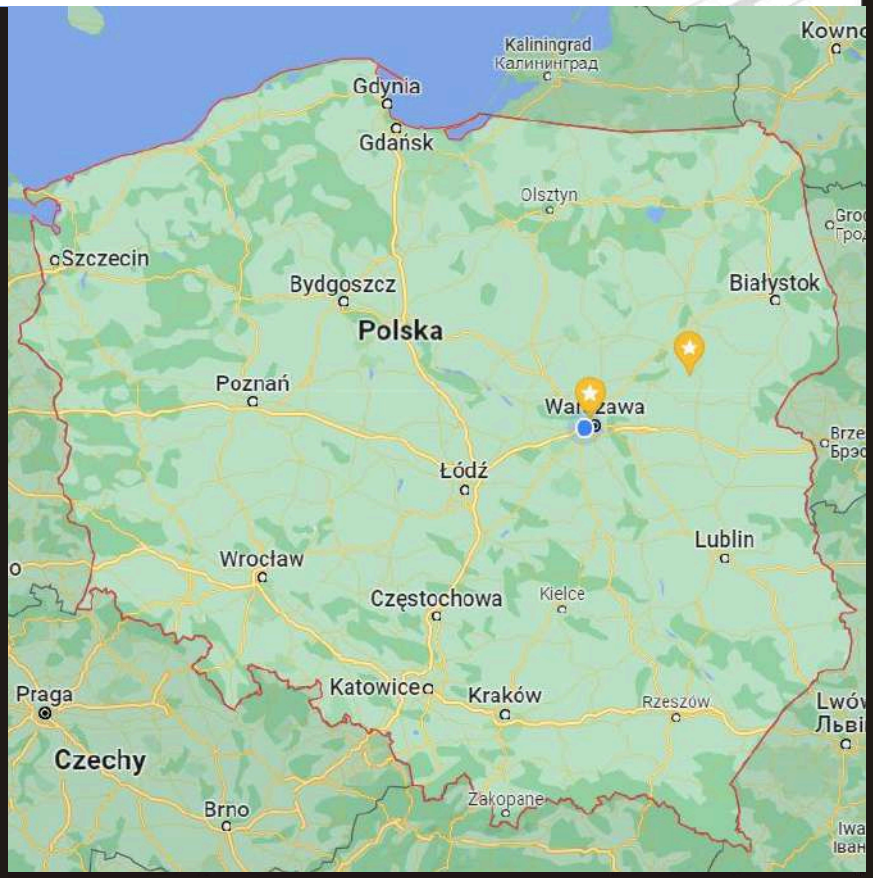
Położona przy głównej ulicy handlowej miasta – deptaku nieruchomość z potencjałem na 30 jednostek mieszkalnych jest kolejnym przykładem lokalizacji premium wraz z potencjonalną infrastrukturą towarzyszącą. Oferta stanowi butikowe rozwiązanie dla przyszłych najemców w ścisłym centrum miasta przy ul. Krakowskiej w bezpośrednim sąsiedztwie najważniejszych atrakcji Starego Miasta, Filharmonii, jak również terenów parkowych i rekreacyjnych w odległości zaledwie 500 m od Dworca Głównego.

# PROJEKT GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI

## OLEŚNICA

Leżąca w województwie dolnośląskim Oleśnica dzięki połączeniom komunikacyjnym – Trasa S8 oraz sieć kolejowa pozwala w niecałe 20 min. znaleźć się w centrum Wrocławia. Zmiany w charakterze stylu życia, z coraz większym udziałem pracy zdalnej lub hybrydowej pozwalają na lokalizowanie atrakcyjnych cenowo ośrodków życia również poza dużymi miastami – w zasięgu aglomeracji miejskiej.

Unikatowy zabytkowy charakter nieruchomości należącej do Grupy kapitałowej CFI Holding pozwoli stworzyć niepowtarzalny obiekt z nawet 50-60 jednostkami mieszkalnymi.




CFI HOLDING S.A.

Operator
MONO HAUS
Piotr Kazimierski
p.kazimierski@cfi24.pl
www.monohaus.pl

INWESTOR

| | |
|---|---|
| Status: | Spółka publiczna (PRC) |
| Adres siedziby: | 50-055 Wrocław ul.Teatralna 10/12 |
| Website: | www.cfiholding.pl |
| Email: | ir@cfiholding.pl |
| Notowanie: | WIG-permanent market |
| ISIN code: | PLINTKS00013 |