

# RENTAL INVESTMENT REPORT

Corso Garibaldi 146

Gattinara, Piemonte



CPI  
Investing

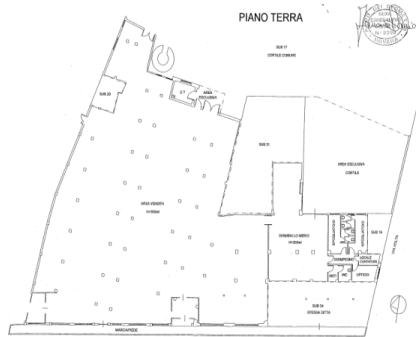
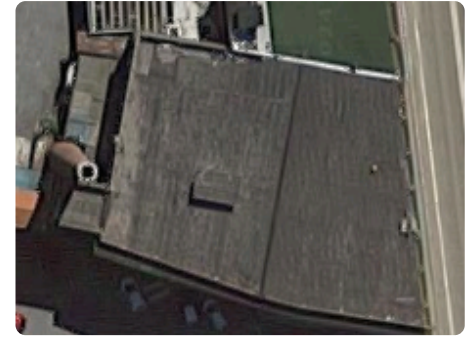


CPI GROUP

011387184

[office@cpirealestate.it](mailto:office@cpirealestate.it)

## EXECUTIVE SUMMARY



## PROJECT DESCRIPTION

Presentiamo un'eccezionale opportunità di investimento di Gattinara, Ampio locale commerciale di 1000 mq, già locato a Fabbrica della Casa srl per un canone annuo di € 105.000 con aumento istat al 100% arrivando ad una redditività del 11,5%. Beneficia di un'eccellente esposizione e di facile accessibilità. L'interno è attualmente configurato per ospitare attività commerciali di vario genere, con spazi flessibili che possono essere adattati a diverse esigenze. Il locale è già dotato di impianti moderni e conformi alle normative vigenti. La posizione strategica e la dimensione dell'immobile offrono inoltre ottime prospettive di valorizzazione a lungo termine.

## INVESTMENT SUMMARY

Short-Term Equity	\$198,666
Monthly Cash Flow (Year 1)	\$7,761/mo
COCR (Year 1)	9.62%
Total Return (30 Years)	\$6,446,222
Total Return (Year 1)	33.76%
Cap Rate (All Costs)	7.98%

## PROPERTY INFORMATION

### Corso Garibaldi 146, Gattinara, Piemonte

#### PROPERTY SPECS

Property Type	Commercial Building
Beds / Baths	Beds / 3 Baths
Garages	
Square Footage	1,000 sf
Year Built	1950
Lot Size	acres

#### LOCATION/AREA

Neighborhood  
School District  
High School  
Middle School  
Elem. School



## PROJECT FINANCIAL OVERVIEW

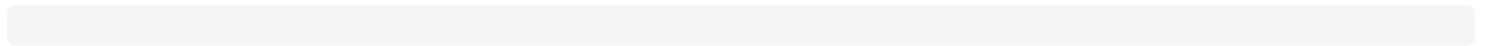
### BRRRR Stats

Short-Term Sweat Equity <b>\$198,666</b>	Cash Flow (Year 1) <b>\$7,760.58/mo</b>	Cash in Deal After Refi <b>-\$968,000</b>	Total Return (30 Years) <b>\$6,446,222</b>
---	--	--	---

### BRRRR Timeline

The property will take 0 months to be renovated, leased, fully stabilized. It will then be held as a long-term investment for 30 years.

#### Destabilized Period (0 Months)



#### Long-Term Holding Period



### Short-Term Equity (Profit)

Project Costs	Amount
After Repair Value	\$1,166,666
Purchase Costs	-\$850,000
Repair Costs	-\$0
Buying Costs	-\$118,000
Holding Costs	-\$0
Selling Costs	-\$0
Financing Costs (Bridge)	-\$0
<b>Short-Term Equity</b>	<b>\$198,666</b>

### Long-Term Rental Returns

	/ Month	/ Year
Rental Income	\$8,750	\$105,000
- Vacancy Loss Expenses	-\$0	-\$0
<b>= Gross Operating Income</b>	<b>\$8,750</b>	<b>\$105,000</b>
- Operating Expenses	-\$989.42	-\$11,873
<b>= Net Operating Income</b>	<b>\$7,760.58</b>	<b>\$93,127</b>
- Capital Ex Allowance	-\$0	-\$0
<b>= Cash Flow Before Debt</b>	<b>\$7,760.58</b>	<b>\$93,127</b>
- Debt Service	-\$0	-\$0
<b>= Cash Flow After Debt</b>	<b>\$7,760.58</b>	<b>\$93,127</b>

You should be able to generate **\$198,666** in Sweat Equity by buying the property at **\$850,000** and making smart renovations to increase the property value.

Once the property is rented, you should be able to generate **\$7,760.58** per month in Cash Flow.

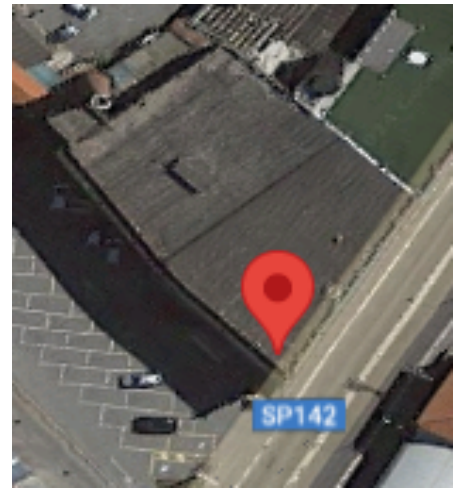
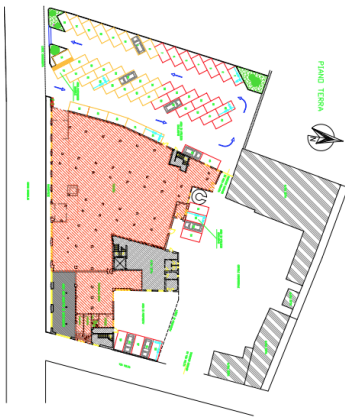
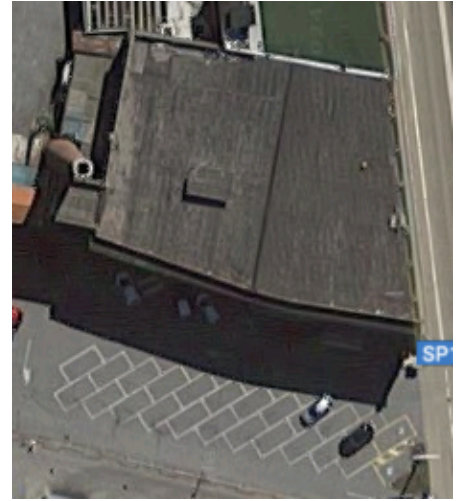
**ANNUAL OPERATING DATA**

	Month 1	Year 1
<b>Rental Income</b>		
Fabbrica della casa srl	\$8,750	\$105,000
<b>Gross Scheduled Income</b>	<b>\$8,750</b>	<b>\$105,000</b>
- Less Stabilized Vacancy	-\$0	-\$0
<b>Gross Operating Income</b>	<b>\$8,750</b>	<b>\$105,000</b>
<b>Operating Expenses</b>		
IMU	-\$735	-\$8,823
Property Insurance	-\$88	-\$1,050
commercialista	-\$167	-\$2,000
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>-\$989</b>	<b>-\$11,873</b>
<b>NOI &amp; Cash Flow Before Debt</b>		
<b>Net Operating Income</b>	<b>\$7,761</b>	<b>\$93,127</b>
- Capital Expenditure Allowance	-\$0	-\$0
<b>Cash Flow Before Debt</b>	<b>\$7,761</b>	<b>\$93,127</b>
<b>Debt Service</b>		
- Less Debt Service (Interest)	-\$0	-\$0
- Less Debt Service (Principal)	-\$0	-\$0
<b>Total Debt Service</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>
<b>Cash Flow After Debt</b>	<b>\$7,761</b>	<b>\$93,127</b>

**CASH FLOW**

	Month 1	Year 1	Year 5	Year 10	Year 15	Year 20	Year 25	Year 30
<b>Rental Income</b> 3% Increase per Year								
Fabbrica della casa srl	\$8,750	\$105,000	\$118,178	\$137,001	\$158,822	\$184,118	\$213,443	\$247,439
<b>Gross Scheduled Income</b>	<b>\$8,750</b>	<b>\$105,000</b>	<b>\$118,178</b>	<b>\$137,001</b>	<b>\$158,822</b>	<b>\$184,118</b>	<b>\$213,443</b>	<b>\$247,439</b>
- Less Stabilized Vacancy	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0
<b>Gross Operating Income</b>	<b>\$8,750</b>	<b>\$105,000</b>	<b>\$118,178</b>	<b>\$137,001</b>	<b>\$158,822</b>	<b>\$184,118</b>	<b>\$213,443</b>	<b>\$247,439</b>
<b>Operating Expenses</b> 1% Increase per Year								
IMU	\$735	\$8,823	\$9,181	\$9,650	\$10,142	\$10,659	\$11,203	\$11,774
Property Insurance	\$88	\$1,050	\$1,093	\$1,148	\$1,207	\$1,269	\$1,333	\$1,401
commercialista	\$167	\$2,000	\$2,081	\$2,187	\$2,299	\$2,416	\$2,540	\$2,669
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>\$989</b>	<b>\$11,873</b>	<b>\$12,355</b>	<b>\$12,985</b>	<b>\$13,648</b>	<b>\$14,344</b>	<b>\$15,076</b>	<b>\$15,845</b>
<b>NOI &amp; Cash Flow Before Debt</b>								
<b>Net Operating Income</b>	<b>\$7,761</b>	<b>\$93,127</b>	<b>\$105,823</b>	<b>\$124,016</b>	<b>\$145,174</b>	<b>\$169,774</b>	<b>\$198,368</b>	<b>\$231,595</b>
- Capital Expenditure Allowance	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0
<b>Cash Flow Before Debt</b>	<b>\$7,761</b>	<b>\$93,127</b>	<b>\$105,823</b>	<b>\$124,016</b>	<b>\$145,174</b>	<b>\$169,774</b>	<b>\$198,368</b>	<b>\$231,595</b>
<b>Debt Service</b>								
- Less Debt Service (Interest)	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0
- Less Debt Service (Principal)	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0
<b>Total Debt Service</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>
<b>Cash Flow</b>								
<b>Cash Flow After Debt</b>	<b>\$7,761</b>	<b>\$93,127</b>	<b>\$105,823</b>	<b>\$124,016</b>	<b>\$145,174</b>	<b>\$169,774</b>	<b>\$198,368</b>	<b>\$231,595</b>
<b>Cumulative Cash Flow After Debt</b>	<b>\$0</b>	<b>\$93,127</b>	<b>\$496,895</b>	<b>\$1,079,489</b>	<b>\$1,761,767</b>	<b>\$2,559,957</b>	<b>\$3,492,890</b>	<b>\$4,582,416</b>
<b>Cash-On-Cash ROI</b>	<b>0.80%</b>	<b>9.62%</b>	<b>10.93%</b>	<b>12.81%</b>	<b>15%</b>	<b>17.54%</b>	<b>20.49%</b>	<b>23.93%</b>
<b>Cumulative COCR</b>	<b>0%</b>	<b>9.62%</b>	<b>51.33%</b>	<b>111.52%</b>	<b>182%</b>	<b>264.46%</b>	<b>360.84%</b>	<b>473.39%</b>

# PHOTOS



## ABOUT US



### CPI GROUP

011387184

[office@cpirealestate.it](mailto:office@cpirealestate.it)

## OUR COMPANY

CPI GROUP investe nel settore commerciale e studentesco, attraverso la creazione di Club Deals, gruppi di soci finanziatori che uniscono le forze con un obiettivo comune: costruire patrimoni immobiliari redditizi, stabili e con solide garanzie.

CPI GROUP si fa carico di ricercare nuove opportunità, analizzare con il proprio team di professionisti commerciali, legali, tecnici e fiscali, al fine di aggiudicarsi immobili alle migliori condizioni di mercato e con le più alte garanzie disponibili.

Realizziamo costantemente nuove idee e progetti creando opportunità innovative e vincenti, volte all'ottimizzazione dei profitti e alla minimizzazione dei rischi.

## OUR MARKET

### Commercial Real Estate

- GDO & Banks
- Fatturato > 50 min
- Fideiussione Bancaria a garanzia dei canoni di locazione
- Piemonte, Lombardia, Liguria

### Student Sector

- University
- Target medio-alto
- Servizi pubblici e di trasporto
- Torino, Milano, Bologna

## OUR EXPERIENCES

Con oltre 20 anni di esperienza nel settore, il nostro team è formato da esperti immobiliari, investitori, avvocati, commercialisti, architetti e figure commerciali di altissimo livello.

Nel corso della nostra esperienza abbiamo avuto modo di condurre operazioni immobiliari di successo in proprio e per conto terzi, in collaborazione con altissimi figure imprenditoriali e rinomate aziende del territorio nazionale, acquisendo così un altissimo livello di fiducia e rispetto reciproci.

## OUR INVESTMENT STRATEGIES

La nostra strategia è semplice: analizzare ogni scenario possibile in modo tale da essere preparati ad ogni possibile rischio e sapere quindi come affrontarlo.

Investire ha dei rischi, ma non significa che debba essere per forza rischioso; se si è davvero competenti ed informati sui rischi che si possono incontrare, essi si trasformano in ostacoli da superare per i quali siamo altamente preparati.

La nostra strategia si basa sulla costituzione di società di capitali, una per ogni singolo immobile da acquistare, all'interno della quale i soci finanziatori possono proteggere il loro patrimonio personale limitando il rischio al capitale sociale.

Sul piano commerciale, acquistiamo solo immobili commerciali locati ad aziende con oltre 50 milioni di fatturato ed esclusivamente ad operatori nel settore della GDO.



Nel settore residenziale, invece, prendiamo in esame solo operazioni rivolte al mondo studentesco, e solo nelle città di Torino, Milano e Bologna.

## **OUR COMPETITIVE ADVANTAGES**

I nostri vantaggi sono l'esperienza specifica e non generalista, l'integrità e i valori sui quali il nostro lavoro è basato e sui quali la nostra squadra basa la propria missione, ovvero la soddisfazione dei nostri clienti.

Per questo motivo, tutti i nostri report raffigurano sempre i valori netti prima dei lordi, per offrire ai nostri soci la massima trasparenza ed evitare costi occulti, garantendo così operazioni serene e redditizie.

## **OUR COMPANY GOALS & OBJECTIVES**

Le opportunità non accadono.

Noi le creiamo sviluppando costantemente nuove idee innovative e strutturate.

### **MISSION.**

Creare un ecosistema immobiliare completo, in cui i clienti diventano parte di una community, all'interno del quale trovare un partner per ogni aspetto del settore immobiliare.

### **VISION.**

Diventare un punto di riferimento internazionale per l'ecosistema immobiliare e patrimoniale.