

EXECUTIVE SUMMARY

PROJECT DESCRIPTION

Si tratta della riqualificazione di un albergo situato in Lungo Dora Napoli 14, Torino. L'immobile dispone di 56 camere, 88 posti letto, e una superficie di 2100 mq, oltre a 12 posti auto al piano seminterrato. Il progetto prevede una trasformazione completa dello stabile in uno studentato moderno, con camere affittate a 500€ al mese per studente, più 100€ di spese. Questa iniziativa risponde alla crescente domanda di alloggi per studenti a Torino, offrendo un flusso di entrate stabile e redditizio.

INVESTMENT SUMMARY

Short-Term Equity	\$1,122,500
Monthly Cash Flow (Year 1)	\$28,677/mo
COCR (Year 1)	8.60%
Total Return (30 Years)	\$25,236,793
Total Return (Year 1)	40.57%
Cap Rate (All Costs)	6.58%

PROPERTY INFORMATION

14 Lungo Dora Napoli, Torino, Piemonte 10152

PROPERTY SPECS

Property Type	Condo
Beds / Baths	87.47 Beds / Baths
Garages	12
Square Footage	2,100 sf
Year Built	1909
Lot Size	acres

LOCATION/AREA

- Neighborhood
- School District
- High School
- Middle School
- Elem. School



PROJECT FINANCIAL OVERVIEW

BRRRR Stats

Short-Term Sweat Equity \$1,122,500	Cash Flow (Year 1) \$28,677.24/mo	Cash in Deal After Refi -\$4,001,500	Total Return (30 Years) \$25,236,793
---	---	--	--

BRRRR Timeline

The property will take 14 months to be renovated, leased, fully stabilized. It will then be held as a long-term investment for 30 years.

Destabilized Period (14 Months)



Long-Term Holding Period



Short-Term Equity (Profit)

Project Costs	Amount
After Repair Value	\$5,228,571.43
Purchase Costs	-\$2,050,000
Rehab Costs	-\$1,680,000
Buying Costs	-\$271,500
Holding Costs	-\$0
Selling Costs	-\$104,571.43
Financing Costs (Bridge)	-\$0
Short-Term Equity	\$1,122,500

You should be able to generate **\$1,122,500** in Sweat Equity by buying the property at **\$2,050,000** and making smart renovations to increase the property value.

Long-Term Rental Returns

	/ Month	/ Year
Rental Income	\$30,500	\$366,000
- Vacancy Loss Expenses	-\$0	-\$0
= Gross Operating Income	\$30,500	\$366,000
- Operating Expenses	-\$1,822.76	-\$21,873
= Net Operating Income	\$28,677.24	\$344,127
- Capital Ex Allowance	-\$0	-\$0
= Cash Flow Before Debt	\$28,677.24	\$344,127
- Debt Service	-\$0	-\$0
= Cash Flow After Debt	\$28,677.24	\$344,127

Once the property is rented, you should be able to generate **\$28,677.24** per month in Cash Flow.

ANNUAL OPERATING DATA

	Month 1	Year 1
Rental Income		
56 camere	\$28,000	\$336,000
12 posti auto	\$2,500	\$30,000
Gross Scheduled Income	\$30,500	\$366,000
- Less Stabilized Vacancy	-\$0	-\$0
Gross Operating Income	\$30,500	\$366,000
Operating Expenses		
Imu	-\$1,489	-\$17,873
Assicurazione	-\$167	-\$2,000
Commercialista	-\$167	-\$2,000
Total Operating Expenses	-\$1,823	-\$21,873
NOI & Cash Flow Before Debt		
Net Operating Income	\$28,677	\$344,127
- Capital Expenditure Allowance	-\$0	-\$0
Cash Flow Before Debt	\$28,677	\$344,127
Debt Service		
- Less Debt Service (Interest)	-\$0	-\$0
- Less Debt Service (Principal)	-\$0	-\$0
Total Debt Service	\$0	\$0
Cash Flow After Debt	\$28,677	\$344,127

CASH FLOW

	Month 1	Year 1	Year 5	Year 10	Year 15	Year 20	Year 25	Year 30
Rental Income 3% Increase per Year								
56 camere	\$28,000	\$336,000	\$378,171	\$438,404	\$508,230	\$589,178	\$683,019	\$791,806
12 posti auto	\$2,500	\$30,000	\$33,765	\$39,143	\$45,378	\$52,605	\$60,984	\$70,697
Gross Scheduled Income	\$30,500	\$366,000	\$411,936	\$477,547	\$553,608	\$641,783	\$744,003	\$862,503
- Less Stabilized Vacancy	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0
Gross Operating Income	\$30,500	\$366,000	\$411,936	\$477,547	\$553,608	\$641,783	\$744,003	\$862,503
Operating Expenses 1% Increase per Year								
Imu	\$1,489	\$17,873	\$18,599	\$19,547	\$20,545	\$21,593	\$22,694	\$23,852
Assicurazione	\$167	\$2,000	\$2,081	\$2,187	\$2,299	\$2,416	\$2,540	\$2,669
Commercialista	\$167	\$2,000	\$2,081	\$2,187	\$2,299	\$2,416	\$2,540	\$2,669
Total Operating Expenses	\$1,823	\$21,873	\$22,761	\$23,922	\$25,143	\$26,425	\$27,773	\$29,190
NOI & Cash Flow Before Debt								
Net Operating Income	\$28,677	\$344,127	\$389,175	\$453,625	\$528,465	\$615,358	\$716,230	\$833,313
- Capital Expenditure Allowance	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0
Cash Flow Before Debt	\$28,677	\$344,127	\$389,175	\$453,625	\$528,465	\$615,358	\$716,230	\$833,313
Debt Service								
- Less Debt Service (Interest)	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0
- Less Debt Service (Principal)	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0
Total Debt Service	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cash Flow								
Cash Flow After Debt	\$28,677	\$344,127	\$389,175	\$453,625	\$528,465	\$615,358	\$716,230	\$833,313
Cumulative Cash Flow After Debt	\$0	\$344,127	\$1,831,569	\$3,966,939	\$6,455,113	\$9,352,933	\$12,726,324	\$16,651,748
Cash-On-Cash ROI	0.72%	8.60%	9.73%	11.34%	13.21%	15.38%	17.90%	20.83%
Cumulative COCR	0%	8.60%	45.77%	99.14%	161.32%	233.74%	318.04%	416.14%

ABOUT US



CPI GROUP

011387184

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.