

RENTAL INVESTMENT REPORT

Via Eusebio Bava

Torino, Piemonte



CPI GROUP

011387184

office@cpirealestate.it

EXECUTIVE SUMMARY



PROJECT DESCRIPTION

Il progetto di investimento si concentra sull'acquisto e la ristrutturazione di un edificio polifunzionale a Torino, in Via Bava, per un totale di 2.200 mq. Il prezzo dell'immobile è di 1.400.000€. L'edificio sarà trasformato in 21 unità immobiliari, di cui 16 residenziali, 4 uffici ed una zona comune, l'immobile verrà ristrutturato secondo il modello Quantum con intelligenza artificiale integrata sensori di temperatura e domotica di alto livello con tutti gli oneri di urbanizzazione già pagati. Situato in una zona strategica, il progetto promette ampi margini di guadagno post-ristrutturazione, offrendo un'opportunità unica di investimento grazie alla sua posizione vantaggiosa e alla prevista elevata domanda di spazi abitativi per studenti e lavoratori.

INVESTMENT SUMMARY

Short-Term Equity	\$1,347,655
Monthly Cash Flow (Year 1)	\$28,261/mo
COCR (Year 1)	7.48%
Total Return (5 Years)	\$4,133,538
Total Return (Year 1)	41.19%
Cap Rate (All Costs)	5.65%

PROPERTY INFORMATION

Via Eusebio Bava, Torino, Piemonte 10124

PROPERTY SPECS

Property Type	Apartment Building
Beds / Baths	Beds / 25 Baths
Garages	
Square Footage	2,200 sf
Year Built	1900
Lot Size	acres

LOCATION/AREA

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



PROJECT FINANCIAL OVERVIEW

BRRRR Stats

Short-Term Sweat
Equity
\$1,347,655

Cash Flow (Year 1)
\$28,261.36/mo

Cash in Deal After Refi
-\$4,532,344

Total Return (5 Years)
\$4,133,538

BRRRR Timeline

The property will take 12 months to be renovated, leased, fully stabilized. It will then be held as a long-term investment for 5 years.

Destabilized Period (12 Months)

Renovation Period

Long-Term Holding Period

Rental Timeframe (5 Years)

Short-Term Equity (Profit)

Project Costs	Amount
After Repair Value	\$6,000,000
Purchase Costs	-\$1,200,000
Rehab Costs	-\$3,119,800
Buying Costs	-\$184,000
Holding Costs	-\$28,545
Selling Costs	-\$120,000
Financing Costs (Bridge)	-\$0
Short-Term Equity	\$1,347,655

You should be able to generate **\$1,347,655** in Sweat Equity by buying the property at **\$1,200,000** and making smart renovations to increase the property value.

Long-Term Rental Returns

	/ Month	/ Year
Rental Income	\$64,774	\$777,288
- Vacancy Loss Expenses	-\$24,614.12	-\$295,369.44
= Gross Operating Income	\$40,159.88	\$481,918.56
- Operating Expenses	-\$11,898.52	-\$142,782.28
= Net Operating Income	\$28,261.36	\$339,136.28
- Capital Ex Allowance	-\$0	-\$0
= Cash Flow Before Debt	\$28,261.36	\$339,136.28
- Debt Service	-\$0	-\$0
= Cash Flow After Debt	\$28,261.36	\$339,136.28

Once the property is rented, you should be able to generate **\$28,261.36** per month in Cash Flow.

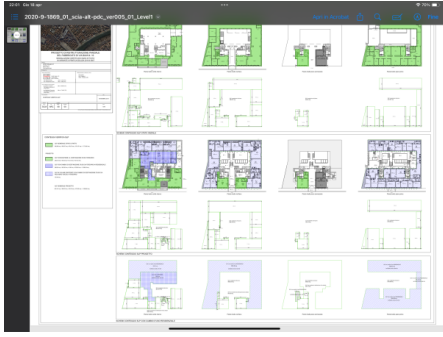
ANNUAL OPERATING DATA

	Month 1	Year 1
Rental Income		
2 Monolocali	\$5,428	\$65,136
7 Bilocali	\$23,128	\$277,536
6 Trilocali	\$25,614	\$307,368
1 Quadrilocale	\$6,604	\$79,248
4 Uffici	\$4,000	\$48,000
Gross Scheduled Income	\$64,774	\$777,288
- Less Stabilized Vacancy	-\$24,614	-\$295,369
Gross Operating Income	\$40,160	\$481,919
Operating Expenses		
IMU	-\$1,029	-\$12,345
Assicurazione	-\$648	-\$7,773
Utenze bnb	-\$3,200	-\$38,400
3 Dipendenti Custode/Pulizie	-\$3,333	-\$40,000
Wifi	-\$200	-\$2,400
Commercialista	-\$250	-\$3,000
Property Management	-\$3,239	-\$38,864
Total Operating Expenses	-\$11,899	-\$142,782
NOI & Cash Flow Before Debt		
Net Operating Income	\$28,261	\$339,136
- Capital Expenditure Allowance	-\$0	-\$0
Cash Flow Before Debt	\$28,261	\$339,136
Debt Service		
- Less Debt Service (Interest)	-\$0	-\$0
- Less Debt Service (Principal)	-\$0	-\$0
Total Debt Service	\$0	\$0
Cash Flow After Debt	\$28,261	\$339,136

CASH FLOW

	Month 1	Year 1	Year 5
Rental Income 3% Increase per Year			
2 Monolocali	\$5,428	\$65,136	\$73,311
7 Bilocali	\$23,128	\$277,536	\$312,369
6 Trilocali	\$25,614	\$307,368	\$345,945
1 Quadrilocale	\$6,604	\$79,248	\$89,194
4 Uffici	\$4,000	\$48,000	\$54,024
Gross Scheduled Income	\$64,774	\$777,288	\$874,844
- Less Stabilized Vacancy	-\$24,614	-\$295,369	-\$332,441
Gross Operating Income	\$40,160	\$481,919	\$542,404
Operating Expenses 1% Increase per Year			
IMU	\$1,029	\$12,345	\$12,846
Assicurazione	\$648	\$7,773	\$8,088
Utenze bnb	\$3,200	\$38,400	\$39,959
3 Dipendenti Custode/Pulizie	\$3,333	\$40,000	\$41,624
Wifi	\$200	\$2,400	\$2,497
Commercialista	\$250	\$3,000	\$3,122
Property Management	\$3,239	\$38,864	\$40,442
Total Operating Expenses	\$11,899	\$142,782	\$148,580
NOI & Cash Flow Before Debt			
Net Operating Income	\$28,261	\$339,136	\$393,824
- Capital Expenditure Allowance	-\$0	-\$0	-\$0
Cash Flow Before Debt	\$28,261	\$339,136	\$393,824
Debt Service			
- Less Debt Service (Interest)	-\$0	-\$0	-\$0
- Less Debt Service (Principal)	-\$0	-\$0	-\$0
Total Debt Service	\$0	\$0	\$0
Cash Flow			
Cash Flow After Debt	\$28,261	\$339,136	\$393,824
Cumulative Cash Flow After Debt	\$0	\$339,136	\$1,830,238
Cash-On-Cash ROI	0.62%	7.48%	8.69%
Cumulative COCR	0%	7.48%	40.38%

PHOTOS



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.