

## PROPERTY INFORMATION

### 14 Lungo Dora Napoli, Torino, Piemonte 10152

#### PROPERTY SPECS

Property Type	Condo
Beds / Baths	88 Beds / 89.53 Baths
Garages	12
Square Footage	2,100 sf
Year Built	1933
Lot Size	acres

#### LOCATION/AREA

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



## EXECUTIVE SUMMARY

### PROJECT DESCRIPTION

si tratta di una riqualificazione di un albergo situato in Lungo Dora Napoli 14, Torino. Attualmente, l'immobile dispone di 56 camere, 88 posti letto, e una superficie di 2100 mq, oltre a 12 posti auto al piano seminterrato. Il nostro progetto prevede la trasformazione completa dell'edificio in unità abitative moderne e di alta qualità. Ogni abitazione sarà venduta a un valore stimato di mercato di 2.800€ al metro quadro, mentre il costo di ristrutturazione è previsto a 1.000€ al metro quadro, con una superficie totale di 2100 mq.

### INVESTMENT SUMMARY

After Repair Value	\$5,880,000
Less All Costs	-\$4,539,100
<b>Project Profit</b>	<b>\$1,340,900</b>
<b>Annualized COCR</b>	<b>20%</b>
<b>Cash Needed</b>	<b>\$4,421,500</b>
<b>Timeline</b>	<b>18 Months</b>

## PROJECT FINANCIAL OVERVIEW

### STATS

After Repair Value <b>\$5,880,000</b> \$2,800 / SF	Purchase Price <b>\$2,050,000</b> 34.9% of ARV	Calculated Profit <b>\$1,340,900</b> 22.8% of ARV	70% Rule Formula <b>70.60%</b>
--	--	---	-----------------------------------

### PROJECT TIMELINE 18 Months



### PROJECT COSTS

Purchase Price	\$2,050,000
Buying Costs	\$271,500
Repair Costs	\$2,100,000
Holding Costs (18 months)	\$0
Financing Costs	\$0
<b>All Project Costs</b>	<b>\$4,421,500</b>

### PROJECT FINANCING

Upfront Project Costs	\$4,421,500
<b>Total Cash Needed</b>	<b>\$4,421,500</b>
Cash at Closing	\$2,321,500
Cash During Flip	\$2,100,000

### PROJECT RETURNS

After Repair Value	\$5,880,000
Less All Project Costs	-\$4,421,500
Less Selling Costs	-\$117,600
<b>Project Profit</b>	<b>\$1,340,900</b>

### PROJECT RETURN STATS

Calculated Profit <b>\$1,340,900</b>	Profit % of ARV <b>22.80%</b>	COCR <b>30.33%</b>	Annualized COCR <b>20.22%</b>
---	----------------------------------	-----------------------	----------------------------------

### COMPARABLE MARKET ANALYSIS

<b>Comps</b> 0	<b>Avg Sales Price</b> \$0 \$0/sf	<b>Subject ARV</b> \$5,880,000 \$2,800/sf
-------------------	---	---

#	Address	Dist.	Year Built	Beds	Baths	Sq. Ft.	Park	Sold Date	Price	\$/SF
<b>Average of Selected:</b>									\$0	\$0/sf

## PROJECT CAPITAL OVERVIEW

### STATS

Upfront Project Costs <b>\$4,421,500</b>	Total Funding <b>\$0</b>	Cash at Closing <b>\$2,321,500</b>	Total Cash in Deal <b>\$4,421,500</b>
---	-----------------------------	---------------------------------------	--

### CAPITAL SUMMARY

Upfront Project Costs	\$4,421,500
<b>Total Cash Needed</b>	<b>\$4,421,500</b>
Cash at Closing	\$2,321,500
Cash During Flip	\$2,100,000

### CAPITAL BREAKDOWN

	Purchase Closing	During Flip	Total Amount
Purchase Amount	\$2,050,000	-	\$2,050,000
Buying Costs	\$271,500	-	\$271,500
Rehab Costs (12 Months)	-	\$2,100,000	\$2,100,000
Holding Costs (18 Months)	-	\$0	\$0
<b>Total Capital Needed</b>	<b>\$2,321,500</b>	<b>\$2,100,000</b>	<b>\$4,421,500</b>

### CASH NEEDED

	Purchase Closing	During Flip	Total Amount
<b>Total Cash Needed (Capital Needed - Funding)</b>	<b>\$2,321,500</b>	<b>\$2,100,000</b>	<b>\$4,421,500</b>

## 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.