

EXECUTIVE SUMMARY

PROJECT DESCRIPTION

Si tratta di un immobile commerciale situato in Viale Colli 23, Rivoli. La proprietà si sviluppa su due livelli e ospita una serie di inquilini di alto profilo. Al piano terra, l'immobile è affittato ad un gruppo della Grande Distribuzione Organizzata (GDO), garantendo una base solida e stabile di entrate. Il primo piano ospita uno studio medico e altri inquilini commerciali, diversificando ulteriormente il portafoglio di affittuari e riducendo il rischio complessivo. Questa struttura commerciale offre un flusso di cassa stabile e affidabile, supportato da contratti di locazione a lungo termine con inquilini di qualità.

INVESTMENT SUMMARY

Short-Term Equity	-\$103,230
Monthly Cash Flow (Year 1)	\$6,906/mo
COCR (Year 1)	6.89%
Total Return (30 Years)	\$5,688,231
Total Return (Year 1)	1.05%
Cap Rate (All Costs)	7.53%

PROPERTY INFORMATION

23 Viale Colli, Rivoli, Piemonte 10098

PROPERTY SPECS

Property Type	Commercial Building
Beds / Baths	Beds / Baths
Garages	
Square Footage	1,112 sf
Year Built	1997
Lot Size	acres

LOCATION/AREA

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



PROJECT FINANCIAL OVERVIEW

BRRRR Stats

Short-Term Sweat Equity
-\$103,230

Cash Flow (Year 1)
\$6,906.16/mo

Cash in Deal After Refi
-\$1,203,230

Total Return (30 Years)
\$5,688,231

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

Rental Timeframe (30 Years)

Short-Term Equity (Profit)

Project Costs	Amount
After Repair Value	\$1,100,000
Purchase Costs	-\$1,000,000
Rehab Costs	-\$0
Buying Costs	-\$203,230.14
Holding Costs	-\$0
Selling Costs	-\$0
Financing Costs (Bridge)	-\$0
Short-Term Equity	-\$103,230.14

Long-Term Rental Returns

	/ Month	/ Year
Rental Income	\$8,722	\$104,664
- Vacancy Loss Expenses	-\$0	-\$0
= Gross Operating Income	\$8,722	\$104,664
- Operating Expenses	-\$1,815.84	-\$21,790.02
= Net Operating Income	\$6,906.16	\$82,873.98
- Capital Ex Allowance	-\$0	-\$0
= Cash Flow Before Debt	\$6,906.16	\$82,873.98
- Debt Service	-\$0	-\$0
= Cash Flow After Debt	\$6,906.16	\$82,873.98

Once the property is rented, you should be able to generate **\$6,906.16** per month in Cash Flow.

ANNUAL OPERATING DATA

	Month 1	Year 1
Rental Income		
288 mq	\$2,622	\$31,464
308 mq	\$3,000	\$36,000
95 mq	\$650	\$7,800
90 mq	\$700	\$8,400
78 mq	\$200	\$2,400
82 mq	\$700	\$8,400
160 mq	\$850	\$10,200
Gross Scheduled Income	\$8,722	\$104,664
- Less Stabilized Vacancy	-\$0	-\$0
Gross Operating Income	\$8,722	\$104,664
Operating Expenses		
Imu	-\$1,483	-\$17,790
Commercialista	-\$167	-\$2,000
Assicurazione	-\$167	-\$2,000
Total Operating Expenses	-\$1,816	-\$21,790
NOI & Cash Flow Before Debt		
Net Operating Income	\$6,906	\$82,874
- Capital Expenditure Allowance	-\$0	-\$0
Cash Flow Before Debt	\$6,906	\$82,874
Debt Service		
- Less Debt Service (Interest)	-\$0	-\$0
- Less Debt Service (Principal)	-\$0	-\$0
Total Debt Service	\$0	\$0
Cash Flow After Debt	\$6,906	\$82,874

CASH FLOW

	Month 1	Year 1	Year 5	Year 10	Year 15	Year 20	Year 25	Year 30
Rental Income 3% Increase per Year								
288 mq	\$2,622	\$31,464	\$35,413	\$41,053	\$47,592	\$55,172	\$63,960	\$74,147
308 mq	\$3,000	\$36,000	\$40,518	\$46,972	\$54,453	\$63,126	\$73,181	\$84,836
95 mq	\$650	\$7,800	\$8,779	\$10,177	\$11,798	\$13,677	\$15,856	\$18,381
90 mq	\$700	\$8,400	\$9,454	\$10,960	\$12,706	\$14,729	\$17,075	\$19,795
78 mq	\$200	\$2,400	\$2,701	\$3,131	\$3,630	\$4,208	\$4,879	\$5,656
82 mq	\$700	\$8,400	\$9,454	\$10,960	\$12,706	\$14,729	\$17,075	\$19,795
160 mq	\$850	\$10,200	\$11,480	\$13,309	\$15,428	\$17,886	\$20,734	\$24,037
Gross Scheduled Income	\$8,722	\$104,664	\$117,800	\$136,563	\$158,314	\$183,529	\$212,760	\$246,648
- Less Stabilized Vacancy	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0
Gross Operating Income	\$8,722	\$104,664	\$117,800	\$136,563	\$158,314	\$183,529	\$212,760	\$246,648
Operating Expenses 1% Increase per Year								
Imu	\$1,483	\$17,790	\$18,512	\$19,457	\$20,449	\$21,492	\$22,589	\$23,741
Commercialista	\$167	\$2,000	\$2,081	\$2,187	\$2,299	\$2,416	\$2,540	\$2,669
Assicurazione	\$167	\$2,000	\$2,081	\$2,187	\$2,299	\$2,416	\$2,540	\$2,669
Total Operating Expenses	\$1,816	\$21,790	\$22,675	\$23,831	\$25,047	\$26,325	\$27,668	\$29,079
NOI & Cash Flow Before Debt								
Net Operating Income	\$6,906	\$82,874	\$95,125	\$112,731	\$133,267	\$157,204	\$185,093	\$217,569
- Capital Expenditure Allowance	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0
Cash Flow Before Debt	\$6,906	\$82,874	\$95,125	\$112,731	\$133,267	\$157,204	\$185,093	\$217,569
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	\$6,906	\$82,874	\$95,125	\$112,731	\$133,267	\$157,204	\$185,093	\$217,569
Cumulative Cash Flow After Debt	\$0	\$82,874	\$444,524	\$971,883	\$1,595,884	\$2,332,565	\$3,200,551	\$4,221,468
Cash-On-Cash ROI	0.57%	6.89%	7.91%	9.37%	11.08%	13.07%	15.38%	18.08%
Cumulative COCR	0%	6.89%	36.94%	80.77%	132.63%	193.86%	266%	350.84%

ABOUT US

Company Logo

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.