

PROPERTY INVESTMENT REPORT

55 Borgata Porcella

Moglio, Liguria



CPI GROUP

011387184

office@cpirealestate.it

PROPERTY INFORMATION

55 Borgata Porcella, Moglio, Liguria 17021

PROPERTY SPECS

Property Type	Triplex
Beds / Baths	4 Beds / 3 Baths
Garages	3
Square Footage	353 sf
Year Built	
Lot Size	acres



LOCATION/AREA

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



EXECUTIVE SUMMARY



PROJECT DESCRIPTION

Proponiamo in vendita una splendida villa nel comune di Alassio, situata nella rinomata Borgata Porcella a Moglio. La proprietà, con una superficie di 332 mq, offre un ampio spazio abitativo ideale per una famiglia numerosa o per coloro che desiderano vivere in un ambiente lussuoso e confortevole. La villa dispone di un box auto con una capacità di 80mq, garantendo un'ampia soluzione per il parcheggio delle auto. L'immobile si trova al piano terra ed è attualmente in fase di progettazione, offrendo quindi la possibilità di personalizzare gli interni secondo le proprie preferenze. La posizione della villa è privilegiata, con una vista panoramica sul mare che regala una cornice suggestiva e incantevole. L'orientamento sud permette di godere di una luminosità naturale durante tutto il giorno, creando un ambiente piacevole e accogliente. Inoltre, la villa è circondata da quattro lati liberi, garantendo privacy e tranquillità.

INVESTMENT SUMMARY

After Repair Value	\$2,200,000
- Less Project Costs	\$1,035,631
- Less Selling Costs	\$66,000
Project Profit	\$1,098,369
Annualized COCR	71%
Cash Needed	\$1,035,631
Timeline	18 Months

PROJECT FINANCIAL OVERVIEW

STATS

Resale Value \$2,200,000 \$6,232.29 / SF	Purchase Price \$150,000 6.8% of ARV	Calculated Profit \$1,098,369.08 49.9% of ARV	70% Rule Formula 45.90%
---	---	--	-----------------------------------

PROJECT TIMELINE 18 Months



PROJECT COSTS

Purchase Price	\$150,000
Buying Costs	\$26,500
Construction Costs	\$859,130.92
Holding Costs (18 months)	\$0
Financing Costs	\$0
Total Capital Needed	\$1,035,630.92

PROJECT FINANCING

Total Capital Needed	\$1,035,630.92
Total Cash Needed	\$1,035,630.92
Cash at Closing	\$176,500
Cash During Flip	\$859,130.92

PROJECT RETURNS

After Repair Value	\$2,200,000
- Less Project Costs	\$1,035,630.92
- Less Selling Costs	\$66,000
Project Profit	\$1,098,369.08

PROJECT RETURN STATS

Calculated Profit \$1,098,369.08	Profit % of ARV 49.93%	COCR 106.06%	Annualized COCR 70.71%
--	----------------------------------	------------------------	----------------------------------

PROJECT CAPITAL OVERVIEW**STATS**

Capital Needed
\$1,035,630.88

Total Funding
\$0

Cash at Closing
-\$176,500

Total Cash in Deal
-\$1,035,630.88

CAPITAL SUMMARY

Total Capital Needed	\$1,035,631
Total Cash Needed	\$1,035,631
Cash at Closing	\$176,500
Cash During Build	\$859,131

CAPITAL BREAKDOWN

Financial Item	Purchase Closing	During Build	Total Amount
Purchase Amount	\$150,000	-	\$150,000
Buying Costs	\$26,500	-	\$26,500
Rehab Costs (12 Months)	-	\$859,131	\$859,131
Holding Costs (18 Months)	-	\$0	\$0
Total Capital Needed	\$176,500	\$859,131	\$1,035,631

CASH NEEDED

Financial Item	Purchase Closing	During Build	Total Amount
Total Cash Needed (Capital Needed - Funding)	\$176,500	\$859,131	\$1,035,631

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.