

RENTAL INVESTMENT REPORT

San Giuliano Terme

Pisa,

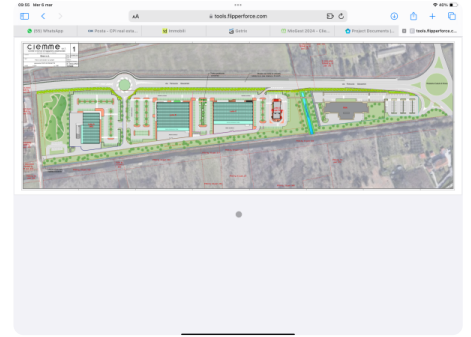


CPI GROUP

011387184

office@cpirealestate.it

EXECUTIVE SUMMARY



PROJECT DESCRIPTION

Il progetto consiste nell'acquisizione di un locale commerciale di 750 mq all'interno di un parco commerciale in fase di costruzione a San Giuliano Terme, Pisa. Con un prezzo di €1.312.500, l'immobile verrà locato ad un gruppo della GDO, garantendo un canone annuale di €117.744 con una rivalutazione ISTAT al 100%, portando così la redditività al 9%.

INVESTMENT SUMMARY

Short-Term Equity	-\$20,750
Monthly Cash Flow (Year 1)	\$8,741/mo
COCR (Year 1)	7.03%
Total Return (30 Years)	\$7,234,849
Total Return (Year 1)	8.60%
Cap Rate (All Costs)	7.13%

PROPERTY INFORMATION

San Giuliano Terme, Pisa, 56017

PROPERTY SPECS

Property Type	Commercial Building
Beds / Baths	Beds / 2 Baths
Garages	
Square Footage	750 sf
Year Built	2025
Lot Size	sf

LOCATION/AREA

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



PROJECT FINANCIAL OVERVIEW

BRRRR Stats

Short-Term Sweat Equity -\$20,750	Cash Flow (Year 1) \$8,741.25/mo	Cash in Deal After Refi -\$1,492,626	Total Return (30 Years) \$7,234,849
---	--	--	---

BRRRR Timeline

The property will take 2 months to be renovated, leased, fully stabilized. It will then be held as a long-term investment for 30 years.

Destabilized Period (2 Months)



Long-Term Holding Period



Short-Term Equity (Profit)

Project Costs	Amount
After Repair Value	\$1,471,875
Purchase Costs	-\$1,312,500
Repair Costs	-\$0
Buying Costs	-\$160,500
Holding Costs	-\$19,625
Selling Costs	-\$0
Financing Costs (Bridge)	-\$0
Short-Term Equity	-\$20,750

Long-Term Rental Returns

	/ Month	/ Year
Rental Income	\$9,812.50	\$117,750
- Vacancy Loss Expenses	-\$0	-\$0
= Gross Operating Income	\$9,812.50	\$117,750
- Operating Expenses	-\$1,071.25	-\$12,855
= Net Operating Income	\$8,741.25	\$104,895
- Capital Ex Allowance	-\$0	-\$0
= Cash Flow Before Debt	\$8,741.25	\$104,895
- Debt Service	-\$0	-\$0
= Cash Flow After Debt	\$8,741.25	\$104,895

Once the property is rented, you should be able to generate **\$8,741.25** per month in Cash Flow.

ANNUAL OPERATING DATA

	Month 1	Year 1
Rental Income		
DMO Pet Care	\$9,813	\$117,750
Gross Scheduled Income	\$9,813	\$117,750
- Less Stabilized Vacancy	-\$0	-\$0
Gross Operating Income	\$9,813	\$117,750
Operating Expenses		
Assicurazione	-\$196	-\$2,355
Commercialista	-\$167	-\$2,000
IMU	-\$708	-\$8,500
Total Operating Expenses	-\$1,071	-\$12,855
NOI & Cash Flow Before Debt		
Net Operating Income	\$8,741	\$104,895
- Capital Expenditure Allowance	-\$0	-\$0
Cash Flow Before Debt	\$8,741	\$104,895
Debt Service		
- Less Debt Service (Interest)	-\$0	-\$0
- Less Debt Service (Principal)	-\$0	-\$0
Total Debt Service	\$0	\$0
Cash Flow After Debt	\$8,741	\$104,895

CASH FLOW

	Month 1	Year 1	Year 5	Year 10	Year 15	Year 20	Year 25	Year 30
Rental Income 3% Increase per Year								
DMO Pet Care	\$9,813	\$117,750	\$132,529	\$153,637	\$178,107	\$206,475	\$239,362	\$277,486
Gross Scheduled Income	\$9,813	\$117,750	\$132,529	\$153,637	\$178,107	\$206,475	\$239,362	\$277,486
- Less Stabilized Vacancy	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0
Gross Operating Income	\$9,813	\$117,750	\$132,529	\$153,637	\$178,107	\$206,475	\$239,362	\$277,486
Operating Expenses 1% Increase per Year								
Assicurazione	\$196	\$2,355	\$2,451	\$2,576	\$2,707	\$2,845	\$2,990	\$3,143
Commercialista	\$167	\$2,000	\$2,081	\$2,187	\$2,299	\$2,416	\$2,540	\$2,669
IMU	\$708	\$8,500	\$8,845	\$9,296	\$9,770	\$10,269	\$10,793	\$11,343
Total Operating Expenses	\$1,071	\$12,855	\$13,377	\$14,059	\$14,776	\$15,530	\$16,322	\$17,155
NOI & Cash Flow Before Debt								
Net Operating Income	\$8,741	\$104,895	\$119,152	\$139,578	\$163,331	\$190,945	\$223,039	\$260,331
- Capital Expenditure Allowance	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0	-\$0
Cash Flow Before Debt	\$8,741	\$104,895	\$119,152	\$139,578	\$163,331	\$190,945	\$223,039	\$260,331
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	\$8,741	\$104,895	\$119,152	\$139,578	\$163,331	\$190,945	\$223,039	\$260,331
Cumulative Cash Flow After Debt	\$0	\$104,895	\$559,577	\$1,215,380	\$1,983,097	\$2,880,932	\$3,930,012	\$5,154,845
Cash-On-Cash ROI	0.59%	7.03%	7.98%	9.35%	10.94%	12.79%	14.94%	17.44%
Cumulative COCR	0%	7.03%	37.49%	81.43%	132.86%	193.01%	263.30%	345.35%

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.