



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

5709 E 139TH Terrace unit 1 Grandview, MO 64030

contact@tpigroup.net



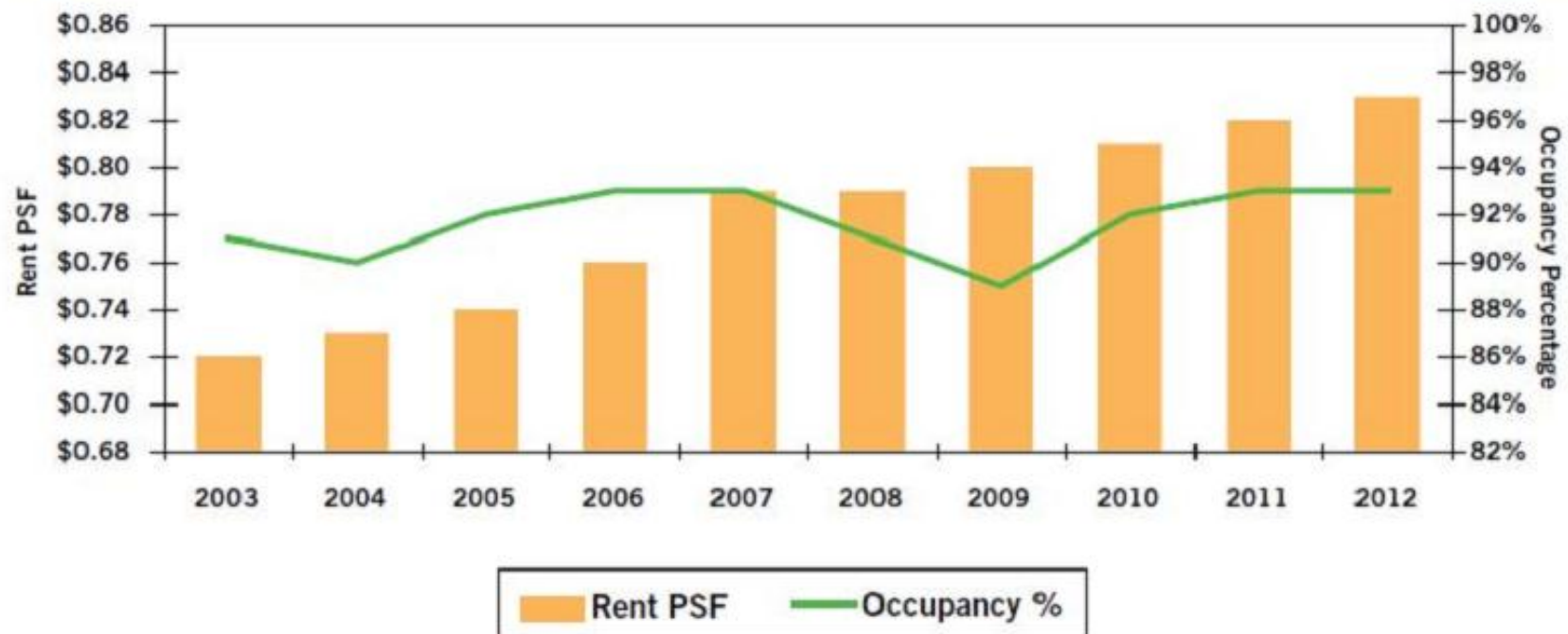
אודות החברה

- חברת TPI הינה חברת ניהול נדל"ן למגורים באיזור קנזס סיטי במדינות מיזורי וקנזס בארה"ב
- החברה מנהלת מאות יחידות דיור, בתים פרטיים וקומפלקסי מגורים
- החברה במגמת צמיחה והתרחבות תמידית מאז הקמתה



אחוז תפוסה באיזור קנזס סיטי

Kansas City Apartment Market Rent and Occupancy





המודל העסקי

שלב מקדים-איתור נכס

שנה ראשונה: קנייה, שיפוץ והשבחה

שנה שנייה: התייצבות תפוסה

ביצוע refinancing לפרוייקט

החזר השקעה/השקעה בפרוייקט הבא

המשך הכנסות לאחר החזר ההשקעה

מכירת הפרוייקט



פרוייקטים שבוצעו על פי המודל Paseo



- 2 בניינים של 6 יחידות דיור
- בוצע שיפוץ מקיף פנימי וחיצוני
- 40% הון עצמי, 60% הלואה

Paseo



Paseo



Paseo





סיכום הפרוייקט

\$170,000	מחיר הנכס
\$84,000	עלות שיפוץ ושונות
\$254,000	סה"כ השקעה
\$70,000	הכנסה שנתית
\$18,800	הוצאות שנתיות (תחזוקה, חשבונות)
\$51,200	הכנסה נטו לפני מימון
20%	תשואה על ההשקעה
\$110,000	הון עצמי
\$9,800	עלות מימון
\$41,400	הכנסה נטו לאחר מימון
37.6%	תשואה על ההון
18.8%	תשואה למשקיע

- תשואת הפרוייקט (cap rate) 20%
- תשואה על ההון 37%
- הערכת הפרוייקט לאחר ההשבחה
\$ 360,000
- לאחר גמר השיפוץ והתייצבות
התפוסה בוצע לפרוייקט refinance



סיכום הפרוייקט לאחר ה-refinance

\$254,000	סה"כ השקעה
\$70,000	הכנסה שנתית
\$24,400	הוצאות שנתיות (תחזוקה, חשבונות וניהול)
\$45,600	הכנסה נטו לפני מימון
\$0	הון עצמי
\$24,600	עלות מימון
\$19,200	הכנסה נטו לאחר מימון
1000%	תשואה על ההון
8.7%	תשואה למשקיע ביחס להון ראשוני

- המימון הושקע בפרוייקט הבא 139th
- הפרוייקט ממשיך להניב תשואה גם לאחר שסכום ההשקעה חזר למשקיעים והושקע בפרוייקט נוסף
- שווי הפרוייקט עלה
- סכום הקרן בהלוואה הולך ויורד עם הזמן ונוצר Equity
- תשואה למשקיע לאחר החזר הסכום המושקע 8.7% ביחס להון הראשוני

פרוייקטים שבוצעו על פי המודל 139th



- 2 בניינים של 8 יחידות
דוור
- בוצע שיפוץ מקיף
פנימי וחיצוני הכולל
החלפת גג וחלונות
- ההון שהושקע
בפרוייקט הינו ממימון
הפרוייקט הקודם



סיכום הפרוייקט

- תשואת הפרוייקט 23%
- תשואה על ההון 50%
- תשואה למשקיעים:

Paseo-8.7%

139th-25%

סה"כ 33.7%

\$180,000	מחיר הנכס
\$104,000	עלות שיפוץ ושונות
\$284,000	סה"כ השקעה
\$96,000	הכנסה שנתית
\$29,500	הוצאות שנתיות (תחזוקה, חשבונות)
\$66,500	הכנסה נטו לפני מימון
23.4%	תשואה על ההשקעה
\$110,000	הון עצמי
\$11,000	עלות מימון
\$55,500	הכנסה נטו לאחר מימון
50.4%	תשואה על ההון
25.2%	תשואה למשקיע



פרויקטים שבוצעו

C. Woods

- 98 יחידות דיור
- תשואת הפרוייקט 16.34%
- תשואה על ההון 34.7%
- תשואה למשקיעים 17.3%

\$1,800,000	מחיר הנכס
\$166,500	עלות שיפוץ ושונות
\$1,966,500	סה"כ השקעה
\$540,000	הכנסה שנתית
\$218,700	הוצאות שנתיות (תחזוקה, חשבונות)
\$321,300	הכנסה נטו לפני מימון
16.34%	תשואה על ההשקעה
\$720,500	הון עצמי
\$71,270	עלות מימון
\$250,030	הכנסה נטו לאחר מימון
34.7%	תשואה על ההון
17.3%	תשואה למשקיע

פרויקטים שבוצעו

Stonewood





פרויקטים שבוצעו

Stonewood

- 88 יחידות דיור
- עלות הפרוייקט 2.25 מיליון דולר
- השגת מימון ע"י TPI 1.5 מיליון דולר
- קבוצת משקיעים 750K דולר (33%)
- שותפות בפרוייקט הינה 50%-50%



תזרים הפרוייקט

- תשואה שוטפת למשקיע 16.75%

\$1,975,000	מחיר הנכס
\$275,000	עלות שיפוץ ושונות
\$2,250,000	סה"כ השקעה
\$588,500	הכנסה שנתית
\$227,600	הוצאות שנתיות (תחזוקה, חשבונות)
\$360,900	הכנסה נטו לפני מימון
16.04%	תשואה על ההשקעה (cap rate)
\$750,000	הון עצמי
\$110,000	עלות מימון
\$250,900	הכנסה נטו לאחר מימון
33.5%	תשואה על ההון
16.75%	תשואה למשקיע



אקזיט/מכירה (אופציה)

- שווי מוערך של הפרוייקט לאחר השבחה \$2,800,000
- רווח נקי ממכירת הפרוייקט \$575,000
- רווח נקי צפוי למשקיעים \$287,500 (38% מההשקעה)



סיכום - מדוע להשקיע עם TPI ?

- **מודל עסקי- TPI** פיתחה לאורך 6 השנים האחרונות מודל עסקי ייחודי שהוכיח את עצמו
- **נסיון** - מנהלי החברה עובדים בשוק האמריקאי בתחומי הבנייה והנדל"ן קרוב ל-20 שנים
- **מימון** - ל-TPI היכולת להשיג מימון לפרוייקטים
- **שותפות** - TPI נכנסת כשותפה מלאה לפרוייקט ומלווה אותו משלב האיתור ועד למכירה
- **שקיפות** - חברת הפרוייקט מתנהלת בשקיפות מלאה ודוחו"ת החברה מרגע הקמתה זמינים למשקיעים
- **שירות לקוחות** - החברה מאמינה כי כל משקיע הינו שותף לדרך אך באותו הזמן לקוח לכל דבר ועניין. אנשי החברה זמינים במספרי טלפון ישראליים לאורך כל השנה ובכל נושא



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

5709 E 139TH Terrace unit 1 Grandview, MO 64030

contact@tpigroup.net