



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

www.tpigroup.co.il

חברת TPI מציגה: המסלול המשותף



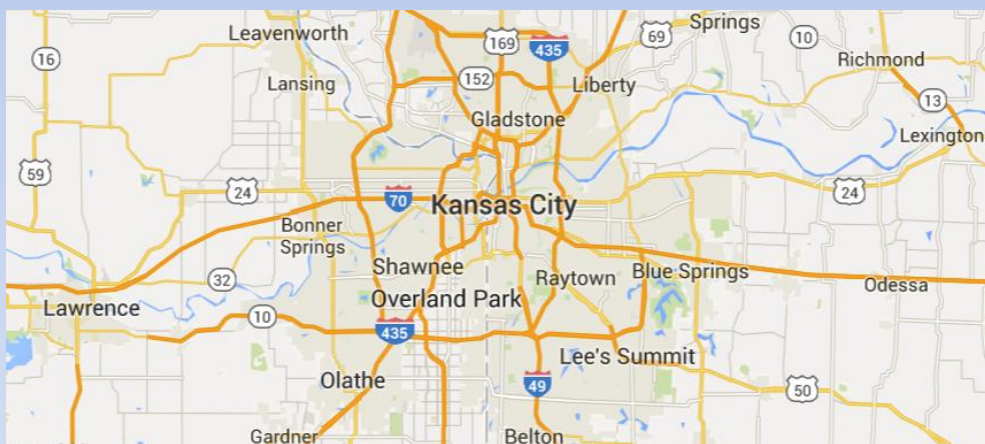
TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

www.tpigroup.co.il

איזור ההשקעה-קנזס סיטי



- העיר היא ליבו של המטרופולין של קנזס סיטי, הכולל מלבדה גם כמה עשרות ערי לוויין, מתגוררים בו כשניים וחצי מליון איש והוא נחשב למטרופולין ה-29 בגודלו בארצות הברית.
- המטרופולין נהנה מהגירה חיובית בשנים האחרונות, כלכלת האיזור מגוונת מאוד וכוללת חברות הייטק, תקשורת, פארמצבטיקה תחבורה ושירותים וביניהן AT&T, UPS, BAYER, FORD, GM, SPRINT.
- ממשלת ארה"ב היא המעסיקה הגדולה ביותר באיזור המטרופולין קנזס סיטי.



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

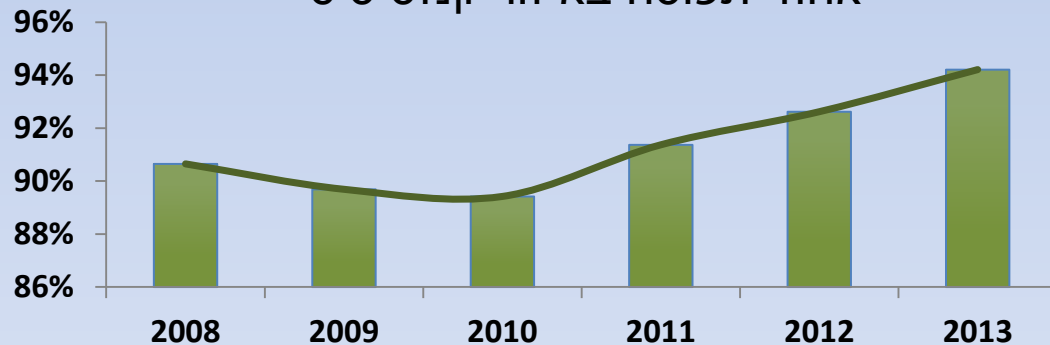
contact@tpigroup.net

www.tpigroup.co.il

איזור ההשקעה



אחוזי תפוסה באיזור קנזס סיטי



- ב - 2013 חברת תרופות הענק "טבע" הקימה בקנזס סיטי את המטה הראשי שלה באיזור.
- באזור אוניברסיטאות וקולג'ים המעלים את הביקוש לשכירות דירות.
- הרשויות ידידותיות לעסקים בכלל ולעסקי נדל"ן בפרט.
- חברת גוגל בחרה את קנזס סיטי כעיר הראשונה לביצוע פרוייקט "גוגל פיבר". ([סיב אופטי](#))
- בשנים האחרונות החלו ביצוע פרוייקטי פיתוח בהיקפים של מיליארדי דולרים סמוך לפרוייקטי החברה. ([לקריאה נוספת](#))



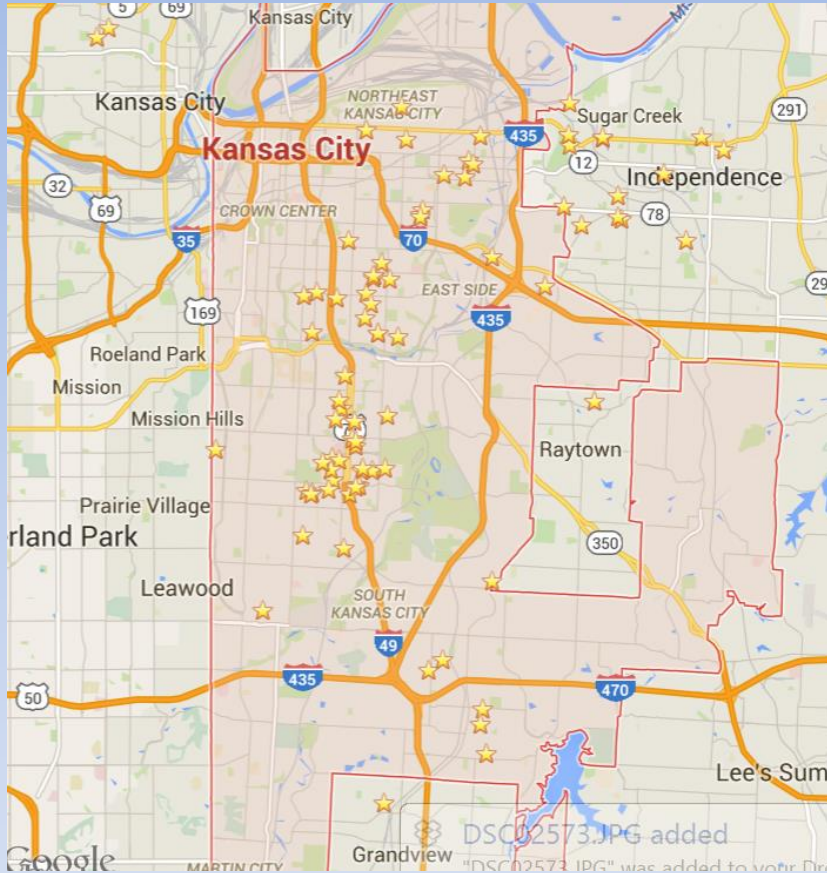
TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

www.tpigroup.co.il

החברה



נכסי החברה באיזור קנזס סיטי

- חברת TPI הינה חברת ניהול נדל"ן למגורים באיזור קנזס סיטי במדינות מיזורי וקנזס בארה"ב
- החברה מנהלת מאות יחידות דיור באיזור (ראה מפה משמאל)
- החברה הוקמה ב-2009 ונמצאת במגמת התרחבות וצמיחה תמידית מאז הקמתה
- החברה מתמקדת באיזורים בהם ביקוש גבוה לשכירות בכלל ולדירות קטנות ובינוניות המיועדות למעמד הביניים בפרט
- התמקדות בתמהיל דירות זה יוצרת ביקוש קשיח יחסית ולתפוסה גבוהה לאורך השנים



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

www.tpigroup.co.il

הצוות הניהולי

בעלים: נתנאל סקולניק, 41 נשוי+4
בעל ניסיון של מעל 15 שנים בתחום הנדל"ן למגורים
בארה"ב הן כקבלן והן כיזם



מנכ"ל: תומר בדש, 42 נשוי +3
לתומר ניסיון של 20 שנים בניהול פרויקטים וניהול
צוותים בתחום הנדל"ן והבנייה בארה"ב



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net www.tpigroup.co.il



המודל העסקי

שלב מקדים: איתור, סקירה, בניית תוכנית עסקית
וגיוס משקיעים

שנה ראשונה: קנייה, שיפוץ והשבחה

שנה שנייה: התייצבות תפוסה

ביצוע refinancing לפרוייקט
החזר השקעה או השקעה בפרוייקט הבא

המשך הכנסות לאחר החזר ההשקעה

מכירת הפרוייקט



פרוייקטים שבוצעו על פי המודל העסקי

Paseo



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

Paseo



Paseo



Paseo





TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net



סיכום הפרוייקט

Forecasted Cash Flow

Capital cost		עלויות השקעה
Property Acquisition	\$170,000	מחיר הנכס
Legal fees	\$ 2,000	הוצאות הקמת חברה
Real Estate fees	\$ 2,000	הוצאות עסקה
Property Improvements	\$ 80,000	שיפוץים בנכס
TPI fee	\$ -	עמלת TPI
Total investment	\$254,000	סה"כ השקעה
Income		הכנסות
Potential Gross Income	\$ 76,100	הכנסה פוטנציאלית
Effective gross income (92%)	\$ 70,012	הכנסה בפועל (92% תפוסה)
Miscellaneous income	\$ -	הכנסה- שונות
Total Operating income	\$ 70,012	סה"כ הכנסה שנתית (92%)
Operating expenses		הוצאות תפעול
Administration	\$ 1,000	משרד
Real Estate tax	\$ 3,100	ארנונה
Insurance	\$ 3,500	ביטוח
Repairs and maintenance	\$ 7,200	תחזוקה ותיקונים
Utilities	\$ 2,100	חשבונות (מים, חשמל וחימום)
Trash removal	\$ 900	פינוי אשפה
Legal fees	\$ 1,000	ח"ח ועו"ד שנתי
Management	\$ -	עמלת ניהול 8%
Total expenses	\$ 18,800	סה"כ הוצאות שנתיות
summary		סיכום
Net operating income	\$ 51,212	הכנסה נטו
capitalization rate	20.16%	תשואה על ההשקעה
Cash in	\$110,000	הון עצמי
Mortgage	\$ 9,800	עלות מימון
Net cash flow	\$ 41,412	הכנסה נטו לאחר מימון
ROI-Return on investment	37.65%	תשואה על ההון

- תשואת הפרוייקט (cap rate) 20%
- תשואה על ההון 37%
- תשואה למשקיע 18.8%
- הערכת הפרוייקט לאחר ההשבחה \$ 360,000
- לאחר גמר השיפוץ והתייצבות התפוסה בוצע לפרוייקט refinance



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net



סיכום הפרוייקט לאחר ה-refinance

Forecasted Cash Flow after refinance

Initial cash in	\$110,000	הון עצמי שהושקע
Returned cash	\$105,000	החזר השקעה לאחר מימון
Cash in	\$ 5,000	הון עצמי מושקע
Income		הכנסות
Potential Gross Income	\$ 76,100	הכנסה פוטנציאלית
Effective gross income (92%)	\$ 70,012	הכנסה בפועל (92% תפוסה)
Miscellaneous income	\$ -	הכנסה- שונות
Total Operating income	\$ 70,012	סה"כ הכנסה שנתית (92%)
Operating expenses		הוצאות תפעול
Administration	\$ 1,000	משרד
Real Estate tax	\$ 3,100	ארנונה
Insurance	\$ 3,500	ביטוח
Repairs and maintenance	\$ 7,200	תחזוקה ותיקונים
Utilities	\$ 2,100	חשבונות (מים, חשמל וחימום)
Trash removal	\$ 900	פינוי אשפה
Legal fees	\$ 1,000	ח"ח ועו"ד שנתי
Management	\$ 5,601	עמלת ניהול 8%
Total expenses	\$ 24,401	סה"כ הוצאות שנתיות
summary		סיכום
Net operating income	\$ 45,611	הכנסה נטו
capitalization rate	912.22%	תשואה על ההשקעה
Mortgage	\$ 26,400	עלות מימון
Net cash flow	\$ 19,211	הכנסות נטו לאחר מימון
ROI-Return on investment	384.22%	תשואה על ההון
Investors income	\$ 9,606	הכנסות למשקיעים
Ratio to initial capital	8.73%	יחס להשקעה ראשונית

• 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
להשקעה הראשונית

פרוייקטים שבוצעו על פי המודל העסקי



139th



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



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net



סיכום הפרוייקט

Forecasted Cash Flow

Capital cost		עלויות השקעה
Property Acquisition	\$ 180,000	מחיר הנכס
Legal fees	\$ 2,000	הוצאות הקמת חברה
Real Estate fees	\$ 2,000	הוצאות עסקה
Property Improvements	\$ 100,000	שיפוץים בנכס
TPI fee	\$ -	עמלת TPI
Total investment	\$ 284,000	סה"כ השקעה
Income		הכנסות
Potential Gross Income	\$ 96,000	הכנסה פוטנציאלית
Effective gross income	\$ 96,000	הכנסה בפועל
Miscellaneous income	\$ -	הכנסה- שונות
Total Operating income	\$ 96,000	סה"כ הכנסה שנתית
Operating expenses		הוצאות תפעול
Administration	\$ 1,000	משרד
Real Estate tax	\$ 5,500	ארנונה
Insurance	\$ 4,500	ביטוח
Repairs and maintenance	\$ 9,600	תחזוקה ותיקונים
Utilities	\$ 7,000	חשבונות (מים, חשמל וחימום)
Trash removal	\$ 900	פינוי אשפה
Legal fees	\$ 1,000	ר"ח ועו"ד שנתי
Management	\$ -	עמלת ניהול 8%
Total expenses	\$ 29,500	סה"כ הוצאות שנתיות
summary		סיכום
Net operating income	\$ 66,500	הכנסה נטו
capitalization rate	23.42%	תשואה על ההשקעה
Cash in	\$ 110,000	הון עצמי
Mortgage	\$ 11,000	עלות מימון
Net cash flow	\$ 55,500	הכנסה נטו לאחר מימון
ROI-Return on investment	50.45%	תשואה על ההון

• תשואת הפרוייקט 23%

• תשואה על ההון 50%

• תשואה למשקיעים:

Paseo-8.7%

139th-25%

סה"כ 33.7%



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net



Colony woods

Forecasted Cash Flow

Capital cost		עלויות השקעה
Property Acquisition	\$1,800,000	מחיר הנכס
Legal fees	\$ 1,500	הוצאות הקמת חברה
Real Estate fees	\$ 15,000	הוצאות עסקה
Property Improvements	\$ 150,000	שיפוץ בנכס
TPI fee	\$ -	עמלת TPI
Total investment	\$1,966,500	סה"כ השקעה
Income		הכנסות
Potential Gross Income	\$ 570,000	הכנסה פוטנציאלית
Effective gross income	\$ 540,000	הכנסה בפועל
Miscellaneous income	\$ -	הכנסה- שונות
Total Operating income	\$ 540,000	סה"כ הכנסה שנתית
Operating expenses		הוצאות תפעול
Administration	\$ 28,000	משרד
Real Estate tax	\$ 38,900	ארונה
Insurance	\$ 20,000	ביטוח
Repairs and maintenance	\$ 58,800	תחזוקה ותיקונים
Utilities	\$ 64,000	חשבונות (מים, חשמל וחימום)
Trash removal	\$ 4,000	פינוי אשפה
Legal fees	\$ 5,000	ח"ח ועו"ד שנתי
Management	\$ -	עמלת ניהול 8%
Total expenses	\$ 218,700	סה"כ הוצאות שנתיות
summary		סיכום
Net operating income	\$ 321,300	הכנסה נטו
capitalization rate	16.34%	תשואה על ההשקעה
Cash in	\$ 720,500	הון עצמי
Mortgage	\$ 71,268	עלות מימון
Net cash flow	\$ 250,032	הכנסה נטו לאחר מימון
ROI-Return on investment	34.70%	תשואה על ההון

- 98 יחידות
- תשואה למשקיעים 17.3%
- בהליכי השלמת refinance

פרוייקטים שבוצעו על פי המודל העסקי



Stonewood



- קומפלקס עם 87 יחידות דיור
- בוצע שיפוץ מקיף חיצוני
- שיפוץ פנימי מבוצע בהדרגה לכל דירה שמתפנה



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net



Stonewood

סיכום תזרים

Cash Flow

Capital cost		עלויות השקעה
units	\$ 87	מספר יחידות
Property Acquisition	\$ 1,975,000	מחיר הנכס
Legal fees	\$ 2,000	הקמת חברה
Real Estate fees	\$ 10,000	הוצאות עסקה
Property Improvements	\$ 250,000	שיפורים בנכס
TPI fee	\$ -	עמלת TPI
Total investment	\$ 2,237,000	סה"כ השקעה
Income		הכנסות
Potential Gross Income	\$ 588,500	הכנסה פוטנציאלית
Effective gross income	\$ 541,420	הכנסה בפועל
Miscellaneous income	\$ -	הכנסה- שונות
Total Operating income	\$ 541,420	סה"כ הכנסה שנתית
Operating expenses		הוצאות תפעול
Administration	\$ 30,000	משרד
Real Estate tax	\$ 30,000	ארנונה
Insurance	\$ 20,000	ביטוח
Repairs and maintenance	\$ 69,600	תחזוקה ותיקונים
Utilities	\$ 67,000	חשבונות (מים, חשמל וחימום)
Trash removal	\$ 6,000	פינוי אשפה
Legal fees	\$ 5,000	רו"ח ועו"ד שנתי
Management	\$ -	עמלת ניהול 8%
Total expenses	\$ 227,600	סה"כ הוצאות שנתיות
summary		סיכום
Net operating income	\$ 313,820	הכנסה נטו
capitalization rate	14.03%	תשואה על ההשקעה
Cash in	\$ 750,000	הון עצמי
Mortgage	\$ 110,000	עלות מימון
Net cash flow	\$ 203,820	הכנסות נטו לאחר מימון
ROI-Return on investment	27.18%	תשואה על ההון

Misty glen



- 68 יחידות דיור
- עלות הפרוייקט 1.76 מיליון דולר
- מימון ע"י TPI 1.16 מיליון דולר
- קבוצת משקיעים 600K דולר (34%)
- שותפות בפרוייקט הינה 50%-50%





TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

הערכת הפרוייקט לפני refinance



- תשואה שוטפת למשקיע
14.4%

Forecasted Cash Flow

Capital cost		עלויות השקעה
units	\$ 68	מספר יחידות
Property Acquisition	\$ 1,600,000	מחיר הנכס
Legal fees	\$ 2,000	הקמת חברה
Real Estate fees	\$ 10,000	הוצאות עסקה
Property Improvements	\$ 150,000	שיפוצים בנכס
TPI fee	\$ -	עמלת TPI
Total investment	\$ 1,762,000	סה"כ השקעה
Income		הכנסות
Potential Gross Income	\$ 450,000	הכנסה פוטנציאלית
Effective gross income	\$ 427,500	הכנסה בפועל
Miscellaneous income	\$ -	הכנסה- שונות
Total Operating income	\$ 427,500	סה"כ הכנסה שנתית
Operating expenses		הוצאות תפעול
Administration	\$ 30,000	משרד
Real Estate tax	\$ 30,000	ארמנה
Insurance	\$ 16,000	ביטוח
Repairs and maintenance	\$ 47,600	תחזוקה ותיקונים
Utilities	\$ 45,000	חשבונות (מים, חשמל וחימום)
Trash removal	\$ 4,000	פינוי אשפה
Legal fees	\$ 5,000	רו"ח ועו"ד שנתי
Management	\$ -	עמלת ניהול 8%
Total expenses	\$ 177,600	סה"כ הוצאות שנתיות
summary		סיכום
Net operating income	\$ 249,900	הכנסה נטו
capitalization rate	14.18%	תשואה על ההשקעה
Cash in	\$ 600,000	הון עצמי
Mortgage	\$ 77,000	עלות מימון
Net cash flow	\$ 172,900	הכנסות נטו לאחר מימון
ROI-Return on investment	28.82%	תשואה על ההון



Forecasted Cash Flow		
עלויות השקעה		
Capital cost		
units	\$ 68	מספר יחידות
Property Acquisition	\$ 1,600,000	מחיר הנכס
Legal fees	\$ 2,000	הקמת חברה
Real Estate fees	\$ 10,000	הוצאות עסקה
Property Improvements	\$ 220,000	שיפוצים בנכס
TPI fee	\$ -	עמלת TPI
Total investment	\$ 1,832,000	סה"כ השקעה
הכנסות		
Income		
Potential Gross Income	\$ 516,000	הכנסה פוטנציאלית
Effective gross income	\$ 490,200	הכנסה בפועל
Miscellaneous income	\$ 2,500	הכנסה- שונות
Total Operating income	\$ 492,700	סה"כ הכנסה שנתית
הוצאות תפעול		
Operating expenses		
Administration	\$ 28,500	משרד
Real Estate tax	\$ 27,200	ארנונה
Insurance	\$ 21,000	ביטוח
Repairs and maintenance	\$ 39,000	תחזוקה ותיקונים
Utilities	\$ 43,100	חשבונות (מים, חשמל וחימום)
Trash removal	\$ 4,200	פינוי אשפה
Legal fees	\$ 3,900	רו"ח ועו"ד שנתי
Management	\$ 39,216	עמלת ניהול 8%
Total expenses	\$ 206,116	סה"כ הוצאות שנתיות
סיכום		
summary		
Net operating income	\$ 286,584	הכנסה נטו
capitalization rate	15.64%	תשואה על ההשקעה
Original cash in	\$ 600,000	הון עצמי ראשוני
Current cash in	\$ 120,000	הון עצמי מושקע
Mortgage	\$ 153,800	עלות מימון
Net cash flow	\$ 132,784	הכנסות נטו לאחר מימון
ROI-original	22.13%	תשואה על ההון הראשוני
ROI-current	110.65%	תשואה על ההון הקיים

תזרים הפרוייקט

לאחר שנה וחצי

- תקציב השיפוצים הוגדל ב-\$70K עקב ההשפעה המשמעותית על ה-refinance.
- בוצע שיפוץ יסודי פנימי וחיצוני הכולל עבודות אספלט, פיתוח, איטום, מדרכות ושיפוץ כללי של הדירות והשטחים הציבוריים
- בוצע Refinance, שווי הפרויקט ב-refinance 3.45 M\$
- למשקיעים הוחזר 80% מההשקעה
- תשואה שוטפת למשקיע ללא הון עצמי מושקע 11%
- סכום הקרן בהלוואה הולך ויורד עם הזמן ונוצר Equity

The Cedarwood



- 122 יחידות דיור
- עלות הפרוייקט 2.815 מיליון דולר
- מימון ע"י TPI 1.815 מיליון דולר
- קבוצת משקיעים 1 מיליון דולר (35%)
- שותפות בפרוייקט הינה 50%-50%





TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net



תזרים הפרוייקט לפני Refinance

- תשואה למשקיע לפני refinance - 13%

Forecasted Cash Flow

Capital cost		עלויות השקעה
units	\$ 122	מספר יחידות
Property Acquisition	\$ 2,300,000	מחיר הנכס
Legal fees	\$ 2,000	הקמת חברה
Real Estate fees	\$ 13,000	הוצאות עסקה
Property Improvements	\$ 500,000	שיפוצים בנכס
TPI fee	\$ -	עמלת TPI
Total investment	\$ 2,815,000	סה"כ השקעה
Income		הכנסות
Potential Gross Income	\$ 730,000	הכנסה פוטנציאלית
Effective gross income	\$ 693,500	הכנסה בפועל
Miscellaneous income	\$ 10,000	הכנסה - שונות
Total Operating income	\$ 703,500	סה"כ הכנסה שנתית
Operating expenses		הוצאות תפעול
Administration	\$ 40,000	משרד
Real Estate tax	\$ 32,000	ארנונה
Insurance	\$ 30,000	ביטוח
Repairs and maintenance	\$ 67,100	תחזוקה ותיקונים
Utilities	\$ 120,000	חשבונות (מים, חשמל וחימום)
Trash removal	\$ 6,000	פינוי אשפה
Legal fees	\$ 5,000	רו"ח ועו"ד שנתי
Management	\$ -	עמלת ניהול 8%
Total expenses	\$ 300,100	סה"כ הוצאות שנתיות
summary		סיכום
Net operating income	\$ 403,400	הכנסה נטו
capitalization rate	14.33%	תשואה על ההשקעה
Original cash in	\$ 1,000,000	הון עצמי ראשוני
Mortgage	\$ 140,000	עלות מימון
Net cash flow	\$ 263,400	הכנסות נטו לאחר מימון
ROI-original	26.34%	תשואה על ההון הראשוני



שותפות TPI-משקיעים

1. בפרוייקט זה המשקיעים מכניסים כ-35% מההון הדרוש בעוד ש-TPI מכניסה את 65% הנותרים באמצעות מימון
2. הכנסות הפרוייקט מתחלקות בהתאם לפרטי הסכם השותפות
3. TPI רואה עצמה כשותפה מלאה בפרוייקט יחד עם המשקיעים ולכן אינה מחייבת עמלת עסקה ודמי ניהול ובנוסף מבצעת את כל עבודות השיפוצים והתחזוקה במחירי עלות עד לקבלת ה-refinance
4. עם קבלת ה-refinance, למשקיעים יש אפשרות למשוך את כספם או להמשיך להשקעה בפרוייקט הבא
5. משלב זה ואילך המשקיעים ממשיכים לקבל 50% מהכנסות הפרוייקט לאחר הורדת דמי ניהול של 8% ולאחר הוצאות תחזוקה בפועל.
6. בעת מכירת הפרוייקט, הרווח הנקי מהמכירה מתחלק 50%-50% בהתאם לשותפות



ליווי חשבונאי ומשפטי

- **ישראל**

ליווי הקבוצה ע"י רו"ח ועו"ד ישראלים המתמחים במיסוי בינלאומי ובנדל"ן

- **ארה"ב**

ליווי צמוד של רו"ח ועו"ד מקומיים המתמחים בכל חוקי הרישום והמיסוי בארה"ב



סיכום - מדוע להשקיע עם TPI ?

- **מודל עסקי-** TPI פיתחה לאורך 8 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

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

www.tpigroup.co.il

ליצירת קשר ולפרטים נוספים:

contact@tpigroup.net

טלפון: +18183139990