



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

www.tpigroup.co.il

TPI presents:

The joint investment option



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

www.tpigroup.co.il

Main activity area- Kansas City Metro

- Kansas City is located on the border of Missouri and Kansas
- The economy is well diverse and includes hi-tech firms, transportation companies and large service sectors
- The city is business friendly, real-estate in particular
- Google has chosen Kansas City as the first city to launch the [Google Fiber](#) project



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

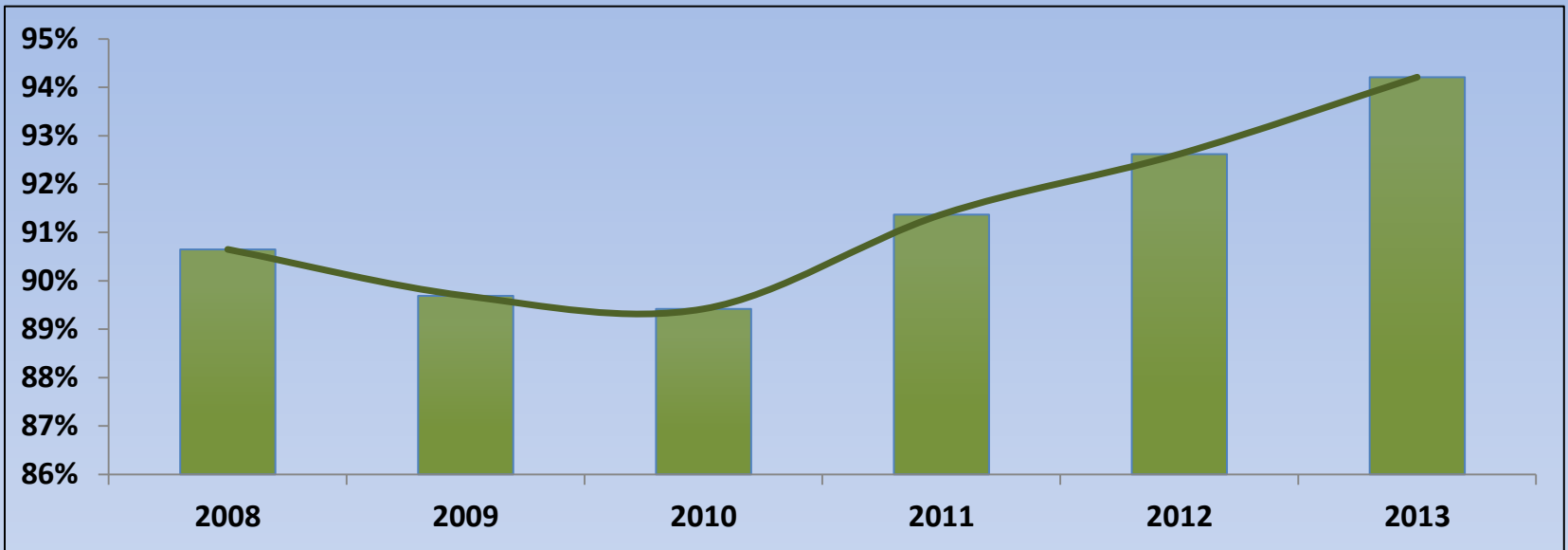
7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

www.tpigroup.co.il



Occupancy rate in KC area





About TPI

- TPI is a real-estate investment and development firm based in Kansas City, Missouri
- The company owns hundreds of residential units, single homes and apartment complexes
- The company was founded in 2009 and has been expanding and growing ever since



Company structure



- Nati Skolnick : Founder and Owner

Age 41, married + 4

15 years of experience in real-estate and construction as an entrepreneur and a contractor



- Tomer Badash : CEO

Age 42, married +3

20 years of experience in project management in the field of real-estate and construction

- Accounting department
- Property manager for each project
- Maintenance and construction crews



The Business Model

Preliminary stage: locating and evaluating the project

First year: Buying, remodeling and upgrading the property

Second year: Stabilizing occupancy

Project refinancing

(Investment return or investment in the next project)

Income continues after investment return

Sale - optional





The Business Model

- Preliminary stage - finding the ideal asset and funding plan.
- Purchasing the asset with the investor.
- Renovation and improvement process of the property.
- Increasing the percentage of occupancy as well as the rent accordingly.
- Refinancing the property (covering full investment).
- Return full investment to the investor/s or investing it in an additional project.
- Continue to profit (ROI from the first project without investment).



Example Projects – Paseo Blvd.

- 2 buildings, 6 units each
- Extensive interior and exterior remodeling
- 40% invested capital, 60% funded





Paseo Blvd.





Paseo Blvd.



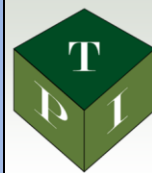


Paseo Blvd.



Project Summary

- 20% Cap rate
- 37% ROI
- 18.8% ROI for investor
- \$360,000 Project value after improvements
- Project refinanced



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

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

Project Summary after refinance

- Refinancing invested in the next project, 139th Terr.
- Income from the project continues after returning initial capital and investing it in the next project
- Project value increased
- Equity builds up due to decreasing principle payments
- Investor return is 8.7% after return of initial capital



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

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	ארמנה
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 וע"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



Example Projects – 139th Terr.

- 2 buildings, 8 units each
- Extensive interior and exterior remodeling including windows and new roof
- Capital investment from refinancing of previous project



Project Summary

- 23% Cap rate
 - 50% ROI
 - ROI for investor:
Paseo - 8.7%
139th Terr. - 25%
- Total – 33.7%



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

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	ארמונה
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	ח"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

Example Projects

Colony Woods

- 98 units
- Return for investors is 17.3%
- In refinancing process



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

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	שיפוצים 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	ארנונה
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	רו"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



Example Projects - Stonewood

- 87 units
- Extensive exterior remodeling
- Interior remodeling is gradually executed



Stonewood

Summary



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

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	שיפוץ 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- שומות
Total Operating income	\$ 541,420	סה"כ הכנסה שנתית
Operating expenses		הוצאות תפעול
Administration	\$ 30,000	משרד
Real Estate tax	\$ 30,000	ארמנה
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	ח"ח וע"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



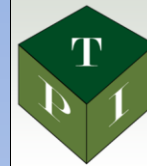
Misty Glen

- 68 units
- Total investment is \$1.76M
- Funding by TPI is \$1.16M
- Investor capital is \$600K (34%)
- Investor's share is 50%



Forecasted cash flow before refinance

- Return to investor is 14.4%



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net


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	שיפוץים 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	ח"ח וע"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



Summary of the project-18 months operation

- Construction budget increased purposely due to the positive effect on refinancing
- Extensive exterior and interior remodeling executed
- Refinance completed- value of the project -3.4M\$
- Investors got 80% return of their initial investment
- Return for investors is 11% (with no capital invested)
- Equity builds up due to decreasing principle payments

<div>  <div> TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC 7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138 contact@tpigroup.net </div> </div>		
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	\$ 220,000	שיפורים בנכס
TPI fee	\$ -	עמלת TPI
Total investment	\$ 1,832,000	סה"כ השקעה
Income		הכנסות
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
Operating expenses		הוצאות תפעול
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
summary		סיכום
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



The Cederwood

- 122units
- Total investment is \$2.815M
- Funding by TPI is \$1.815M
- Investor capital is \$1.0 M (35%)
- Investor's share is 50%



Forecasted cash flow before refinance

- Return to investor is 13%



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

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	שיפוץ 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



TPI – Investor's partnership

- In this project, the investor provides aprox. 30% of the required capital, yet holds a 50% share in the total project, as TPI fully handles all loans and mortgage matters relating to that project.
- The company is a full partner with the investor and therefore the company does not charge any selling, management and maintenance fees.
- Project income is divided according to operation agreement.
- Upon refinance, the investor chooses whether to withdraw the money or to continue and invest it in the next project.
- The investor continues to receive 50% of project income after management and maintenance fees.
- Profit from selling the project is divided 50%-50% according to partnership agreement.



Why invest with TPI?

- Business model - TPI has developed a unique business model which has proven itself along the years
- Experience - Company managers have extensive experience in real-estate and construction
- Funding - TPI has funding sources which increase the value of investments
- Partnership - TPI is in full partnership with its investors throughout all project stages
- Transparency - The company is completely transparent with its investors and reports are available at anytime
- Customer service - TPI believes every investor is not only a partner but also a customer who should be treated as one
- TPI staff is available at anytime...



TEAM PROPERTY & INVESTMENT, LLC

7510 E85TH Terrace, Kansas City, Missouri 64138

contact@tpigroup.net

www.tpigroup.co.il