

May 29, 2013

To:

Member of Purchase Group " Yehuda HaYamit Boulevard" Jaffa – Tel Aviv

**Dear Sir/Madam,**

**Re: Signing of Contracts for Project –  
Breakdown for Purchase Group Members**

**Project Description:**

Acquisition of property located on the Jaffa (Tel Aviv) with a total area of approx. 1,035 square meters (hereafter referred to as the "**Property**")

for the construction of two five-storey residential towers (including a ground floor) by method of self-construction, in accordance with town planning as pertains to the Property.

The project includes a planned 33 residential units in two five-storey buildings with the ground floor comprising four commercial units and garden apartments, with a basement level partially designated for parking. Distribution of the apartments is above the commercial floor and comprises mostly three-room residential units. There are also four-room and two-room apartments as well as garden apartments and penthouses as per the plans attached here.

Description of apartment distribution – each building has two separate entrances, one for 17 apartments, and the other for 16 apartments. On the ground floor, there are four storefronts facing Yehuda HaYamit Street and five garden apartments facing the rear of the building. Floors 1, 2 and 3 accommodate eight residential units and floor 4 accommodates four penthouses.

Only the façade of the existing building at Yehuda HaYamit Street will undergo light preservation in accordance with legislation by the Tel Aviv Municipality Building Preservation Council. The existing plans which were submitted for approval received the go ahead from the Tel Aviv Municipality to proceed with said permit as per the existing plans.

**Choosing a Contractor**

through its appointed committee, is to choose a contractor to execute construction of the project. Conduct vis-à-vis the contractor is dictated by the "Turn key" construction agreement, which establishes a predetermined, fixed and transparent price from commencement to completion of the project. The contractor will be required to provide surety for execution of the project, and definite schedules to ensure completion of the project.

## **Payment Schedule:**

- 50,000 NIS deposit on registration
- An additional 50,000 NIS on signing of partnership agreement
- On exercise of options by purchase group, own capital is to be paid by each buyer according to guidelines issued by the Bank of Israel and the Governor, so that first-time buyers pay 40% of the cost value of their unit, repeat buyers pay 50% of the cost value of their unit, and foreign buyers pay 50% of the cost value of their unit.
- The remaining balance of 60%/50% is payable in installments based on construction progress as detailed below.
- Buyers will receive a request for payment at least 14 days prior to each payment.

## **Financing**

- Following exercise of options, the group is to contact a bank to finance the costs of the project. Each member of the group is to contact and enter into a loan agreement with the bank in order to finance their part of the project. Kindly note that any member who wishes not to finance their part through a loan from the financing bank but rather to use their own capital, is permitted to do so.
- To remove any doubt, **each member of the group** including those who do not wish to acquire a loan from the financing bank, will be required upon submission of a signed request for partnership, to provide the financing bank with the necessary documents for approval by the financing bank and immediately following their approval, to sign the documents requested by the financing bank.

## **Proposed Unit Price**

The proposed unit price includes all known costs as per the project's appraisal report, land acquisition costs, including construction supervisor fees, group coordinator, fees (improvement levy), planning costs, construction costs, etc.

The unit price includes VAT, which will be paid in accordance with the legal rate established at the time of each payment.

## **Expenses Not Included in the Price of the Unit**

- Legal fees at a rate of 2% of the proposed unit price, **including** VAT
- Purchase Tax (according to law)
- Management fees to manager of purchase group

À l'attention de :

**Adhérents au groupe du projet du « Yéhouda Hayamit » Jaffa - Tel Aviv**

**Mesdames, messieurs,**

**Objet : Signature des contrats du projet – page explicative brève pour les adhérents du groupe**

**Description du projet :**

Acquisition de biens fonciers se trouvant rue Yéhouda Hayamit, dans un terrain incluant de Jaffa (Tel Aviv), 1035 m<sup>2</sup> (ci-après : "les biens fonciers")

aux fins de la construction de deux immeubles de 5 étages (rez-de-chaussée inclus) selon la méthode de la construction indépendante, conformément au programme de construction urbain s'appliquant aux biens fonciers.

Dans le cadre du projet sont prévues 33 unités dans 2 immeubles de 5 étages, et au rez-de-chaussée sont prévues 4 unités commerciales ainsi que des appartements avec jardin et un sous-sol partiel pour le parking. Au-dessus de l'étage commercial, sont répartis des appartements pour la plupart de trois pièces, ainsi que des appartements de 4 pièces, 2 pièces, des appartements avec jardin et des penthouses conformément au programme ci-joint.

Description de la répartition des appartements : par immeuble, deux entrées séparées, une entrée pour 17 unités, et la seconde entrée pour 16 unités.

Au rez-de-chaussée, 4 magasins commerciaux en façade de Yéhouda Hayamit et 5 appartements avec jardin sur la façade arrière ; au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage, 8 unités et au 4<sup>ème</sup> étage, 4 penthouses.

il est prévu de procéder à une restauration légère de la façade uniquement, conformément aux directives du Département de la Conservation de la municipalité de Tel Aviv. La planification actuelle, pour laquelle a été déposée une demande de permis, a obtenu le feu vert de la municipalité de Tel-Aviv afin de faire avancer le permis conformément à la planification existante.

### **Choix de l'entrepreneur exécutant**

Le groupe par l'intermédiaire du comité qui sera nommé par ses soins, choisira un entrepreneur exécutant aux fins de réalisation de la construction du projet. L'engagement face à l'entrepreneur exécutant s'effectuera par un contrat de construction "clé en main" déterminant un prix préalablement connu et fixé pour l'édification du projet jusqu'à son achèvement. L'entrepreneur exécutant sera tenu de délivrer une caution d'exécution du projet, ainsi qu'un calendrier définitif afin de garantir la complétion du projet.

### **Échelonnement des paiements :**

- A l'inscription, sera déposé un montant de 50 000 NIS.
- A la signature du contrat de partenariat, sera acquitté un montant supplémentaire de 50 000 NIS.
- À la date de réalisation de l'option par le groupe des acheteurs, sera payé le capital indépendant acquitté par chacun des acheteurs en vertu des directives de la Banque

d'Israël et de son gouverneur, de sorte que ceux pour qui il s'agit du premier appartement paieront un montant de 40% de la valeur du coût de l'unité, et ceux pour qui il s'agit d'un deuxième appartement paieront un montant de 50% de la valeur du coût de l'unité, les résidents étrangers acquitteront 50% de la valeur du coût de l'unité.

- Reliquat 60% - 50% : sera payé en paiements échelonnés conformément à l'avancement de la construction tel que détaillé plus bas.

- Une demande de paiement sera envoyée aux acheteurs au minimum 14 jours avant chaque paiement.

### **Accompagnement bancaire**

- Après la réalisation de l'option, le groupe s'engagera auprès de la banque prêteuse pour financer les coûts de mise en œuvre du projet. Tout membre s'engagera auprès de la banque prêteuse par un contrat de prêt pour le financement de sa part dans le projet. Il est stipulé qu'il n'existe aucun empêchement qu'un membre du groupe, n'étant pas intéressé à financer sa part par l'intermédiaire d'un prêt de la banque prêteuse, pourra financer sa part par l'intermédiaire d'un capital indépendant.

- Afin d'éviter le moindre doute, il est précisé que **chaque membre du groupe**, incluant même les membres qui ne seront pas intéressés par le prêt de la banque prêteuse, sera tenu de produire à la banque prêteuse, immédiatement à la signature de la demande d'adhésion, les documents exigés pour les nécessités de l'autorisation par la banque prêteuse et immédiatement après leur approbation, de signer les documents demandés par la banque prêteuse.

### **Prix de l'unité proposé**

Le prix de l'unité proposé, incluant les frais connus conformément au rapport zéro du projet, le prix d'achat du terrain, comprenant les honoraires de l'inspecteur de la construction, de l'organisateur du groupe, les droits (taxe d'amélioration), frais de planification, les frais de construction, etc.

Le prix de l'unité comprend la TVA, laquelle sera acquittée conformément à son taux légal à la date d'exécution de tout paiement effectif.

### **Frais non inclus dans le prix de l'unité**

- Honoraires d'avocat d'un montant de 2% du prix de l'unité proposé, TVA comprise.
- Taxe d'achat (conformément aux dispositions de la loi).
- Frais de gestion de l'organisateur du groupe.