

פרוטוקול
מישיבת נציגות זמנית פרויקט פלורנטיין סקוור
אשר נתכנסה ביום 29.10.19

נוכחים: טבלת שמות מצורפת.

על הפרק:

1. עדכון על לויז'-

- חתימה על תוספת להסכמים והסכם מכר- סוף נובמבר 2019.
המסמכים המעודכנים עליהם ידרשו חברי הקבוצה לחתום (והוצגו לנציגות ע"י אלי נבו) הינם:
א. נוסח "תוספת" להסכמי השיתוף – מטרת תוספת זו היא להתאים את הסכמי השיתוף למתווה החדש. בתוספת זו עוגנו כל השינויים הנדרשים בהסכמי השיתוף, אשר נובעים משינוי המתווה למתווה משולב יזמות, כגון: עדכון התנאי המתלה, שינוי הגדרת הקבוצות וחלקי כל צד באופן שמוציא את הזכויות שלא נרכשות ע"י קבוצת הרכישה ומייחדן ליזמות, שינוי מבנה הנציגות, הכנסת התחייבויות שונות של טריגו וסיטיאל כיזמים על מנת להגן על חברי הקבוצה (התחייבויות לבנק משותף, לבניה משותפת, הפרדת החבות הכספית בין כל אחד מהצדדים וכד'), ובנוסף, עדכונים ומסמכים שדרשה העיריה להכניס בהסכמים ביחס למבנה העיריה.
- ב. הסכם מכר – במועד חתימת הסכמי השיתוף כל חבר חתם על נוסח הסכם מכר, כנספח ולא כמסמך משפטי העומד בפני עצמו. כעת כשאנו לקראת מימוש כל חבר יחתום על הסכם המכר הפרטני שלו ובו יעודכנו האחוזים הנרכשים, יעודכן טכום הקרקע וירשמו לוחות תשלומים סופיים ועדכניים. בהתאמה, החברים ידרשו להחליף את ההמחאות שמסרו (המוחזקות בנאמנות) בהמחאות חדשות שתואמות את הסכומים והתשלומים העדכניים.
- מועד המימוש יזחה לקראת סוף ינואר 2020. 30 יום לפני מועד המימוש יוציאו עו"ד הודעה לחברי הקבוצה על מנת שיוכלו להיערך לקראת מועד התשלום השני בגין הקרקע.
- לויז' היתרים- קבלת היתר הריסה יתקבל בשבועיים הקרובים (בתחילת ינואר 2020 נמשוך את היתר ההריסה ע"ש טריגו וסיטיאל ונבצע ההריסה מכספי החברות אשר יוחזרו מהבנק המלווה). קבלת היתר חפירה ודיפון צפוי להתקבל בסוף ינואר 2020- תחילת פברואר 2020 ומשיכת ההיתר גם כן יהיה ע"ש טריגו וסיטיאל. במידה ולא ניתן למשוך ההיתר על שמנו, נמתין עד כניסת הבנק המלווה.
- בכל מקרה עם תחילת הליווי יוחזרו ההוצאות מתוך הליווי בגין עבודות הריסה, חפירה ודיפון וכל הוצאה אחרת ששולמה ע"י טריגו וסיטיאל לטובת הבניה.

- היתר מלא צפוי להתקבל לקראת רבעון שלישי לשנת 2020.
2. **חיתום**- השבוע נוציא הודעה ללקוחות עם שאלון והמסמכים הנדרשים כבר עכשיו להנעת תהליך החיתום מול הבנק. החיתום צפוי להתחיל בינואר 2020 וינוהל ע"י חברת "בטר צ'ויס".
 3. **אלקטרה וטיפול בתת קרקע**- ההסכם מול אלקטרה טרם נחתם אך כל הסוגיות כמעט סגורות למעט מסי נקודות שצפויות להסגר בקרוב. בנוגע לתת"ק יש לקבל החלטה בדבר הטיפול בחדירת מים- האם יבוצע בשיטת "הגיט גראווד" או חרסית. אלקטרה היא חלק מתהליך התכנון הסופי והעלויות צפויות להסגר בהקדם.
 4. **פינוי פז ושאר השוכרים**- הודענו לפז כי עליהם לפנות הנכסים ב-1.12.2019 ולקראת סוף נובמבר תצא הודעה ליתר השוכרים מאחר ולפי ההסכמים מולם עלינו להודיע כ-30 יום מראש לפני פינוי. כמו כן, הסכם השכירות עם העירייה (האמנים) מסתיים באמצע דצמבר 2019 ומיד עם סיום ההסכם יפנו גם הם הנכס.
 5. **עוגנים פולימריים וגמר עירייה**- לפני מסי שבועות יצאה העירייה בדרישה חדשה להקים עוגנים פולימריים בפרויקט ולאחר שחברת ההנדסה בשיתוף עו"ד ניהלו תהליך עיקש מול העירייה בנושא קיבלנו אישור כי לא נדרש להקים העוגנים. הסכם ההקמה מול העירייה עדיין במו"מ וצפוי להסגר בקרוב.
 6. **פנייה לבנקים לטובת הצעות מחיר לליווי**- אנו פונים בשבועות הקרובים לבנק דיסקונט ולבנקים נוספים לטובת קבלת הצעות מחיר ראשוניות לליווי.
 7. **עדכון על דו"ח האפס**- בגלל המתווה החדש פנינו לשמאי שהכין עבורנו את דו"ח האפס וביקשנו לעדכן הדו"ח. בימים הקרובים אנו נקבל הדו"ח ונעברו לבנקים השונים.

רשימת נוכחים

משרדים- יוסי לחיאני מסחר- זיו הרציג מגורים- שוקי לשם אליעזר לביא רוני ניניו	נציגות זמנית	.1
גל פאר נת אגיון יוסי לחיאני	חברת ניהול	.2
אייל רז	חברת פיקוח והנדסה	.3
אלי נבו וליאור קורן	גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות'	.4