

גור חלון



לעבור להעברות בנקאיות

חברות בנייה נופלות כתוצאה מתזרים מזומנים לקוי; אחת התרופות: העברות בנקאיות

יצחק נחשתן 13/5/2007

ההכנסות לתזרים המזומנים של פרויקט נדל"ני ניזונות מהכסף שמשוחרר דרך הליווי הבנקאי של הפרויקט לאחר אישור מהנדס מטעם הבנק, הבודק את ההתקדמות בפרויקט ומאשר את גובה השחרור. בכל זמן, ובוודאי היום, כשאסור לחרוג ממסגרות האשראי שהבנק מציב, ישנה חשיבות רבה מאד לניהול נכון של תזרים המזומנים של החברה כולה ושל כל אחד מהפרויקטים שלה.

תזרים זה חייב לכלול את כל ההוצאות הצפויות, ובהן הצ'קים שמסרנו והגיע זמן פרעונם, והוצאות שוטפות כגון: משכורות, מיסים, תשלומים על דלקים, רכבים, ביטוחים, הוראות קבע, ריבית רבעונית וכו'. בניהול התזרים נטיים עסקים רבים להתייחס רק לצ'קים שאמורים לצאת, ושוכחים את כל השאר.

כדי לתכנן נכון את ההכנסות, חשוב להתייחס לסכום הנמוך ביותר שאנו צופים שנקבל מהליווי הבנקאי בהתאם להתקדמות העבודה בשטח. חברה שלה גם מקורות הכנסה נוספים, דוגמת נדל"ן מניב ואחרים, צריכה לזכור להוסיף גם את ההוצאות בגין אותן פעילויות. בכל מקרה, אין להתחשב בהכנסות המתקבלות מדיירים ממכירות בפרויקטים, כיוון שהסכום היחידי שמגיע אלינו בפועל הינו הסכום המשוחרר על-ידי הבנק.

לקבלנים וליזמים ישנה נטייה ארוכת שנים לחלק צ'קים דחויים שמועד פרעונם לפי הלחץ שמפעילים הספקים וקבלני המשנה, ולא לפי תזרים המזומנים שלהם ויכולתם. חשוב לזכור, כי הפרת מועד הפירעון וההתחייבות לתשלום עדיפה לעתים על פני עמידה בתאריך ללא אפשרות לכיסוי התשלום. בצ'קים שניתנו מראש אי אפשר לשנות את מועד הפירעון כלל, ובמקרה שאין כיסוי הבנק יחזיר אותם והחברה עלולה ליפול. בנוסף, יתכנו גם מקרים בהם המפקח מאחר בהגשת הדו"ח ומעכב את התשלומים, דבר היוצר בעיה תזרימית.

לכן, מניסיוני, הדרך הטובה ביותר הינה לעבוד בהעברות בנקאיות, ולא לחלק צ'קים דחויים. העברה בנקאית מתאפשרת רק כאשר סכום ההעברה נמצא בפועל בחשבון הבנק. כך שלדוגמא, אם קיבלנו במועד השחרור רק 80% מהסכום המשוער, יקבלו כל אלו המחכים לתשלום מאיתנו 80% בלבד מגובה התשלום, ו-20% הנותרים ידחו לכולם למועד קצת מאוחר יותר. אפשרות זו עדיפה על פני מצב בו מי שמחזיק בידו צ'ק של החברה יקבל 100%, ומי שלא מחזיק בידו צ'ק לא יקבל כל תשלום. עבור מי שנמצא בפתח פרויקט חדש או בהקמה של חברה חדשה אין בעיה לעבור לעבודה עם העברות בנקאיות, ולמנוע מעצמו את הסיכונים שבנפילה עקב תזרים מזומנים לקוי.

חשוב להדגיש, כי חברות נופלות כתוצאה מתזרים מזומנים לקוי, למרות שלעיתים נכסיהן ועסקיהן יכולים להיות לאורך זמן רווחיים.

הכותב הוא יועץ עסקי, הבעלים של י. נחשתן ייעוץ והשקעות.