

PD

PORTAL DAYARIM

פורטל דיירים בע"מ · ניהול ופיקוח פיננסי

רו"ח ומנהל פרויקט.

אחריות אחת על הכסף ועל הבנייה.

רואה חשבון במקצוע, איש שטח בפועל. מומחיות בניהול כספי קבוצות רכישה, והבנה מתוך השטח בכל שלבי הבנייה.

מוטי מרדכי פרץ, רו"ח

מעל 20 שנה בניהול כספי פרויקטי נדל"ן

מומחיות מוכחת, ניסיון בשטח

מעל 20 שנה של ניהול כספי, בקרה וליווי פרויקטים מהקרקע ועד המפתח.

+20

שנות ניסיון בליווי קבוצות רכישה

+320

יחידות דיור בליווי

+600 מיליון ₪

היקף פרויקטים בליווי

גופי המימון שעבדנו מולם

- מזרחי טפחות
- לאומי
- דיסקונט
- קרן אקספו
- ברקת
- פניקס גמא

לא רואה חשבון שיושב במשרד

רו"ח שמתמחה בכספי קבוצות רכישה, ונמצא באתר הבנייה. שני העולמות אצל אדם אחד.

הכסף

רו"ח, מומחה לכספי קבוצות רכישה

- חשבון ליווי ונאמנות
- תקציב ותזרים, חשבון לכל חבר
- מימון בנקאי וחוץ־בנקאי
- דוחות, חשבוניות ורגולציה

+

השטח

מבין בנייה, נמצא באתר

- אישור חשבונות קבלן לפי התקדמות בפועל
- מכרזים והשוואת הצעות
- ישיבות אתר ולוחות זמנים
- מסירה וטיפול בליקויים

התוצאה: כל שקל נבדק מול מה שקורה בשטח. אין פער בין מי שמנהל את הכסף למי שמכיר את הבנייה.

תחומי המומחיות

ליווי רציף לאורך כל חיי הפרויקט, לא ייעוץ נקודתי.



תקציב ותזרים מזומנים

בניית תקציב ותזרים, ובקרה שוטפת של ביצוע מול תכנון. חריגה מזוהה מוקדם, לפני שהיא הופכת לדרישת תשלום מהחברים.

נאמנות ורגולציה

עבודה מול הנאמן וחשבון הליווי, ועמידה בדרישות איסור הלבנת הון והכרת לקוח.

מימון

עבודה מול בנקים וקרנות מימון

ליווי מול הבנק המלווה או הגוף החוץ־בנקאי, מגיוס המימון ועד שחרור הכספים.

קבלנים

מכרזי קבלנים וחשבונות ביצוע

בדיקת הצעות וכתבי כמויות, השוואה בין קבלנים ובקרת כל חשבון חלקי לפני תשלום.

ניהול הפרויקט ודיווח

הובלה מול יועצים, מתכננים וקבלן מבצע, כולל היתר ולוחות זמנים. דיווח שוטף לנציגות, ליזם ולרוכשים.

מהקרקע ועד המפתח

01

היתכנות ותכנון

בדיקה כלכלית, תקציב ראשוני ומבנה עסקה ברור לחברי הקבוצה.

02

מימון וסגירה

גיוס מימון וסגירה מול הגורם המלווה, בחירת קבלן מבצע.

03

ביצוע ובקרה

תשלום לקבלן רק לפי התקדמות פיזית. תזרים, לוחות זמנים ודיווח לנציגות.

04

השלמה ואכלוס

סגירת חשבונות, התחשבנות סופית ומסירת הדירות.

מה כולל הליווי

ניהול פיננסי

- חשבון בנק ייעודי לקבוצה
- חשבון נפרד לכל חבר
- תשלומים באישור הנציגות
- דרישות תשלום ומעקב גבייה
- חשבוניות, כולל פיצול לחברות
- דוחות חודשיים ותזרים
- התראה על חריגות תקציב

ניהול פרויקט

- תיאום יועצים ומתכננים
- ליווי תכנון והיתר בנייה
- ניהול לוחות זמנים
- ישיבות תכנון ואתר
- התקשרויות עם ספקים
- מינוי ותיאום מפקח הנדסי

מכרז ומימון

- חומר מכרז מלא לקבלנים
- טבלת השוואת הצעות
- בדיקת תנאי סף
- המלצה מנומקת לנציגות
- עבודה מול בנק מלווה ושמאי
- נתונים למסגרות אשראי

ביצוע ומסירה

- אישור חשבונות לפי התקדמות
- הגנה מתשלומים כפולים
- אישור עבודות נוספות
- מסמכי הפרויקט בענן
- ליווי מסירה מהקבלן
- טופס 4 ואכלוס
- דוח ליקויים ומעקב תיקונים

ההחלטות נשארות בידי הנציגות. אנחנו מביאים נתונים והמלצות מנומקות.

פרויקטים בליווי כיום



הצפירה 20, ירושלים

31 יח״ד. ליווי וניהול פיננסי, במימון פניקס גמא.

בביצוע



אפרים קציר 18, הוד השרון

41 יח״ד מעל קומת מסחר, במימון ברקת.

לקראת היתר



בן יהודה 163/165, תל אביב

56 יח״ד, התחדשות עירונית במימון דיסקונט.

בביצוע

פרויקטים שהושלמו

פרויקט	עיר	יח״ד	ליווי ומימון
מגדלי הדר (הפשוש 7)	הוד השרון	**63**	ליווי וניהול פיננסי, קרן אקספו
הצנחנים	הוד השרון	**כ־60**	ליווי פיננסי, מזרחי טפחות
בן יהודה 52	תל אביב	**42**	ליווי וניהול פיננסי, קרן אקספו
מרק שאגאל 4 (נופי ים)	תל אביב	**22**	ניהול פרויקט ופיננסי מלא, מזרחי טפחות
פינסקר 38	תל אביב	**11**	התחדשות עירונית, בנק לאומי











מי שמנהל את הכסף, מבין את הבנייה

רואה חשבון ומנהל פרויקטים עם **מעל 20 שנה** בליווי פיננסי ובניהול פרויקטי נדל״ן מורכבים: קבוצות רכישה, פרויקטים יזמיים והתחדשות עירונית.

שליטה מלאה בתקציב, בתזרים ובמימון, יחד עם הבנה של מה שקורה באתר.
כך הנציגות מקבלת החלטות על בסיס נתונים.

שקיפות מלאה
דוחות חודשיים, וכל המסמכים בענן.

זיהוי מוקדם
בקרה שוטפת שמאתרת חריגות בזמן.

עמידה בלוחות זמנים
הנעת הבנייה וניהול כלל הגורמים.

אחריות אישית
גורם אחד מאחורי המספרים והביצוע.

בקרה כספית אמיתית לא קורית רק באקסל.
היא קורית כשהמספרים פוגשים את הבטון.









מתכננים פרויקט? בואו נדבר.

שיחת היכרות ללא התחייבות. נבין את הפרויקט, את השלב שבו הוא נמצא ואיך אפשר לעזור.

☎ נייד **054-4355585**

☎ משרד **03-9022450**

@ אימייל **moti@portal-dayarim.co.il**

W אתר **www.portal-dayarim.co.il**