

دورة تقييم الاستثمار الفندقى وهيكلة الصفقات وعوائد الملاك





دورة تقييم الاستثمار الفندقى وهيكله الصفقات وعوائد الملاك

ملخص البرنامج

تقييم الاستثمار الفندقى وهيكله الصفقات وعوائد الملاك دورة تدريبية تمتد 5 أيام بمستوى متقدم، موجهة إلى ملاك الفنادق ومديري الأصول وقيادات الاستثمار، ويخرج منها كل مشارك بمذكرة مقدمة إلى لجنة الاستثمار بشأن استحواذ على فندق أو تطويره. فقيمة الفندق تتحدد بأداء المشغل وشروط عقده بقدر ما تتحدد بالعقار نفسه. ويتدرج البرنامج من محركات التشغيل إلى التقييم والتمويل واقتصاديات العقود، ثم إلى العوائد والتخارج. تقدم هذا البرنامج في تقييم الاستثمار الفندقى وعوائد الملاك مارس للتدريب المملكة المتحدة.

المبررات المؤسسية

كثيرا ما يضخ المستثمرون رؤوس أموالهم في الفنادق اعتمادا على توقعات المشغل وسعر الغرفة الواحدة في الصفقة. وحين لا تختبر افتراضات الإيرادات والرسوم والاحتياطات معا، تتآكل العوائد بهدوء طوال فترة الاحتفاظ بالأصل. والقيادة القادرة على إعادة بناء التدفق النقدى للفندق من قائمة تشغيله تفاوض على سعر دخول وشروط تمويل وعقود تشغيل أنسب.

- العائد النقدى للمالك: يتحسن حين تختبر الرسوم والاحتياطات وخدمة الدين قبل التوقيع.
- جودة تخصيص رأس المال: ترتفع حين تقارن صفقات الاستحواذ والمشروعات الجديدة على أساس واحد.
- قيمة التخارج: تصبح أوضح حين ترتبط خطط إدارة الأصول بالمحركات التي يسعرها المشترون.

المبادئ والأساس المعرفى

- النظام الموحد لحسابات قطاع الإيواء USALI: يستخدم هيكله القائم على الأقسام في الجلسة 1 لقراءة قوائم التشغيل ومقارنتها.
- التدفقات النقدية المخصومة ورسملة الدخل: طريقتا تقييم تقومان على القيمة الزمنية للنقود، وتؤطران الجلسة 2.
- مؤشرات الإيراد لكل غرفة متاحة وإجمالي الربح التشغيلي والأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك: تربط موقع الفندق في السوق بالتدفق النقدى للمالك في كل جلسة.
- اختبارات تغطية خدمة الدين ونسبة القرض إلى القيمة: معايير المقرضين التي تبنى عليها دراسة هيكل رأس المال في الجلسة 3.



المشاركون المستهدفون

- القيادات التي تعتمد صفقات الاستحواذ على الفنادق أو تطويرها أو تحويلها، ومن يعدون دراسات الجدوى وموازنات التطوير.
- التنفيذيون الذين يفاوضون مشغلي الفنادق على عقود الإدارة والامتياز والإيجار.
- مديرو الأصول المسؤولين عن عوائد الملاك في محفظة فندقية.
- مديرو المالية الذين يرتبون الدين وحقوق الملكية للمشروعات الفندقية.

يخدم البرنامج المكاتب العائلية وشركات الاستثمار العقاري ومجموعات الضيافة والمصارف.

مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على تشخيص الأداء التشغيلي للفندق من قائمة مبنية على USALI باستخدام مؤشرات الإيراد لكل غرفة متاحة وإجمالي الربح التشغيلي.
2. سيكون المشاركون قادرين على بناء تقييم للفندق بطريقتي التدفقات النقدية المخصومة ورسملة الدخل.
3. سيكون المشاركون قادرين على تقييم جدوى مشروع فندقية جديد وموازنة تطويره.
4. سيكون المشاركون قادرين على تصميم هيكل رأسمال يوازن بين الدين الممتاز والتمويل الوسيط وحقوق الملكية.
5. سيكون المشاركون قادرين على مقارنة عقود الإدارة والامتياز والإيجار بحسب أثرها في التدفق النقدي للمالك.
6. سيكون المشاركون قادرين على تبرير توصية استثمارية بالعوائد وتحليل الحساسية وخطة الخارج.

هيكل البرنامج

اليوم 1: أسس الاستثمار الفندقية ومحركات التشغيل

ما الذي يحدد التدفق النقدي الذي يصل فعلا إلى مالك الفندق؟

- الفندق أصلا عقاريا ونشاطا تشغيليا في آن واحد
- قوائم الأقسام وفق USALI والطريق إلى التدفق النقدي للمالك
- نسبة الإشغال ومتوسط السعر اليومي والإيراد لكل غرفة متاحة وموقع الفندق في السوق
- إجمالي الربح التشغيلي والأرباح التشغيلية واحتياطي الأثاث والتجهيزات والمعدات
- العرض في السوق وشرائح الطلب وتحليل مجموعة المنافسين

اليوم 2: طرق تقييم الفنادق

كيف يقيم الفندق، وأي الافتراضات أشد تأثيرا في القيمة؟



- توقعات الإيرادات والمصروفات لعشر سنوات انطلاقاً من الأداء المستقر
- التقييم بالتدفقات النقدية المخصومة واختيار معدل الخصم
- رسملة الدخل وشواهد معدل الرسملة
- التحقق بسعر الغرفة الواحدة وتكلفة الإحلال
- اختبار حساسية افتراضات فترة النمو الأولى والسعر وهامش الربح

اليوم 3: الجدوى وموازنات التطوير وتمويل الصفقة

هل يمكن بناء المشروع وتمويله بشروط تترك عائداً مقبولاً؟

- دراسات الجدوى الفندقية والمراجعة المستقلة للسوق
- موازنات التطوير وتكاليف ما قبل الافتتاح والاحتياطي الطارئ
- تحديد حجم الدين الممتاز باختبارات تغطية خدمة الدين ونسبة القرض إلى القيمة
- التمويل الوسيط وحقوق ملكية المشروع المشترك والبيع مع إعادة الاستئجار
- تصميم هيكل رأس المال وتسلسل توزيع العوائد

اليوم 4: عقود التشغيل واقتصديات المالك

كيف تقسم عقود التشغيل ربح الفندق بين العلامة التجارية والمالك؟

- عقود إدارة الفنادق: الرسوم الأساسية ورسوم الحوافز
- عقود الامتياز وهيكل الإدارة من طرف ثالث
- عقود الإيجار والإيجار المختلط والعائد ذو الأولوية للمالك
- اختبارات الأداء وحقوق الإنهاء ومساهمة المشغل في التطوير
- حقوق المالك في اعتماد الموازنات والنفقات الرأسمالية

اليوم 5: عوائد الملاك والتخارج ومذكرة الاستثمار

هل يحقق الاستثمار الفندقى العائد المستهدف للمالك، وكيف يتحقق عند التخارج؟

- تحليل معدل العائد الداخلي قبل الرفع المالي وبعده ومضاعف حقوق الملكية
- خطط إدارة الأصول لحماية تقييم الجلسة 2
- توقيت التخارج وتسعير المشترين وخيارات إعادة التمويل
- اختبار ضغط هيكل رأس المال في الجلسة 3 مقابل رسوم الجلسة 4
- إنجاز مذكرة لجنة الاستثمار الفندقى



المنهجية

يعتمد البرنامج على تحليل حالات لصفقات فنادق في المنتجعات ومراكز المدن والمشروعات متعددة الاستخدامات، مع نموذج تقييم مبسط يعدله المشاركون أثناء النقاش. ويؤدي المشاركون أدوار المالك والمشغل والمقرض.

- نشاط مقترح: إعادة بناء التدفق النقدي للمالك من قائمة تشغيل فندق في مركز مدينة وفق USALI.
- نشاط مقترح: إعادة تقييم منتج بعد تباطؤ فترة النمو الأولى وارتفاع الرسوم.
- نشاط مقترح: التفاوض مع مشغل على رسوم الحوافز وشروط اختبار الأداء.

المخرج الختامي

يعد كل مشارك مذكرة للجنة الاستثمار بشأن استحواذ على فندق أو تطويره، من مشروعات جهته أو من حالة دراسية. وتعرض المذكرة افتراضات التشغيل، ونطاق التقييم، وهيكل رأس المال المقترح، وعقد التشغيل المفضل، وعوائد الملاك المتوقعة، وخطة التخارج.

الأسئلة الشائعة

هل يناسب تدريب تقييم الاستثمار الفندقى الملاك الذين لا يملكون خلفية مالية؟

نعم، إذا كنت تشارك في قرارات الاستثمار. فهو بمستوى متقدم ويفترض معرفة بتشغيل الفنادق، ويبنى طرق التقييم خطوة بخطوة.

ما النماذج التي تقوم عليها دورة تقييم الاستثمار الفندقى؟

تقوم على تقارير USALI، والتقييم بالتدفقات النقدية المخصومة ورسملة الدخل، ومؤشرات الإيراد لكل غرفة متاحة وإجمالي الربح التشغيلي، واختبارات المقرضين لتغطية خدمة الدين ونسبة القرض إلى القيمة.

كيف تستخدم مذكرة لجنة الاستثمار الناتجة عن تدريب الاستثمار الفندقى في العمل؟

تستخدمها لاختبار صفقة قائمة قبل ضخ رأس المال، وللإستعداد للتفاوض مع المقرضين والمشغلين.