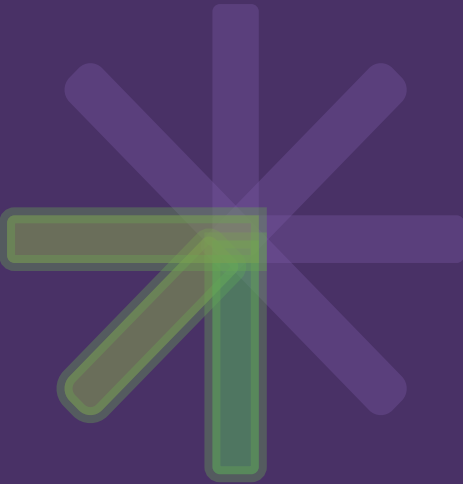


دورة تقييم مشاريع التطوير العقاري وهيكلتها تمويلها





دورة تقييم مشاريع التطوير العقاري وهيكله تمويلها

ملخص البرنامج

تقييم مشاريع التطوير العقاري وهيكله تمويلها دورة تدريبية تمتد 5 أيام لقيادات التطوير والاستثمار العقاري ومسؤولي الأراضي الحكومية على المستوى الاستراتيجي، ويخرج منها كل مشارك بمذكرة توصية للجنة الاستثمار حول مشروع قائم أو مخطط له. فكثير من قرارات التطوير يبنى على تقييم واحد وعرض تمويل من جهة إقراض، فيبقى سعر الأرض ومزيج التمويل دون اختبار حتى تتغير التكاليف أو أسعار الفائدة. ويربط البرنامج القيمة المتبقية للأرض ونمذجة التدفقات النقدية وهيكل رأس المال في قرار واحد. تقدم هذا البرنامج في تقييم مشاريع التطوير العقاري وهيكله تمويلها مارس للتدريب المملكة المتحدة.

المبررات المؤسسية

قد يحدو دفع سعر مرتفع للأرض أو التقليل من كلفة التمويل أو اختيار شريك تمويلي غير مناسب هامش ربح المشروع قبل اكتماله. والقيادات التي تختبر التقييمات وتراجع الافتراضات وتتفاوض على مزيج متوازن من الدين وحقوق الملكية تحمي العوائد وتحافظ على قدرتها الاقتراضية وتبقي برامج الأراضي في موعدها، كما ترتفع جودة الملفات المعروضة على مجالس الإدارة وجهات الإقراض.

- هامش التطوير والعائد على حقوق الملكية: يحمى حين تختبر عروض الأراضي والتكاليف وعوائد التخارج قبل التعاقد.
- كلفة رأس المال وبقين التمويل: تتحسن بمواءمة طبقات الدين الممتاز والتمويل الوسيط وحقوق الملكية مع مخاطر المشروع وتوقيته.
- جودة قرارات لجان الاستثمار: تتعزز بأدلة متسقة للتقييم والحساسية والمخاطر.

المبادئ والأساس المعرفي

- القيمة الزمنية للنقود والتدفقات النقدية المخصومة: أساس تحليل صافي القيمة الحالية ومعدل العائد الداخلي في الجلسة 2.
- طريقة القيمة المتبقية في تقييم التطوير: تستخرج قيمة الأرض من القيمة الإجمالية للتطوير بعد خصم التكاليف والربح المستهدف في الجلسة 1.
- معايير التقييم العالمية RICS Red Book ومعايير التقييم الدولية IVS: تؤطر أسس التقييم وافتراضاته لقرارات الإقراض والاستحواذ في الجلستين 1 و4.
- هيكل رأس المال وتدرج المخاطر والعوائد: يرتب طبقات الدين وحقوق الملكية حسب الأولوية والتسعير في الجلسة 3.



المشاركون المستهدفون

- القيادات التي تعتمد صفقات شراء الأراضي وموازنات التطوير.
- التنفيذيون الذين يجمعون الدين وحقوق الملكية للمشاريع والمحافظ العقارية.
- مديرو الاستثمار والأصول الذين يعرضون الملفات على مجالس الإدارة ولجان الاستثمار.
- كبار المسؤولين الذين يطرحون الأراضي العامة أو يشاركون المطورين من القطاع الخاص.

يخدم البرنامج قطاعات التطوير العقاري والاستثمار وإدارة الصناديق العقارية والمصارف وجهات الأراضي والإسكان العامة.

مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على بناء تقييم للقيمة المتبقية للأرض.
2. سيكون المشاركون قادرين على تقييم المشروع بالتدفق النقدي الشهري ومعدل العائد الداخلي والربح على التكلفة ومضاعف حقوق الملكية.
3. سيكون المشاركون قادرين على تصميم هيكل رأس مال يوازن بين الرفع المالي وكلفة رأس المال وشروط المقرضين.
4. سيكون المشاركون قادرين على المقارنة بين المشاريع المشتركة والصناديق وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة للاحتفاظ بالعقار والتخارج منه.
5. سيكون المشاركون قادرين على تشخيص مخاطر التقييم بتحليل الحساسية والسيناريوهات ونقطة التعادل.
6. سيكون المشاركون قادرين على تبرير توصية استثمارية أمام لجنة الاستثمار.

هيكل البرنامج

اليوم 1: أسس تقييم مشاريع التطوير العقاري

كيف تحدد قيمة موقع التطوير وكيف يدافع عنها؟

- القيمة الإجمالية للتطوير وافتراضات عائد التخارج
- طريقة القيمة المتبقية للأرض
- مدخلات كلفة البناء والأتعاب والاحتياطي وكلفة التمويل
- الربح على التكلفة مقابل الربح على القيمة
- أسس التقييم وفق IVSg RICS Red Book

اليوم 2: نمذجة التدفقات النقدية والعوائد

كيف يغير التوقيت والمرحلة عائد المشروع؟



- بناء التدفق النقدي الشهري للتطوير
- صافي القيمة الحالية ومعدل العائد الداخلي
- مضاعف حقوق الملكية وذروة الحاجة إلى رأس المال
- المرحلية والمبيعات المسبقة ومتحصلات البيع على الخارطة
- المقارنة بين الاحتفاظ والبيع عند الخارج

اليوم 3: هيكل رأس المال وتمويل التطوير

أي مزيج من الدين وحقوق الملكية يناسب مخاطر المشروع وتوقيته؟

- هيكل رأس المال: الدين الممتاز والتمويل الوسيط والأسهم الممتازة
- شروط نسبة القرض إلى التكلفة والقرض إلى القيمة وتغطية خدمة الدين
- سحب دفعات قرض البناء ورسملة الفوائد
- صيغ التمويل العقاري الإسلامي
- نقاط التفاوض في عرض شروط التمويل

اليوم 4: الشراكات والصناديق ومخاطر الاستثمار

كيف تتوافق مصالح الشركاء وتسعر المخاطر طوال عمر الاستثمار؟

- هياكل المشاريع المشتركة وتسلسل توزيع العوائد
- الصناديق العقارية وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة
- شراكات الأراضي بين القطاعين العام والخاص
- تحليل الحساسية والسيناريوهات ونقطة التعادل
- سجلات مخاطر السوق والبناء وأسعار الفائدة

اليوم 5: تطبيق تقييم مشاريع التطوير العقاري على مشروع فعلي

كيف يجمع التقييم والتمويل والمخاطر في توصية واحدة؟

- بناء نموذج القيمة المتبقية والتدفق النقدي لمشروع أحد المشاركين
- اختيار هيكل رأس المال للمشروع
- اختبار التقييم بعد التمويل تحت الضغط
- مراجعة الزملاء للافتراضات والهيكل
- عرض مذكرة لجنة الاستثمار



المنهجية

يقوم البرنامج على ورش البيانات، إذ ينمذج المشاركون مشاريع سكنية ومكتبية ومتعددة الاستخدامات، ثم يغيرون سعر الأرض والتكاليف وأسعار الفائدة وعوائد التخارج ليروا أثرها في القيمة والتمويل. ويخضع كل نموذج لمساءلة زملاء يؤدون دور المقرضين وأعضاء لجنة الاستثمار.

- نشاط مقترح: تحديد أعلى سعر يمكن عرضه لأرض مخصصة لمشروع متعدد الاستخدامات.
- نشاط مقترح: المقارنة بين تمويل بدين ممتاز وحده وتمويل يضيف طبقة وسيطة لبرج سكني.
- نشاط مقترح: التفاوض على تسلسل توزيع العوائد بين مالك أرض ومطور.

المخرج الختامي

يعد كل مشارك مذكرة توصية للجنة الاستثمار حول مشروع من مؤسسته أو حالة مقدمة، تتضمن تقييم القيمة المتبقية ونموذج التدفق النقدي وهيكل رأس المال المقترح ونتائج الحساسية وتوصية التمويل.

الأسئلة الشائعة

هل تناسب دورة تقييم مشاريع التطوير العقاري وهيكل تمويلها القيادات من خارج التخصص المالي؟

نعم، إذا كنت تتخذ قرارات عقارية على مستوى قيادي. تفترض الدورة إلماما بالجدول الإلكتروني، وتبني مفاهيم التقييم والتمويل قبل تطبيقها.

ما المعايير والنماذج التي يقوم عليها تقييم مشاريع التطوير العقاري في هذه الدورة؟

تقوم على التدفقات النقدية المخصومة وطريقة القيمة المتبقية وتدرج هيكل رأس المال وإرشادات التقييم في RICS Red Book .IVSg

كيف تستخدم مذكرة لجنة الاستثمار الناتجة عن دورة تقييم مشاريع التطوير العقاري في العمل؟

تصبح نموذجاً لقرار الاستحواذ أو التمويل التالي في مؤسستك، وتقدم لمجلس الإدارة وجهات الإقراض ملفاً متسقاً من الأدلة.



بم تختلف دورة تقييم مشاريع التطوير العقاري وهيكله تمويلها عن برامج التمويل المؤسسي العامة؟

تركز على قرارات المشروع العقاري مثل قيمة الأرض وتدفقات البناء النقدية وتمويل التطوير، لا على هيكل رأس مال الشركة كلها وسياسة توزيع الأرباح.