

دورة الاستثمار العقاري المستدام: التمويل الأخضر وقيادة التطوير العقاري

2027 – 21 فبراير

المنامة





دورة الاستثمار العقاري المستدام: التمويل الأخضر وقيادة التطوير العقاري

المرجع: 21944_337 التاريخ: 21 - 25 فبراير 2027 المكان: المنامة الرسوم: GBP 4300

ملخص البرنامج

الاستثمار العقاري المستدام محور دورة تدريبية تمتد 5 أيام بمستوى استراتيجي لمديري الاستثمار والتطوير وإدارة الأصول، ويخرج منها كل مشارك بملف حالة استثمارية مستدامة لأصل أو مشروع تطوير واحد. فقرارات العقار تثبت استهلاك الطاقة والتعرض للكربون وجاذبية المبنى للمستأجرين عقودا طويلة، بينما تختبر الاستدامة غالبا في مرحلة متأخرة. ويتدرج البرنامج من أدلة التصنيف والأداء إلى التقييم والتمويل الأخضر ومخاطر المناخ، ثم يطبق كل عنصر على قرار حقيقي واحد. تقدم مارس للتدريب المملكة المتحدة هذا البرنامج في الاستثمار العقاري المستدام.

المبررات المؤسسية

حين تضاف الاستدامة بعد تثبيت الاستحواذ أو التصميم، يتحمل الملاك كلفة تحديث كان يمكن تجنبها، وتضعف فرص التأجير، وتصعب عليهم شروط تمويل لا يستطيعون تفسيرها. أما القادة الذين يختبرون التصنيف والطاقة والكربون والتعرض المناخي قبل ضخ رأس المال، فيسرعون المخاطر مبكرا ويختارون أصولا يبقى عليها الطلب.

- صمود قيمة الأصل: يتحسن حين يدخل التصنيف الأخضر وأداء الطاقة والتعرض المناخي في التقييم وفرز الاستحواذ.
- كلفة رأس المال: يسهل ضبطها حين تواءم شروط التمويل الأخضر ومتطلبات الإفصاح مع المحفظة.
- الاحتفاظ بالمستأجرين: يقوى حين تجيب بنود الإيجار الأخضر وأداء المبنى عن متطلبات المستأجر.

المبادئ والأساس المعرفي

- BREEAM نظام تقييم استدامة المباني: توجه فئات التقييم فيه قراءة تصنيف المبنى أو المشروع في الجلسة 1.
- LEED نظام ريادة الطاقة والتصميم البيئي: يوفر مرجعا ثانيا لمقارنة أداء التصميم والتشغيل في الجلسة 1.
- GRESB معيار قياس الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة للعقار: ينظم قياسه مراجعة المحفظة في الجلسة 2.
- التدفق النقدي المخصص: تقوم عليه القيمة الزمنية للنقود في تسعير الكفاءة والكربون ومخاطر المناخ ضمن العوائد في الجلستين 3 و4.



المشاركون المستهدفون

- مديرو الاستثمار الذين يعتمدون الاستحواذ والتخارج وقيمون الحالة الاستدامية خلفها.
- قيادات التطوير التي تضع موجزات التصميم وأهداف التصنيف وميزانيات التنفيذ.
- مديرو الأصول والمحافظ المسؤولين عن أداء الطاقة والكربون والمستأجرين في المحفظة.
- قيادات المالية والخزينة التي ترتب الديون العقارية وتعد تقارير شروطها الخضراء.

يخدم البرنامج المستثمرين المؤسسيين والمطورين وجهات الأملاك العامة وفرق العقارات في الشركات.

مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على تقييم التصنيف الأخضر والأداء التشغيلي لمبنى وفق معايير BREEAM و LEED.
2. سيكون المشاركون قادرين على بناء خط أساس لأداء المحفظة العقارية بمقاييس شبيهة بمقاييس GRESB.
3. سيكون المشاركون قادرين على تبرير إدخال الطاقة والكربون ومخاطر المناخ في قرارات الاستحواذ والتقييم.
4. سيكون المشاركون قادرين على المقارنة بين هياكل التمويل الأخضر وترتيب ما يناسب المحفظة منها.
5. سيكون المشاركون قادرين على تصميم بنود إيجار أخضر توائم حوافز المالك والمستأجر.
6. سيكون المشاركون قادرين على الدفاع عن حالة استثمارية مستدامة أمام لجنة الاستثمار.

هيكل البرنامج

اليوم 1: تصنيف العقار المستدام وأدلة الأداء

كيف تقاس استدامة المبنى أو المشروع وتُقارن؟

- فئات التقييم في BREEAM
- هيكل نقاط التصنيف في LEED
- ملف الطاقة والكربون على مدى العمر
- مراجعة الكربون المتجسد
- ورقة فجوة التصنيف ونطاق التحسين

اليوم 2: تشخيص المحفظة والتعرض المناخي

أين تحمل المحفظة مخاطر استدامة ومناخ لا يظهرها التقييم بعد؟



- قراءة قياسGRESB للعقار
- خط أساس الطاقة والكربون للمحفظة
- فرز مخاطر المناخ المادية
- اختبار مخاطر التحول والأصول المتعثرة
- مراجعة أدلة طلب المستأجرين

اليوم 3: التقييم والجدوى الاستثمارية

كيف يغير التصنيف والأداء والمخاطر السعر الذي ينبغي أن يدفعه المستثمر؟

- تعديلات التدفق النقدي المخصوم لأثر الكفاءة
- حالات حساسية كلفة الكربون
- خطة رأس مال التحديث وفترة الاسترداد
- بطاقة فرز الاستحواذ
- سيناريوهات العائد وقيمة الخارج

اليوم 4: التمويل الأخضر وتصميم عقود الإيجار

أي شروط تمويل وإيجار تكافئ الأداء المستدام دون أن تنشئ أعباء خفية؟

- هياكل القرض الأخضر والسند الأخضر
- أهداف القروض المرتبطة بالاستدامة
- مكتبة بنود الإيجار الأخضر
- أحكام مشاركة البيانات والقياس
- مراجعة تعهدات الإفصاح في التمويل

اليوم 5: تطبيق الاستثمار العقاري المستدام على قرار واحد

هل الحالة الاستثمارية جاهزة لتعتمدها لجنة الاستثمار؟

- تطبيق ورقة فجوة التصنيف من الجلسة 1 على الأصل المختار
- اختبار خط الأساس من الجلسة 2 مقابل التعرض المناخي
- تشغيل التقييم وبطاقة الفرز من الجلسة 3
- موازنة شروط التمويل والإيجار من الجلسة 4
- إنجاز الحالة الاستثمارية المستدامة



المنهجية

يقوم البرنامج على تحليل الحالات، إذ يعمل المشاركون في فرق صغيرة على أصول مجهولة المصدر من محافظ المكاتب والسكن والخدمات اللوجستية والاستخدام المختلط، ويختبرون كل قرار كما تختبره لجنة الاستثمار، والأرقام والأدلة أمامهم.

- نشاط مقترح: تقييم مبنين وفق معايير التصنيف وحصر التحسينات التي تغير قيمتهما.
- نشاط مقترح: تعديل نموذج تدفق نقدي لكلفة التحديث وكلفة الكربون ومقارنة النتائج.
- نشاط مقترح: إعادة صياغة بند إيجار ليتشارك المستأجر والمالك بيانات الطاقة.

المخرج الختامي

يعد كل مشارك حالة استثمارية مستدامة لأصل أو مشروع تطوير واحد. وتتضمن ملخص فجوة التصنيف، وخط أساس للأداء والمناخ، وتقييما معدلا، ومقترحا للتمويل والإيجار، وبيانا للمخاطر. وتستخدم لطلب اعتماد لجنة الاستثمار أو مجلس الإدارة.

الأسئلة الشائعة

هل يناسب الاستثمار العقاري المستدام القادة الذين لا يملكون خلفية تقنية في المباني؟

نعم، فالاستثمار العقاري المستدام بمستوى المديرين التنفيذيين، ويفترض إلماما بتقييم الجدوى وتقارير المحافظ لا بهندسة المباني.

ما المعايير التي يقوم عليها الاستثمار العقاري المستدام في هذا التدريب؟

يقوم الاستثمار العقاري المستدام على نظامي التصنيف BREEAM وLEED، وقياس GRESB، وتقييم التدفق النقدي المخصص، ويطبق على قرارات الاستحواذ والتطوير والتمويل.

كيف تستخدم الحالة الاستثمارية الناتجة عن الاستثمار العقاري المستدام في العمل؟

تستخدم الحالة الاستثمارية لطلب اعتماد اللجنة، وتوجيه المقيمين والمقرضين، وتحديد أهداف التصنيف والطاقة والكربون قبل تخصيص رأس المال.

بماذا يختلف الاستثمار العقاري المستدام عن برنامج في تشغيل المرافق؟

يركز الاستثمار العقاري المستدام على قرارات الاستحواذ والتقييم والتمويل والتطوير عبر المحفظة، بينما يركز برنامج تشغيل المرافق على إدارة المباني يوما بيوم.