دورة نمذجة الصفقات العقارية: جداول الإيجار وحجم الدين والعوائد وتحليل الحساسية

11 – 15 يناير 2027

الدار البيضاء

دورة نمذجة الصفقات العقارية: جداول الإيجار وحجم الدين والعوائد وتحليل الحساسية

المرجع: 938_42356 **التاريخ:** 11 – 15 يناير 2027 **المكان:** الدار البيضاء **الرسوم:** GBP 4000

ملخص البرنامج

نمذجة الصفقات العقارية محور دورة تدريبية تمتد أسبوع لقادة الاستثمار العقاري وإدارة الأصول والمالية، بمستوى إداري، وتنتهي بحزمة مراجعة نموذج الصفقة لعملية استحواذ واحدة. تعتمد لجان الاستثمار ارتباطات كبيرة بالاستناد إلى نماذج يندر أن يتاح لها الوقت لاختبارها. وينتقل البرنامج من جداول الإيجار إلى التدفقات التشغيلية وحجم الدين وعوائد حقوق الملكية وتحليل الحساسية، بالاعتماد على نماذج جاهزة من صندوق عقاري ومطور مالك. تقدم مارس للتدريب المملكة المتحدة هذا البرنامج في نمذجة الصفقات العقارية لمجموعات من منظمات مختلفة.

المبررات المؤسسية

القائد القادر على قراءة النموذج العقاري ومساءلته واختباره تحت الضغط يتخذ قرارات أسلم ويكتشف الافتراضات الضعيفة قبل إنفاق رأس المال. أما حين يقبل النموذج بناء على العائد المعلن وحده، فإن الإيجارات المتفائلة وهوامش تغطية الدين الضيقة وقيم الخروج غير المختبرة تبقى خفية حتى يتراجع أداء الأصل. ويعمل البرنامج على المؤشرات التالية.

- دقة التوقعات: تتحسن حين تربط افتراضات الإيجار والتكلفة والخروج بأدلة وتختبر.
- هامش الدين: يحفظ حين تحدد نسب التغطية في ضوء سيناريوهات الهبوط.
- جودة قرار اللجنة: ترتفع حين تعرض الأوراق العوائد مع المخاطر التي تقف خلفها.

المبادئ والأساس المعرفي

- التدفق النقدي المخصوم: يقدر قيمة الدخل العقاري المستقبلي بقيمته اليوم، ويطبق في الجلستين 2 و5 لتقييم الصفقة.
- المعدل الداخلي للعائد ومضاعف حقوق الملكية: مقياسان لأداء حقوق الملكية، ويطبقان في الجلسة 4 للمقارنة بين الهياكل.
- القيمة الحالية الصافية: مجموع التدفقات الداخلة مخصوما منها الخارجة، وتطبق في الجلستين 2 و5 لترتيب الخيارات.
- نسبة تغطية خدمة الدين: الدخل مقسوما على خدمة الدين، وتطبق في الجلسة 3 لتحديد حجم الاقتراض.

المشاركون المستهدفون

- مديرو الاستثمار الذين يعرضون الصفقات العقارية على اللجان ويسألون عن افتراضاتها.
- مديرو الأصول الذين يملكون خطة العمل وتوقعاتها لأصل قائم.
- القادة الماليون الذين يراجعون النماذج وشروط التمويل وهوامش العهود.
- مديرو الصناديق والمحافظ الذين يقارنون الصفقات عبر قائمة الفرص.

تشمل البيئات المعتادة الصناديق العقارية وشركات التطوير وملاك الفنادق والتجزئة ومكاتب الاستثمار السيادية والعائلية.

مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على بناء جدول إيجار وتدفق تشغيلي من بيانات العقود.
2. سيكون المشاركون قادرين على تقييم افتراضات النموذج في ضوء الأدلة.
3. سيكون المشاركون قادرين على احتساب الاقتراض الذي تتحمله الصفقة من اختبارات التغطية.
4. سيكون المشاركون قادرين على مقارنة عوائد حقوق الملكية بين هياكل التمويل.
5. سيكون المشاركون قادرين على تشخيص نقاط ضعف النموذج باختبارات الحساسية والسيناريوهات.
6. سيكون المشاركون قادرين على تبرير توصية الصفقة أمام لجنة الاستثمار.

هيكل البرنامج

اليوم 1: بنية نمذجة الصفقات العقارية وجداول الإيجار

كيف يبنى النموذج العقاري ليقرأه الآخرون ويختبروه؟

- خريطة تخطيط النموذج وتدفقه
- سجل المدخلات والافتراضات
- جدول الإيجار وجدول العقود
- قواعد الشواغر والحوافز ومراجعات الإيجار
- قائمة فحص سلامة النموذج

اليوم 2: التدفق التشغيلي والتقييم

ماذا يدر العقار من دخل، وكم قيمة هذا الدخل؟

- موازنة التكاليف التشغيلية والاسترداد
- خطة النفقات الرأسمالية
- بناء صافي الدخل التشغيلي
- تقييم التدفق النقدي المخصوم
- اختبار قيمة الخروج والعائد

اليوم 3: حجم الدين وشروط التمويل

كم دينا يتحمل التدفق النقدي، وبأي شروط؟

- اختبار تغطية خدمة الدين
- فحص حد القرض إلى القيمة
- جدول الفائدة والإطفاء
- جدول هامش العهود
- حالة إعادة التمويل

اليوم 4: عوائد حقوق الملكية وهياكلها

أي هيكل تمويل يعطي نتيجة أعلى لحقوق الملكية مقابل المخاطر المتحملة؟

- احتساب المعدل الداخلي للعائد
- مقارنة مضاعف حقوق الملكية
- جدول تقاسم أرباح المشروع المشترك
- جدول الرسوم وحصة الأداء
- ترتيب القيمة الحالية الصافية

اليوم 5: الحساسية وحزمة مراجعة نموذج الصفقة

هل تصمد النتائج حين تتغير الافتراضات، وهل تستطيع اللجنة الاعتماد عليها؟

- شبكة الحساسية للإيجار والعائد
- مقارنة سيناريوهات الهبوط
- اختبار حالة الدين من الجلسة 3
- مراجعة جدول العوائد من الجلسة 4
- إنجاز حزمة مراجعة نموذج الصفقة

المنهجية

يقوم البرنامج على تمرين تحليلي للبيانات يعتمد على نماذج عقارية جاهزة من صندوق ومطور مالك تضم جداول العقود وموازنات التكلفة وشروط القروض والتقييمات وأوراق اللجان. يبني المشاركون التدفقات النقدية ويختبرونها، ويحددون حجم الدين، ويقارنون الهياكل، ويدافعون عن نتائجهم أمام زملاء يؤدون دور لجنة الاستثمار.

- نشاط مقترح: بناء جدول إيجار يتضمن بنود الإنهاء وفترات الإعفاء من الإيجار.
- نشاط مقترح: تحديد حجم الدين لأصل مكتبي بالاستناد إلى اختبار التغطية.
- نشاط مقترح: تعليم الافتراضات في نموذج يبالغ في قيمة الخروج.

المخرج الختامي

ينجز كل مشارك حزمة مراجعة نموذج الصفقة لعملية استحواذ واحدة. وتضم الحزمة سجل الافتراضات وفحصا للتقييم والدين ومقارنة للعوائد وملخصا للحساسية مع توصية. وتعرض في العمل على لجنة الاستثمار مع ورقة الصفقة، وتصبح قائمة مرجعية لمراجعات النماذج اللاحقة.

الأسئلة الشائعة

هل يناسب تدريب نمذجة الصفقات العقارية القادة الذين لا يبنون النماذج بأنفسهم؟

نعم، إذ تدرس نمذجة الصفقات العقارية بالاعتماد على نماذج وقوالب جاهزة. ويشترط وجود مسؤولية عن عرض الصفقات العقارية أو مراجعتها أو اعتمادها، دون مهارة متقدمة في الجداول الإلكترونية.

على أي مقاييس تقوم نمذجة الصفقات العقارية في هذا التدريب؟

تقوم نمذجة الصفقات العقارية هنا على التدفق النقدي المخصوم والقيمة الحالية الصافية والمعدل الداخلي للعائد مع مضاعف حقوق الملكية ونسبة تغطية خدمة الدين.

كيف تستخدم حزمة المراجعة الناتجة من تدريب نمذجة الصفقات العقارية في العمل؟

تعرض حزمة مراجعة نموذج الصفقة على لجنة الاستثمار، ويستخدم سجل الافتراضات فيها لمساءلة التوقعات، وتعاد قائمتها المرجعية على كل نموذج لاحق.

ما الفرق بين نمذجة الصفقات العقارية وتقييم العقارات؟

نمذجة الصفقات العقارية تختبر التدفق النقدي والدين والعوائد عبر سيناريوهات لصفقة واحدة، أما تقييم العقارات فيعطي رأيا واحدا في القيمة عند تاريخ محدد.