دورة تسلسل توزيعات الصندوق العقاري: العائد التفضيلي وحصة الأداء والمشاريع المشتركة

31 مايو – 4 يونيو 2027

Residence Inn by Marriott Sheikh Zayed Road - دبي

دورة تسلسل توزيعات الصندوق العقاري: العائد التفضيلي وحصة الأداء والمشاريع المشتركة

المرجع: 943_42524 **التاريخ:** 31 مايو – 4 يونيو 2027 **المكان:** دبي - Residence Inn by Marriott Sheikh Zayed Road **الرسوم:** GBP 4000

ملخص البرنامج

تسلسل توزيعات الصندوق العقاري محور دورة تدريبية تمتد أسبوع لمديري الصناديق وعلاقات المستثمرين وقادة المالية في الاستثمار العقاري الخاص، بمستوى إداري، وتنتهي بملف تسلسل التوزيعات لصندوق واحد أو مشروع مشترك واحد. يحكم المستثمرون على الصندوق بما يصلهم بعد الحدود الدنيا للعائد وحصة الأداء، ومع ذلك تنمذج البنود التي تقف خلف هذه المدفوعات في كثير من الأحيان نمذجة فضفاضة. وينتقل البرنامج من شروط الشراكة إلى شرائح النقد وحصص التقاسم والفحوص، بالاعتماد على اتفاقيات جاهزة من صندوق ومشروع مشترك. تقدم مارس للتدريب المملكة المتحدة هذا البرنامج في تسلسل توزيعات الصندوق العقاري لمجموعات من منظمات مختلفة.

المبررات المؤسسية

القائد القادر على تحويل شروط الشراكة إلى نموذج توزيع مختبر يتجنب النزاعات ويرفع تقاريره إلى المستثمرين بإنصاف ويتفاوض على الشروط وهو يعرف من يكسب ماذا. أما حين تنسخ نماذج التسلسل من صندوق سابق فإن أخطاء الشرائح والتوقيت والاسترداد لا تظهر إلا عند الطعن في توزيع ما. ويعمل البرنامج على المؤشرات التالية.

- نزاعات التوزيع: تقل حين تربط كل شريحة ببند وتفحص.
- دقة تقارير المستثمرين: تتحسن حين تطابق الحصص والعوائد مع النقد المدفوع.
- موقف التفاوض: يقوى حين تسعر الشروط البديلة قبل الاتفاق عليها.

المبادئ والأساس المعرفي

- تسلسل التوزيعات: الشرائح المرتبة التي يمر عبرها النقد بين الشركاء، ويطبق في الجلستين 1 و2 لتحويل الشروط إلى نموذج.
- حدود المعدل الداخلي للعائد ومضاعف حقوق الملكية: عتبات عائد تنقل النقد بين الشرائح، وتطبق في الجلسة 3 لتحديد الحصص.
- العائد التفضيلي مع التعويض وحصة الأداء: شروط تكافئ المدير فوق عائد المستثمر، وتطبق في الجلسة 3 لاحتساب الفائدة المرحلة.
- القيمة الحالية الصافية: التدفق النقدي المخصوم لشريك واحد، وتطبق في الجلسة 4 للمقارنة بين الشروط البديلة.

المشاركون المستهدفون

- مديرو الصناديق الذين يتفاوضون على شروط الشراكة والمشاريع المشتركة ويديرونها.
- مسؤولو علاقات المستثمرين الذين يشرحون التوزيعات للشركاء المحدودين.
- القادة الماليون الذين يبنون حسابات التوزيع ويفحصونها ويعتمدونها.
- مديرو الأصول والمحافظ الذين يتوقعون النقد الذي سيدفعه الصندوق.

تشمل البيئات المعتادة الصناديق العقارية ومشاريع التطوير المشتركة وصناديق التقاعد والمستثمرين السياديين والمكاتب العائلية.

مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على بناء تسلسل توزيعات من شروط الشراكة.
2. سيكون المشاركون قادرين على احتساب العائد التفضيلي والتعويض وحصة الأداء في ظل حدود العائد.
3. سيكون المشاركون قادرين على مقارنة نتائج المستثمرين والمدير بين شروط بديلة.
4. سيكون المشاركون قادرين على تشخيص أخطاء الشرائح والتوقيت والاسترداد في نموذج قائم.
5. سيكون المشاركون قادرين على تقييم أثر شروط المشروع المشترك على كل شريك.
6. سيكون المشاركون قادرين على تبرير موقف التوزيع أمام المستثمرين والشركاء.

هيكل البرنامج

اليوم 1: شروط تسلسل توزيعات الصندوق العقاري وبنيته

كيف تقرأ بنود الشراكة وتحول إلى نموذج مرتب؟

- ورقة استخراج شروط الشراكة
- جدول استدعاءات رأس المال والمساهمات
- خريطة شرائح التسلسل
- جدول أدوار الشركاء المحدودين والشريك العام
- اصطلاح توقيت التدفقات النقدية

اليوم 2: العائد التفضيلي وشرائح النقد

كيف يتحرك النقد عبر الشرائح الأولى قبل أن تكتسب أي حصة أداء؟

- بناء شريحة استرداد رأس المال
- جدول استحقاق العائد التفضيلي
- مقارنة أساس التركيب
- اختبار آلية التعويض
- فحص توازن الشرائح

اليوم 3: الحدود الدنيا للعائد وحصة الأداء والفائدة المرحلة

كيف تغير حدود العائد التقاسم بين المستثمرين والمدير؟

- حل حد المعدل الداخلي للعائد
- اختبار حد مضاعف حقوق الملكية
- جدول تقاسم حصة الأداء
- احتساب الفائدة المرحلة
- اختبار الاسترداد

اليوم 4: شروط المشروع المشترك والهياكل البديلة

أي الشروط تخدم أي شريك، وبكم؟

- مقارنة تقاسم أرباح المشروع المشترك
- شبكة سيناريوهات حصة أداء المطور
- جدول توزيع الرسوم والتكاليف
- مقارنة القيمة الحالية الصافية للشريك
- ورقة تسعير شروط التفاوض

اليوم 5: ملف تسلسل التوزيعات لوعاء واحد

هل تتطابق الأجزاء في ملف يعتمد عليه المستثمرون والشركاء؟

- تطبيق بناء الشرائح من الجلسة 2
- اختبار حل الحدود من الجلسة 3
- فحص مقارنة الشركاء من الجلسة 4
- مطابقة التوزيعات مع النقد المدفوع
- إنجاز ملف تسلسل التوزيعات

المنهجية

يقوم البرنامج على تمرين منظم يعتمد على اتفاقيات وتوقعات نقدية جاهزة من صندوق عقاري ومشروع تطوير مشترك تضم أوراق الشروط وجداول المساهمات والتدفقات المتوقعة وكشوف مستثمرين نموذجية. يبني المشاركون الشرائح ويختبرون الحدود ويقارنون الشروط ويدافعون عن حساباتهم أمام زملاء يؤدون دور لجنة المستثمرين.

- نشاط مقترح: ترجمة بنود من اتفاقية نموذجية إلى شرائح.
- نشاط مقترح: تحديد خطأ توقيت في حساب توزيع.
- نشاط مقترح: تسعير هيكلين بديلين لحصة الأداء في مشروع واحد.

المخرج الختامي

ينجز كل مشارك ملف تسلسل التوزيعات لصندوق واحد أو مشروع مشترك واحد. ويضم الملف مستخلص الشروط والنموذج المتدرج واحتساب الحدود وحصة الأداء ومقارنة الشركاء ومطابقة مع النقد. ويدعم في العمل تقارير المستثمرين والتفاوض، ويصبح مرجعا للتعديلات اللاحقة.

الأسئلة الشائعة

هل يناسب تدريب تسلسل توزيعات الصندوق العقاري القادة الذين لا يبنون النماذج؟

نعم، إذ يدرس تسلسل توزيعات الصندوق العقاري بالاعتماد على اتفاقيات وقوالب جاهزة. ويشترط وجود مسؤولية عن شروط الصندوق أو تقارير المستثمرين أو اعتماد حسابات التوزيع، دون مهارة متقدمة في الجداول الإلكترونية.

على أي مفاهيم تقوم نمذجة تسلسل توزيعات الصندوق العقاري في هذا التدريب؟

تقوم نمذجة تسلسل توزيعات الصندوق العقاري هنا على شرائح النقد المرتبة وحدود العائد والعائد التفضيلي مع التعويض وحصة الأداء والقيمة الحالية الصافية لمقارنة الشروط.

كيف يستخدم الملف الناتج من تدريب تسلسل توزيعات الصندوق العقاري في العمل؟

يستخدم ملف تسلسل التوزيعات للرد على استفسارات المستثمرين ومطابقة المدفوعات قبل صرفها وتسعير التغييرات حين يعيد الشركاء فتح الشروط.

ما الفرق بين تسلسل توزيعات الصندوق العقاري ونمذجة الصفقات العقارية؟

تسلسل توزيعات الصندوق العقاري يقسم النقد بين المستثمرين والمديرين وفق شروط الشراكة، أما نمذجة الصفقات فتتوقع دخل العقار نفسه وديونه وعوائده.