JUPITER PRIME

Consulting • Training • Advisory

جوبيتر برايم للاستشارات والتدريب

كتيّب الدورة

دورة متقدمة في تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها

info@jupiterprime.uk

jupiterprime.uk

مسجّلة في المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية

دورة متقدمة في تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها

تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها دورة تدريبية متقدمة مدتها أسبوعين لمحللي الاستثمار العقاري والمطورين ومديري الصناديق والمحافظ، يخرج منها المشارك بنموذج تقييم استثماري وتوصية لصفقة عقارية حقيقية. ارتفاع تكلفة الاقتراض وإعادة تسعير العوائد وتشدد المقرضين تعني أن كل استحواذ أو مشروع تطوير صار مطالبا بإثبات عائده تحت الضغط. تقدم جوبيتر برايم للتدريب هذه الدورة في تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها.

لماذا يهم تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها الآن

ثلاث فئات تشكل الصفقات العقارية اليوم. فالمقرضون شددوا حدود نسبة القرض إلى القيمة والشروط التعاقدية، فأصبح هيكل رأس المال يحسم مصير المشروع. والمستثمرون بالملكية، من الصناديق الخاصة إلى صناديق الاستثمار العقاري المتداولة، يطلبون افتراضات تدفق نقدي واضحة وحالات هبوط موثقة. والمستأجرون غيروا حجم ما يستأجرونه من مساحات مكتبية وتجارية ولوجستية، ما يحرك نمو الإيجارات وعوائد الخروج. المستثمر الذي يقيم صفقاته بانضباط يغلق صفقات يستطيع تمويلها والاحتفاظ بها، أما من يعتمد على قيم خروج متفائلة فيواجه فجوات إعادة التمويل وتآكل حقوق الملكية. تستند الدورة إلى معايير التقييم الدولية IVS في أسس القيمة التي يقوم عليها كل نموذج.

المستفيدون من تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها

- المحللون الذين يبنون نماذج التدفق النقدي ومذكرات الاستثمار للاستحواذات
- قادة التطوير الذين يقيمون المشاريع ويؤمنون تمويل الإنشاء
- مديرو الصناديق والمحافظ الذين يوزعون رأس المال بين الأصول والقطاعات
- قادة الدين وأسواق رأس المال الذين يفاوضون على شروط القروض ويهيكلون حقوق الملكية
- مديرو الأصول العقارية الذين يختبرون خيارات الاحتفاظ أو إعادة التمويل أو البيع

تستفيد شركات الاستثمار والتطوير العقاري أكثر حين يحضر معا قادة الاستحواذ والتمويل وإدارة الأصول فيتفقون على معيار تقييم واحد.

قدرات تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها

يسعر المشاركون العقار ويمولونه ويدافعون عن التوصية أمام لجنة الاستثمار.

- بناء نموذج تدفق نقدي مخصوم يعتمد على كل عقد إيجار وافتراضات الخروج — لجان الاستثمار
- حساب القيمة المتبقية للأرض وربح المطور لمشروع — ملاك الأراضي ومجالس التطوير
- تصميم هيكل رأس مال يجمع الدين الممتاز والتمويل الوسيط وحقوق الملكية — المقرضون والمستثمرون الشركاء
- اختبار أثر الرافعة على معدل العائد الداخلي ومضاعف حقوق الملكية وتغطية خدمة الدين — مديرو الصناديق
- موازنة الملكية المباشرة وصناديق الاستثمار العقاري والصناديق غير المدرجة — موزعو الأصول
- إيصال توصية التقييم مع حالات الهبوط والحساسية — التنفيذيون المعتمدون

مصطلحات تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها الأساسية

- التدفق النقدي المخصوم — طريقة تقييم تحول صافي الدخل المتوقع وعائد البيع إلى قيمة حالية بمعدل مستهدف.
- معدل العائد الداخلي — معدل الخصم الذي تصبح عنده القيمة الحالية لجميع تدفقات المشروع صفرا.
- نسبة القرض إلى القيمة — مبلغ القرض كنسبة من القيمة السوقية للعقار.
- نسبة تغطية خدمة الدين — صافي الدخل التشغيلي مقسوما على أقساط القرض السنوية، وتبين هامش الأمان للمقرضين.
- القيمة المتبقية للأرض — ما يستطيع المطور دفعه للأرض بعد خصم تكاليف البناء والرسوم والربح المستهدف من القيمة الإجمالية للتطوير.
- صندوق الاستثمار العقاري REIT — كيان مدرج أو غير مدرج يملك عقارات مدرة للدخل ويوزع معظم أرباحه على المساهمين.

تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها يوما بيوم

اليوم 1: الأسواق العقارية وتدفقات رأس المال

- تحليل الدورة العقارية — توقيت الدخول والخروج عبر القطاعات
- خريطة مصادر رأس المال — البنوك والصناديق وصناديق الاستثمار العقاري والمستثمرون الأفراد
- الفارق بين العائد وسعر الفائدة — تسعير العقار مقابل السندات
- محركات الطلب القطاعي — المكاتب والتجزئة والخدمات اللوجستية والسكني
- أنماط استراتيجيات الاستثمار — الأساسي ورفع القيمة واقتناص الفرص

اليوم 2: أسس التقييم العقاري

- أسس القيمة في IVS — القيمة السوقية والاستثمارية والعادلة
- رسملة الدخل — تطبيق العوائد على صافي الدخل المستقر
- تسوية الأدلة المقارنة — مواءمة الصفقات مع العقار محل التقييم
- بناء صافي الدخل التشغيلي — الإيجار والشغور ورسوم الخدمات والنفقات التشغيلية
- مراجعة هيكل عقود الإيجار — المدة وحقوق الفسخ والربط بالمؤشرات وملاءة المستأجر

اليوم 3: نمذجة التدفق النقدي المخصوم

- نموذج التدفق النقدي لكل عقد إيجار — توقع الدخل وفترات إعادة التأجير
- اختيار معدل الخصم — المعدل الخالي من المخاطر وعلاوة العقار ومخاطر الأصل
- عائد الخروج والقيمة النهائية — تجنب افتراضات البيع المتفائلة
- احتياطيات النفقات الرأسمالية — تمويل التجديد خلال فترة الاحتفاظ
- فحوص تدقيق النموذج — اكتشاف أخطاء المعادلات والتوقيت

اليوم 4: تقييم مشاريع التطوير

- طريقة القيمة المتبقية — استنتاج قيمة الأرض من اقتصاديات المشروع
- تقدير القيمة الإجمالية للتطوير — قيم البيع والقيم الإيجارية المرسملة
- تخطيط تكاليف البناء والطوارئ — حماية هامش المطور
- التدفق النقدي المرحلي وتكلفة التمويل — جداول السحب وتراكم الفائدة
- استراتيجيات التأجير والبيع المسبق — خفض مخاطر التطوير

اليوم 5: التمويل بالدين

- مذكرات شروط القروض الممتازة — نسبة القرض والهامش والرسوم والسداد
- اختبار الشروط التعاقدية — تغطية خدمة الدين والفائدة وحدود نسبة القرض
- قروض الإنشاء والقروض المرحلية — تمويل التطوير وفترات الانتقال
- التحوط من أسعار الفائدة — المبادلات والسقوف للدين المتغير
- هياكل التمويل العقاري الإسلامي — آليات الإجارة والمرابحة

اليوم 6: هيكلة حقوق الملكية والرافعة

- تصميم هيكل رأس المال — الدين الممتاز والوسيط والأسهم الممتازة والعادية
- تحليل الرافعة — الأثر على العائد الداخلي ومضاعف الملكية والمخاطر
- شلالات توزيع المشروعات المشتركة — العوائد التفضيلية وحصص الحافز
- مواءمة الراعي والمستثمر — الاستثمار المشترك وهياكل الرسوم
- سيناريوهات إعادة التمويل — استرداد حقوق الملكية بعد استقرار الأصل

اليوم 7: صناديق الاستثمار العقاري والصناديق المدرجة

- هياكل REIT وقواعد التوزيع — المفاضلة بين الدخل والنمو
- تحليل صافي قيمة الأصول — العلاوات والخصومات في العقار المدرج
- شروط الصناديق غير المدرجة — الصناديق المفتوحة مقابل المغلقة
- مقاييس أداء الصناديق — العوائد المرجحة زمنيا والمؤشرات المرجعية
- الملكية غير المباشرة مقابل المباشرة — السيولة والسيطرة والتكلفة

اليوم 8: مخاطر المحفظة وعوائدها

- تنويع المحفظة — تركز القطاع والموقع والمستأجرين
- مقاييس العائد المعدل بالمخاطر — نسبة شارب وتقلب العوائد
- اختبار السيناريوهات والضغط — هبوط الإيجارات وتحول العوائد وارتفاع الفائدة
- محاكاة مونتي كارلو — نطاقات احتمالية لعوائد الصفقة
- تحليل الاحتفاظ أو البيع أو إعادة التمويل — قرارات المحفظة على مستوى الأصل

اليوم 9: حصافة التقييم والعناية الواجبة

- دليل معايير التقييم — تحديد افتراضات المنشأة ومعدلات العائد الدنيا
- العناية الواجبة الفنية والبيئية — تسعير مخاطر المبنى
- العناية الواجبة للصكوك والعقود — رصد البنود التي تخفض القيمة
- تكلفة التأهيل للاستدامة — تجنب خصومات الأصول العالقة
- هيكل مذكرة الاستثمار — عرض الصفقات على اللجان

اليوم 10: ممارسة نموذج التقييم الاستثماري

- بناء التدفق النقدي لعقار الحالة — تطبيق نموذج التدفق المخصوم على صفقة حقيقية
- اختيار هيكل التمويل — تطبيق خيارات الدين وحقوق الملكية
- اختبار حالة الهبوط — تطبيق أساليب الضغط والحساسية
- محاكاة لجنة الاستثمار — الدفاع عن الافتراضات أمام المراجعين الزملاء
- نموذج التقييم الاستثماري والتوصية — استكمال ملف الصفقة

تطبيق تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها بعد الدورة

- إعادة تقييم أصل واحد في المحفظة الحالية بنموذج تدفق مخصوم لكل عقد إيجار وحالة ضغط، وعرض خيار الاحتفاظ أو البيع أو إعادة التمويل على لجنة الأصول.
- صياغة مذكرة معايير تقييم داخلية تحدد معدلات الخصم وفوارق عوائد الخروج وحدود الرافعة للاستحواذات ومشاريع التطوير.

أسئلة حول تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها

ما تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها ولماذا يهم الآن؟

تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها هو تسعير الصفقة وهيكلة دينها وحقوق ملكيتها واختبار عوائدها قبل ضخ رأس المال. ويهم الآن لأن ارتفاع أسعار الفائدة وتشدد المقرضين يعاقبان الصفقات المسعرة على افتراضات متفائلة.

ما الأدوار الأكثر استفادة من تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها؟

يستفيد محللو الاستثمار والمطورون ومديرو الصناديق والمحافظ أكثر من غيرهم. ويستفيد أيضا قادة الدين وأسواق رأس المال ومديرو الأصول لأن الدورة تربط التقييم وشروط التمويل ومخاطر المحفظة في عملية واحدة.

كيف يختلف تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها عن دورة التقييم العقاري وتحليل السوق؟

يركز على قرارات الاستثمار والتمويل لا على إعداد تقارير التقييم. فدورة التقييم تتناول أدلة السوق وتقارير القيمة، أما هذه الدورة فتتناول نمذجة التدفق المخصوم وتقييم التطوير وهياكل رأس المال والرافعة والصناديق ومخاطر المحفظة.

ماذا تعود به من تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها؟

تعود بنموذج تقييم استثماري وتوصية لصفقة عقارية حقيقية، يضم تدفقا مخصوما وهيكل تمويل وحالات هبوط ومذكرة جاهزة للجنة يمكن لمنشأتك استخدامها قالبا متكررا.

تقييم صفقات الاستثمار العقاري وتمويلها: الطريق إلى الأمام

يمنح نموذج التقييم الاستثماري والتوصية لجنة الاستثمار أساسا مختبرا لقرار الاستحواذ أو التطوير القادم. يستخدمه المحللون وقادة أسواق رأس المال ومديرو الصناديق للاتفاق على السعر والرافعة ومعدلات العائد الدنيا قبل تقديم العرض. وبعد إغلاق أول صفقة تستحق افتراضات عائد الخروج ونمو الإيجار والتمويل مراجعة في ضوء النتيجة الفعلية.