

دورة النمذجة المالية للأسهم الخاصة العقارية



AGILE LEADERS
Training Center



دورة النمذجة المالية للأسهم الخاصة العقارية

نظرة عامة

دورة النمذجة المالية للأسهم الخاصة العقارية هي دورة متقدمة لمدة أسبوع لمحللي الأسهم الخاصة وفرق الاستحواذ ومديري الأصول ومختصي تمويل التطوير والاستثمار، ويعود المشاركون منها بنموذج إكتتاب متكامل للأسهم الخاصة العقارية. تربط الدورة افتراضات الاستحواذ وتدفقات العقار والديون وشلل التوزيعات والعائد المفضل والاستدراك وحافز الأداء وإعادة التمويل والتخارج واختبارات النموذج ومخرجات لجنة الاستثمار. تطور أجايل للتدريب القدرات العملية في النمذجة المالية للأسهم الخاصة العقارية.

الفئة المستهدفة

- محللو ومعاونو الأسهم الخاصة العقارية الذين يبنون نماذج الصفقات
- فرق الاستحواذ التي تقيم الشراء والتمويل وإعادة التمويل والتخارج
- مديرو الأصول المسؤولون عن توقعات خطط الأعمال وعوائد المستثمرين
- مختصو تمويل التطوير الذين يصممون هياكل الدين وحقوق الملكية
- فرق الاستثمار التي تعد الإكتتاب والتوصيات للجان الاستثمار

تفترض الدورة معرفة عملية بتدفقات العقار والتمويل والنمذجة باستخدام الجداول الإلكترونية ومقاييس العائد، ولا تتناول المهارات التمهيدية أو التقييم العقاري العام أو الصياغة القانونية لاتفاقيات الشراكة.

الإدارات والقطاعات المستهدفة

تدعم الدورة فرق الاستثمار التي تحلل صفقات العقارات الخاصة وتوزع العوائد بين مقدمي رأس المال.



- صناديق الأسهم الخاصة العقارية ومديرو الاستثمار
- فرق الاستحواذ العقاري والاستثمار والمحافظ
- المطورون العقاريون ورعاة المشاريع المشتركة
- المستثمرون المؤسسيون والمكاتب العائلية وشركات الاستثمار
- صناديق الدين والمقرضون وفرق التمويل العقاري المهيكل
- الاستشارات وخدمات الصفقات ولجان الاستثمار

أهداف التعلم

بنهاية هذه الدورة، سيكون المشاركون قادرين على:

- بناء افتراضات الاستحواذ وجدول مصادر الأموال واستخداماتها وتدفقات العقار
- نمذجة الدين الممتاز وطبقات الدين الإضافية وإعادة التمويل والسداد
- حساب العوائد غير الممولة والممولة على مستوى الأصل والمستثمر
- بناء شلال توزيعات للشريك العام والمحدود يتضمن العائد المفضل والاستدراك وحوافز الأداء
- اختبار سيناريوهات التشغيل والتمويل وإعادة التمويل والبيع والشراكة
- مراجعة منطق النموذج وإعداد مخرجات لجنة الاستثمار بافتراضات قابلة للتتبع



جدول الدورة

اليوم 1: اكتتاب الاستحواذ وهيكل النموذج

- ورقة افتراضات الصفقة وضبط الخط الزمني
- جدول مصادر أموال الاستحواذ واستخداماتها
- نموذج إيرادات العقار ومصروفاته وصافي دخل التشغيل
- جدول النفقات الرأس مالية ورأس المال العامل
- هيكل النموذج وإشارات التدفقات واختبارات الضبط

اليوم 2: هيكل الدين والعوائد الممولة

- حجم القرض الممتاز وجدول خدمة الدين
- نموذج الفوائد والإطفاء والرسوم والتعهدات
- طبقة دين الميزانين وحقوق الملكية الممتازة
- حصيلة إعادة التمويل وشلل سداد الدين
- جسر معدل العائد الداخلي ومضاعف حقوق الملكية قبل التمويل وبعده



اليوم 3: اقتصاديات الشريك العام والشريك المحدود

- جدول مساهمات حقوق الملكية ونسب الملكية
- سجل استرداد رأس المال والعائد المفضل
- حساب استدراك الشريك العام وحافز الأداء
- نموذج شلال توزيعات متعدد المستويات
- مطابقة التدفقات والعوائد على مستوى كل شريك

اليوم 4: السيناريوهات والحساسيات وضمان النموذج

- سيناريو توقيت البيع وقيمة التخارج وتكاليف الصفقة
- جداول حساسية التشغيل والتمويل
- مصفوفة معدلات العتبة وحوافز الأداء
- مسار مراجعة النموذج ولوحة أخطاء الضبط
- مقارنة حالات لجنة الاستثمار وإشارات المخاطر



اليوم 5: محاكاة اكتتاب الأسهم الخاصة العقارية

- تمرين: بناء الاستحواذ ومصادر الأموال واستخداماتها
- تمرين: اختبار الدين وإعادة التمويل والعائد الممول
- تمرين: بناء العائد المفضل والاستدراك وحافز الأداء
- تمرين: قرار حساسية التخارج وهيكل الشراكة
- المشروع الختامي: نموذج اكتتاب الأسهم الخاصة العقارية

التمارين التطبيقية

تستخدم الدورة أنشطة مقترحة تربط افتراضات العقار والتمويل والشراكة والتخارج بحسابات واضحة لعوائد المستثمرين.

- نشاط مقترح: مطابقة مصادر أموال الاستحواذ واستخداماتها مع الأرصدة الافتتاحية
- نشاط مقترح: اختبار قدرة الدين وعوائد المستثمرين تحت بدائل إعادة التمويل
- نشاط مقترح: تتبع النقد خلال شلال توزيعات متعدد المستويات
- نشاط مقترح: عرض نموذج اكتتاب خاضع للمراجعة على لجنة الاستثمار

الأسئلة الشائعة

لمن تناسب النمذجة المالية للأسهم الخاصة العقارية؟

تناسب المحليين والمعاونين وفرق الاستحواذ ومديري الأصول ومختصي تمويل التطوير وصناع قرار الاستثمار ممن لديهم معرفة سابقة بتدفقات العقار والنمذجة المالية.



كيف تختلف نمذجة الأسهم الخاصة عن التحليل العقاري العام؟

يقيم التحليل العقاري العام تشغيل الأصل وقيمته وعائده، بينما تضيف نمذجة الأسهم الخاصة طبقات الدين وحقوق الملكية ومساهمات الشركاء والعوائد المفضلة ومعدلات العتبة والاستدراك وحوافز الأداء والتدفقات على مستوى الشريك.

ما شلال توزيعات الشريك العام والشريك المحدود؟

هو تسلسل من المستويات يوزع النقد المتاح بين الشريك العام والشريك المحدود، ويطبق استرداد رأس المال والعائد المفضل والاستدراك ومعدلات العتبة وحوافز الأداء بالترتيب المحدد.

كيف تجري نمذجة العائد المفضل وحافز الأداء؟

يتتبع النموذج رأس المال المدفوع وغير المسترد ويحتسب العائد المفضل وفق الأساس المحدد، ثم يمرر النقد عبر مستويات العائد ويحسب الاستدراك ويوزع المتبقي وفق نسبة الحافز مع مطابقة أرصدة الشركاء.

ما السيناريوهات التي ينبغي اختبارها؟

ينبغي اختبار الأداء التشغيلي والنفقات الرأسمالية ومعدلات الفائدة وحجم الدين وتوقيت إعادة التمويل والبيع وقيمة الخارج وتكاليف الصفقة ومعدلات العتبة ونسب الحافز وتأثيرها المجمع في عوائد الأصل والشركاء.

كيف تراجع جودة نموذج الاكتتاب؟

تفصل المراجعة المدخلات عن الحسابات والمخرجات، وتتحقق من اتساق الإشارات والتوقيت، وتطابق المصادر والاستخدامات والدين والنقد وتوزيعات الشركاء، وتظهر اختبارات الأخطاء وتوثق الافتراضات والتغييرات.

الخاتمة

يعود المشاركون بنموذج اكتتاب للأسهم الخاصة العقارية يربط تدفقات الاستحواذ والدين واقتصاديات الشراكة وإعادة التمويل والتخارج والحساسيات واختبارات الضبط ومخرجات لجنة الاستثمار. يوفر النموذج أساساً منضبطاً لمقارنة الصفقات وشرح عوائد المستثمرين واختبار الافتراضات قبل تخصيص رأس المال.



فئات الدورات التدريبية

الدورات التدريبية في مجال البيئة والاستدامة	الأعمال الزراعية والأمن الغذائي
دورات إدارة الجودة وتطوير العمليات	دورات إدارة الأزمات واستمرارية الأعمال
دورات إدارة المرافق والعقارات	دورات إدارة الرعاية الصحية
دورات إدارة و تحليل البيانات ودورات علم البيانات	دورات إدارة المنظمات غير الحكومية والعمل الإنساني والتنمية
دورات إدارة وعمليات الطيران	دورات إدارة و تطوير الموارد البشرية
دورات الاتصال الجماهيري و السياسات والعلاقات العامة	دورات الأمن السيبراني ودورات تقنية المعلومات
دورات التسويق وإدارة علاقات العملاء وإدارة المبيعات	دورات التدريب القانوني والمشتريات والتعاقدات
دورات الحكومة الرقمية والخدمات العامة	دورات التعليم وتطوير التعلم
دورات السكرتارية و إدارة المكاتب	دورات الحوكمة وإدارة المخاطر والامتثال
دورات الصحة والسلامة والأمن المهني	دورات الشحن والملاحة البحرية والموانئ
دورات الضيافة والسياحة	دورات الصيانة ودورات المجالات الهندسية المتنوعة
دورات المهارات الشخصية وتطوير الذات	دورات المحاسبة و التمويل و دورات الإدارة المالية
دورات في مجالات القيادة والإدارة	دورات حفظ التراث وإدارة المتاحف



فئات الدورات التدريبية

دورات معتمدة من قبل هيئات دولية

دورات قطاع النفط والغاز ودورات تقنية متنوعة

دورات مكتب إدارة المشاريع وإدارة المشاريع الرشيقة



مدن التدريب

أكرا غانا	أثينا اليونان	أبوظبي الإمارات العربية المتحدة
الدار البيضاء المغرب	استنبول تركيا	أمستردام هولندا
الكويت الكويت	القاهرة مصر	الدوحة قطر
باكو أذربيجان	باريس فرنسا	المنامة مملكة البحرين
براغ جمهورية التشيك	بانكوك تايلند	بالي جمهورية إندونيسيا
بورت لويس موريشيوس	برلين ألمانيا	برشلونة إسبانيا
تبليسي جورجيا	بوكيت تايلند	بورتو البرتغال
جنيف سويسرا	جاكرتا جمهورية إندونيسيا	تورنتو كندا
روما إيطاليا	دبي الإمارات العربية المتحدة	جوهانسبرغ جنوب إفريقيا
سان دييغو الولايات المتحدة الأمريكية	زيورخ سويسرا	زنبار تنزانيا
شم الشيخ مصر	سيول كوريا الجنوبية	سنغافورة سنغافورة
طشقند أوزبكستان	طرابزون تركيا	شيكاغو الولايات المتحدة الأمريكية



مدن التدريب

عن بعد منصة زووم	عمان المملكة الأردنية الهاشمية	طوكيو اليابان
كوالالمبور ماليزيا	فيينا النمسا	فرانكفورت ألمانيا
لانكاوي ماليزيا	لاغوس نيجيريا	كيب تاون جنوب إفريقيا
ماربيا إسبانيا	لندن المملكة المتحدة	لشبونة البرتغال
مونترال سويسرا	مسقط سلطنة عمان	مدريد إسبانيا
نيروبي كينيا	ميونخ ألمانيا	ميلان إيطاليا
	نيويورك الولايات المتحدة الأمريكية	نيس فرنسا