# دورة النمذجة المالية للأسهم الخاصة العقارية

28 فبراير – 4 مارس 2027

المنامة

AGILE LEADERS
Training Center

AGILE LEADERS
Training Center

# دورة النمذجة المالية للأسهم الخاصة العقارية

**المرجع:** 175954_999 **التاريخ:** 28 فبراير – 4 مارس 2027 **المكان:** المنامة **الرسوم:** Euro 4700

## 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 اكتتاب متكامل للأسهم الخاصة العقارية. تربط الدورة افتراضات الاستحواذ وتدفقات العقار والديون وشلال 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 الاكتتاب 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

AGILE LEADERS
Training Center

## 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 الرأسمالية 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 وشلال سداد الدين
- جسر معدل العائد الداخلي ومضاعف حقوق الملكية قبل التمويل وبعده

AGILE LEADERS
Training Center

## 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

AGILE LEADERS
Training Center

## 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 المحللين 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 التخارج 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 أساسا منضبطا لمقارنة الصفقات وشرح عوائد المستثمرين واختبار الافتراضات قبل تخصيص رأس المال.