



دورة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة والصناديق العقارية: الأموال من العمليات والتوزيعات وتقارير المستثمرين



دورة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة والصناديق العقارية: الأموال من العمليات والتوزيعات وتقارير المستثمرين

مقدمة:

دورة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة والصناديق العقارية، مع الأموال من العمليات FFO والتوزيعات وتقارير المستثمرين، دورة تدريبية مدتها خمسة أيام لفرق إدارة الصناديق والاستثمار العقاري ومالية الصناديق وعلاقات المستثمرين، وتنتهي بإعداد تحليل للاستثمار والتوزيعات وتقرير للمستثمرين لصندوق محل الدراسة. تحدد صناديق عقارية كثيرة توزيعات لا يغطيها النقد المتكرر، وترفع الرافعة المالية إلى قرب حدود التعهدات، وتنشر مؤشرات أرباح يصعب على المستثمرين مطابقتها مع القوائم المالية. يتولى المرشحون تحليل أدوات العقار المدر للدخل أو إدارتها أو إعداد تقاريرها، وتعتمد الدورة بناء نماذج رقمية على بيانات صندوق محل الدراسة. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة في تحليل الصناديق العقارية.

أهداف الدورة:

- مقارنة صناديق الربت المالكة للعقار وصناديق الربت للتمويل العقاري والأدوات المدرجة وغير المدرجة والخاصة، واختيار الهيكل الملائم للتفويض الاستثماري وقاعدة المستثمرين واحتياجات السيولة
- تحليل اقتصاديات الصندوق برسم هيكل الرسوم ومواعمة مصالح الراعي ونموذج الإدارة وأثرها في صافي عائد المستثمر
- بناء صافي قيمة الأصول للوحدة من مدخلات التقييم العقاري ومطابقة صافي الدخل مع FFO وAFFO
- وضع سياسة توزيع ونسبة توزيع مختبرة مقابل تغطية AFFO وهامش التعهدات وسيناريوهات أسعار الفائدة
- تقييم صفقات الاستحواذ والتخارج وتركز المحفظة بمقاييس أثر الصفقة على الوحدة وانتهاء عقود الإيجار والإشغال، مع ضوابط فرز الصناديق المتوافقة مع الشريعة
- إعداد تحليل للاستثمار والتوزيعات وتقرير للمستثمرين بمؤشرات غير محاسبية مطابقة وإفصاح عن الحوكمة

الفئة المستهدفة:

- فرق إدارة الصناديق المسؤولة عن استراتيجية الأدوات العقارية المدرجة أو الخاصة ورافعتها المالية وتوزيعاتها
- فرق الاستثمار العقاري المسؤولة عن دراسة صفقات الاستحواذ والتوصية بالتخارج داخل الصندوق
- فرق مالية الصناديق المسؤولة عن مؤشرات الأرباح وتوقعات التوزيع ومتابعة التعهدات البنكية
- فرق علاقات المستثمرين المسؤولة عن التقارير الربعية للمستثمرين وعروض النتائج وأسئلة المحللين
- فرق إدارة الأصول المسؤولة عن خطط التأجير والإشغال وأداء الدخل في المحفظة العقارية
- فرق دعم مجلس الإدارة ولجنة الاستثمار المسؤولة عن إعداد مذكرات التقييم والتوزيع والصفقات

محاور الدورة:

اليوم 1: هياكل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة والصناديق العقارية ومشهد السوق

- مقارنة نموذج أعمال صناديق الريت المالكة للعقار وصناديق الريت للتمويل العقاري
- الصناديق العقارية المدرجة وغير المدرجة والصناديق الخاصة
- دورة حياة الصندوق العقاري المفتوح والصندوق العقاري المغلق
- هيكل شراكة التشغيل وUPREIT للعقارات المقدمة حصة عينية
- خريطة قطاعات صناديق الريت المكتبية واللوجستية والسكنية والتجارية

اليوم 2: اقتصاديات الصندوق وصافي قيمة الأصول ومؤشرات الأرباح العقارية

- تحليل هيكل رسوم الإدارة والاستحواذ والتخارج والأداء
- استثمار الراعي المشترك ونموذج الإدارة الداخلية والخارجية
- بناء صافي قيمة الأصول للوحدة من مدخلات التقييم العقاري
- مراجعة معدل الرسملة وصافي الدخل التشغيلي وافتراضات المقيم
- مطابقة FFO وAFFO مع صافي الدخل المعلن

اليوم 3: سياسة التوزيع والرافعة المالية وإدارة أصول المحفظة

- اختبار نسبة التوزيع مقابل تغطية FFO وAFFO
- تحليل بيان سياسة التوزيع وقاعدة الحد الأدنى للتوزيع
- متابعة نسبة القرض إلى القيمة وتغطية الفوائد وهامش التعهدات
- ملف انتهاء عقود الإيجار ومؤشر WAULT وخطة الإشغال
- بناء المحفظة حسب القطاع والمستأجر وتركز المواقع

اليوم 4: الاستحواذ والتخارج والحوكمة والصناديق العقارية المتوافقة مع الشريعة

- دراسة صفقة الاستحواذ مع اختبار أثرها في عائد الوحدة
- قرار التخارج وإعادة تدوير رأس المال وخيارات التوزيع الاستثنائي
- ضوابط استقلال المجلس وصفقات الأطراف ذات العلاقة وتدوير المقيمين
- الإفصاح عن المؤشرات غير المحاسبية في تقرير المستثمرين الربعي
- ضوابط فرز الصناديق العقارية المتوافقة مع الشريعة وعقود الإجارة والتطهير

اليوم 5: بناء النموذج: تحليل الاستثمار والتوزيعات وتقرير المستثمرين

- مراجعة حزمة بيانات الصندوق محل الدراسة وسجل الافتراضات
- بناء نموذج صافي قيمة الأصول وFFO وAFFO للصندوق
- نموذج سيناريوهات التوزيع تحت ضغط الفائدة والشواغر
- اختبار هامش التعهدات وأثر الاستحواذ في الصندوق محل الدراسة
- استكمال تقرير المستثمرين وتوصية التوزيع

المهارات التي ستكتسبها:

- هيكل الأدوات العقارية
- تحليل هيكل الرسوم
- تقدير صافي قيمة الأصول للوحدة
- مطابقة FFO وAFFO
- اختبار تغطية التوزيعات
- متابعة التعهدات البنكية
- تحليل مخاطر انتهاء الإيجارات
- صياغة إفصاحات المستثمرين

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تسليم تحليل الاستثمار والتوزيعات وتقرير المستثمرين إلى مجلس إدارة الصندوق ولجنة الاستثمار لاعتمادهما
- التوصية بمستوى التوزيع أو بصفقة استحواذ أو تخارج بناء على تغطية AFFO المطابقة وهامش التعهدات لا على العائد المعلن
- تجنب خفض التوزيعات ومخالفة التعهدات وشكاوى المستثمرين الناتجة عن توزيعات ممولة بالافتراض أو مؤشرات غير مطابقة
- نقل نماذج صافي قيمة الأصول وFFO وAFFO والتعهدات إلى المحللين الذين يعدون النتائج الربعية التالية

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يسلم المشاركون مجلس إدارة الصندوق ولجنة الاستثمار تحليلًا للاستثمار والتوزيعات وتقريرًا للمستثمرين عن الأداة العقارية التي يديرها أو يغطيها. ويعتمد أعضاء المجلس عليه في إقرار مستوى التوزيع ونطاق الرافعة المالية وصفاة الاستحواذ أو التخارج التالية، بينما تستخدم فرق علاقات المستثمرين مؤشرات المطابقة في عرض النتائج. وبعد أول دورة تقارير تراجع الوحدة تغطية AFFO الفعلية مقارنة بالتوقع، وهامش التعهدات، وأسئلة المستثمرين الواردة، ومدى صمود مطابقات المؤشرات غير المحاسبية المفصّل عنها أمام مراجعة المدقق.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاج المشاركون إلى معرفته قبل دورة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة والصناديق العقارية؟

يحتاج المشاركون إلى قراءة القوائم المالية للصناديق العقارية وفهم صافي الدخل التشغيلي ومعدلات الرسملة والعمل اليومي على جداول البيانات. ويساعد إحضار تقرير مستثمرين حديث أو نشرة شروط صندوق أو ملخص تقييم على تطبيق بناء النموذج على أداته العقارية.

بم تختلف دورة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة والصناديق العقارية عن دورات التطوير العقاري أو محاسبة الصناديق؟

تركز الدورة على امتلاك الأدوات العقارية المدرة للدخل وإدارتها: الهياكل والرسوم وصافي قيمة الأصول وFFO وAFFO والتوزيع والرافعة وتقارير المستثمرين. أما دورات التطوير فتدرس جدوى المشاريع الجديدة وعروض الأراضي، ودورات محاسبة الصناديق تعد صافي القيمة اليومي وسجل الوحدات، وتتناولهما هذه الدورة بإيجاز.

لماذا تفصح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة والصناديق العقارية عن FFO وAFFO وليس صافي الدخل وحده؟

لأن صافي الدخل يتضمن استهلاك العقارات وأرباح إعادة التقييم أو البيع التي لا تعكس الأرباح النقدية المتكررة. ويستبعد FFO هذه البنود، ثم يخصم AFFO النفقات الرأسمالية المتكررة وتكاليف التأجير وأثر الإيجار بالقسط الثابت، فيقدم أساساً أدق لاختبار استدامة التوزيعات.

ماذا يعود به المشارك من دورة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة والصناديق العقارية؟

يعود المشارك بتحليل للاستثمار والتوزيعات وتقرير للمستثمرين مبينين على صندوق محل الدراسة، مع نماذج لصافي قيمة الأصول وFFOg AFFOg وسيناريوهات التوزيع وهامش التعهدات يمكن تكييفها مع أدواته العقارية المدرجة أو الخاصة.