



6 معالجات تربط الأداء التشغيلي بخطة السيولة.

كيف يقرأ مدير المحفظة دخل
العقار واحتياجاته الرأسمالية
قبل اعتماد الإنفاق؟



ماذا يعرض تقرير الأداء عن أصل مؤجّر ومستقر؟

لنفترض أن لجنة الاستثمار تراجع أصلًا بإشغال
مستقر وتحصيل منتظم ومصروفات تشغيل مغطاة.

يعرض التقرير صافي دخل تشغيلي جيدًا، فتناقش
اللجنة أوجه استخدام النقد المتاح.



لكن

التقرير لا يتضمّن تقديرًا لمواعيد استبدال
الأنظمة الرئيسية وتكاليفها.

ماذا يحدث عندما يظهر أحد هذه الاحتياجات
بعد ترتيب الالتزامات؟



ماذا تكشف المعاينة ولا يظهر في تقرير الدخل؟

نعود إلى الحالة الافتراضية نفسها:

تكشف المعاينة حاجة إلى استبدال نظام التكييف خلال الفترة المقبلة.

تُعرض تكلفة الاستبدال للاعتماد، فتجد اللجنة أن النقد المتاح مرتبط بالتزامات قائمة.

يحتاج القرار إلى تقدير ضرورة العمل، وأثر تأجيله، وإمكان تنفيذه على مراحل.



إذا كان الدخل من العقار جيدًا، فلماذا يصعب تمويل الاستبدال؟

لأن الدخل التشغيلي لا يخصم عادةً النفقات الرأسمالية
أو خدمة الدين.

وحيث تُعتمد التوزيعات قبل تقدير هذه الاحتياجات،
قد لا تبقى سيولة كافية للاستبدال.

فتضطر اللجنة إلى تأجيله أو مراجعة التوزيعات.

إليك 6 معالجات لقراءة الدخل واحتياجات الأصل
قبل اعتماد الإنفاق.



فرق بين مصروف التشغيل والإنفاق الرأسمالي

الصيانة اليومية والخدمة المعتادة تُسجّلان عادةً ضمن مصروفات التشغيل.

أما استبدال مكوّن مهم، فقد يُعترف بتكلفته ضمن الأصل إذا استوفى الشروط.

راجع طبيعة العمل ونطاقه وفق المعيار المطبّق قبل تحديد التصنيف.

فقيمة الفاتورة وحدها لا تحسمه، وقد يختلف داخل النظام بحسب العمل.

مِيز بين إصلاح التكليف واستبداله

تنظيف نظام التكليف وخدمته الدورية يرتبطان عادةً بمصروفات التشغيل.

أما استبداله بالكامل، فيُعامل عادةً كإنفاق رأسمالي وفق شروط الاعتراف.

وفي الأعمال الجزئية، راجع طبيعة التدخّل ونطاق المكوّن المستبدل.

هل هو خدمة معتادة، أم استبدال لمكوّن يُعترف بتكلفته ضمن الأصل؟

حدّد غرض الإنفاق قبل تقييم البدائل

قد يحافظ الاستبدال على قدرة العقار على العمل دون زيادة مباشرة في الإيجار.

وقد تستهدف الأعمال تحسين المساحات أو إضافة منفعة تدعم الاستخدام والتأجير.

حدّد الغرض، وقارن تكاليف التنفيذ والتشغيل والصيانة خلال فترة الدراسة.

ثم احسب ما سيبقى من النقد بعد الدفع، مهما كان الغرض من الإنفاق.

احسب أثر الإنفاق على النقد المتاح

مثال افتراضي: إيرادات سنوية قدرها ٥ ملايين ريال، ومصروفات تشغيل بمليونين.

صافي الدخل التشغيلي يساوي ٣ ملايين، قبل النفقات الرأسمالية وخدمة الدين.

عند دفع مليون لاستبدال نظام رئيسي، يتبقى مليونان قبل التدفقات الأخرى.

يبقى NOI في هذا العرض ٣ ملايين، بينما ينخفض النقد المتاح بعد الدفع.

قدّر احتياجات الأصل قبل موعد الدفع

اربط الفحص الفني وخطة الصيانة بتقديرات الاستبدال والتجديد المقبلة.

وسجّل لكل عمل نطاقه وتكلفته التقديرية وموعده، وحدّثها مع حالة المكوّنات.

راجع الاحتياجات على عدة سنوات لإظهار استحقاقاتها ضمن خطة المحفظة.

ولا تفترض أن إدراج العمل في الميزانية يعني توافر النقد عند استحقاقه.

اربط اعتماد الميزانية بتوفير السيولة

الميزانية الرأسمالية تحدّد الأعمال المخطّطة وتكاليفها ومواعيد تنفيذها.

والاحتياطي أموال تُخصّص للمستقبل، أما الإنفاق الفعلي فيقع عند التنفيذ.

قارن مواعيد الدفع بالتدفقات المتوقعة والالتزامات لتحديد فجوة السيولة.

واختبر أثر تأخر التحصيل أو تغيّر التكلفة على القدرة على الوفاء بالالتزامات.



أخيرًا: ماذا يحتاج تقرير الأداء ليخدم قرار الإنفاق؟

اقرأ الدخل التشغيلي بجانب احتياجات الأصل وتوقيتها وأثرها على النقد المتاح.

أدخل الاستبدال في المفاضلة قبل ترتيب الالتزامات، بدل ظهوره عند الدفع.

في محفظتك، أين تظهر الفجوة أكثر: تقدير الاحتياجات الرأسمالية مبكرًا، أم توفير السيولة اللازمة لتنفيذها؟



المهندسة سارة أبو حمور

مستشار عقار واستثمار

تمكين المطورين والمستثمرين

في القطاع العقاري

- بناء رؤية واضحة
- اتخاذ قرارات صائبة
- الدخول بميقاتٍ محسوب



[www.linkedin.com/
in/saraabuhammour](https://www.linkedin.com/in/saraabuhammour)

