



## دورة التحليل المالي للعقارات والإنشاءات



## دورة التحليل المالي للعقارات والإنشاءات

المرجع: 143185\_558 التاريخ: 2 - 6 مايو 2027 المكان: جنيف الرسوم: Euro 6200

### نظرة عامة

دورة التحليل المالي للعقارات والإنشاءات هي دورة متوسطة لمدة 5 أيام لفرق المالية والمحاسبة والاستثمار والائتمان وضبط المشاريع والأصول والشؤون التجارية والاستشارات، ويعود المشاركون بحزمة التحليل المالي للعقارات والإنشاءات. تربط الدورة اقتصاديات القطاع والقوائم المالية والجدوى المالية للتطوير والتدفقات النقدية للمشروع والتقييم والتمويل والعوائد ومؤشرات المخاطر. تحول الدورة بيانات المحاسبة والمشاريع المنفصلة إلى أدلة للقرار. تقدم أجايل للتدريب التحليل المالي للعقارات والإنشاءات من خلال نماذج مترابطة وسيناريوهات ولوحات متابعة.

### الفئة المستهدفة

- الفرق المسؤولة عن تحليل الأصول العقارية ومشاريع التطوير وشركات الإنشاءات
- الوظائف التي تعد القوائم المالية والتوقعات والموازنات وتقارير الإدارة
- المختصون بتقييم جدوى الاستثمار والقيمة والعوائد وهيكل رأس المال
- المجموعات التي تقيم التدفقات النقدية للمشاريع والجودة الائتمانية وشروط التمويل
- القيادات التي تراجع أداء المحافظ وضبط المشاريع ومؤشرات المخاطر المالية

تفترض الدورة قدرة المشاركين على قراءة القوائم المالية واستخدام الجداول الإلكترونية، ولا تتناول مسك الدفاتر أو الاستشارات الضريبية التفصيلية أو التأهيل المهني للتقييم.

### الإدارات والقطاعات المستهدفة

تدعم الدورة الإدارات والقطاعات المسؤولة عن القرارات المالية المتعلقة بالأصول العقارية ومشاريع الإنشاء.

- المالية والمحاسبة والخزينة والاستثمار والتخطيط المؤسسي
- التطوير العقاري وإدارة الأصول والاستثمار العقاري ومحافظ المرافق
- الإنشاءات والهندسة والمقاولات وضبط المشاريع والإدارة التجارية
- الخدمات المصرفية والإقراض والتحليل الائتماني والتأمين والاستشارات الاستثمارية
- الاستشارات والتقييم والتدقيق والفحص المالي ودعم الصفقات



## أهداف التعلم

بنهاية هذه الدورة، سيتمكن المشاركون من:

- تحليل القوائم المالية للعقار والمقاول والمشروع والأصل
- تطبيق تحليل الإيرادات والتكاليف والأعمال قيد التنفيذ ورأس المال العامل
- بناء نماذج جدوى التطوير والتدفقات النقدية والتمويل
- تقييم العقارات والعوائد وهيكل رأس المال والسيناريوهات
- تشخيص مؤشرات الائتمان وشروط التمويل والسيولة ومخاطر الأداء
- إعداد حزمة التحليل المالي للعقارات والإنشاءات

## جدول الدورة

### اليوم 1: اقتصاديات القطاع والقوائم

- خريطة نماذج أعمال العقارات والإنشاءات
- هيكل قوائم المشروع والمقاول والعقار
- تحليل الاعتراف بالإيراد والتكلفة وفق IFRS 15
- مراجعة قياس العقارات الاستثمارية وفق IAS 40
- مصفوفة النسب المالية وأداء القطاع

### اليوم 2: التدفق النقدي ورأس المال العامل

- مطابقة أعمال الإنشاء قيد التنفيذ
- جدول الفوترة والتحصيل والمحتجزات والمبالغ المستحقة
- نموذج توقيت التدفقات النقدية للمشروع
- تحليل محركات رأس المال العامل والسيولة
- توقع التكلفة حتى الإكمال والهامش



### اليوم 3: جدوى التطوير والتقييم

- سجل افتراضات جدوى التطوير
- خطة القيمة الإجمالية للتطوير والتكاليف
- طريقة تقييم الأرض بالقيمة المتبقية
- مطابقة تقييم الدخل والأدلة المقارنة
- مصفوفة حساسية التطوير والسيناريوهات

### اليوم 4: التمويل والعوائد والمخاطر الائتمانية

- جدول مصادر تمويل المشروع واستخداماته
- نموذج سحب الدين وهيكل رأس المال
- تحليل عائد الاستثمار والخروج
- تقييم شروط التمويل وخدمة الدين
- لوحة مخاطر المحفظة والمشروع

### اليوم 5: ممارسة التحليل المالي

- تمرين: مطابقة قوائم المشروع والأصل
- تمرين: بناء توقعات التدفق النقدي ورأس المال العامل
- تمرين: اختبار جدوى التطوير والتقييم
- تمرين: تقييم التمويل والعوائد والمخاطر الائتمانية
- المشروع الختامي: حزمة التحليل المالي للعقارات والإنشاءات

### التمارين التطبيقية

تستخدم الدورة أنشطة مقترحة تربط الأدلة المحاسبية باقتصاديات المشروع والتقييم والتمويل وقرارات المخاطر.

- نشاط مقترح: مطابقة قوائم المقاول والمشروع والعقار مع أدلة الإيرادات والتكاليف والأعمال قيد التنفيذ ورأس المال العامل.
- نشاط مقترح: بناء توقعات التدفقات النقدية للتطوير والإنشاء باستخدام افتراضات الفوترة والتحصيل والمحتجزات والتكلفة حتى الإكمال والتمويل.
- نشاط مقترح: مقارنة جدوى التطوير والقيمة المتبقية وأدلة الدخل والمقارنات والعوائد وسيناريوهات الحساسية.
- نشاط مقترح: دمج القوائم والنماذج وشروط التمويل ومؤشرات الائتمان ومقاييس المحفظة ولوحات المتابعة في حزمة التحليل المالي للعقارات والإنشاءات.



## الأسئلة الشائعة

### لمن تناسب دورة التحليل المالي للعقارات والإنشاءات وماذا تفترض؟

تناسب الفرق التي تحلل الأصول العقارية أو التطويرات أو مشاريع الإنشاء أو المقاولين أو الاستثمارات أو الائتمان، وتفترض قدرة المشاركين على قراءة القوائم المالية واستخدام الجداول الإلكترونية.

### كيف يختلف التحليل المالي للعقارات والإنشاءات عن التحليل المالي العام؟

يضيف التحليل القطاعي جدوى التطوير وتوقيت نقدية المشروع والأعمال قيد التنفيذ والمحتجزات والتكلفة حتى الإكمال وتقييم العقارات وتمويل المشروع والعوائد على مستوى الأصل.

### كيف تختبر جدوى التطوير في التحليل المالي العقاري؟

تختبر الجدوى بربط القيمة المتوقعة وتكاليف التطوير والتوقيت والتمويل والاحتياجات والعائد المطلوب وقيمة الأرض، ثم تغيير الافتراضات من خلال تحليل الحساسية والسيناريوهات.

### ما المؤشرات التي تكشف المخاطر المالية لمشروع الإنشاء؟

تشمل المؤشرات تغير الهامش وتحولات التكلفة حتى الإكمال وتأخر الفوترة وبطء التحصيل والمحتجزات وضغط رأس المال العامل وفجوات السيولة وهامش شروط التمويل وتركز المشاريع أو العملاء.

### ماذا تتضمن حزمة التحليل المالي للعقارات والإنشاءات؟

تتضمن الحزمة تعديلات القوائم والنسب وتدفقات المشاريع والأصول والجدوى والتقييم والتمويل والعوائد والسيناريوهات واختبارات الشروط ومؤشرات الائتمان ومقاييس المحفظة والافتراضات ولوحة القرار.

## الخاتمة

يعود المشاركون بحزمة التحليل المالي للعقارات والإنشاءات التي تربط الأدلة المحاسبية وتدفقات المشروع وجدوى التطوير والتقييم والتمويل والعوائد والائتمان والمخاطر. تحول الحزمة التقارير المنفصلة إلى أساس قابل للتتبع لقرارات الاستثمار والإقراض والأداء. وتدعم التحليل دون أن تحل محل قرارات السياسات المحاسبية أو آراء التقييم التخصصية أو فحص الصفقات.