CONCEPT

دورة تمويل العقارات التجارية: تغطية خدمة الدين ونسبة القرض إلى القيمة وقروض الإنشاء

26 – 30 يوليو 2027

دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال



دورة تمويل العقارات التجارية: تغطية خدمة الدين ونسبة القرض إلى القيمة وقروض الإنشاء

المرجع: 26532_1698 **التاريخ:** 26 – 30 يوليو 2027 **المكان:** دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال **الرسوم:** SAR 19500

مقدمة:

دورة تمويل العقارات التجارية، بما فيها نسبة تغطية خدمة الدين DSCR ونسبة القرض إلى القيمة LTV وسجل الإيجارات وقروض الإنشاء، تمتد أسبوع وتخاطب فرق التمويل العقاري وإدارة مخاطر الائتمان ومتابعة القروض، وتنتهي بخطة اكتتاب ومتابعة قرض عقاري لجهة إقراض حالة. فالبنوك تتكبد خسائر حين يضخم صافي الدخل التشغيلي، ويهمل خطر انتهاء عقود المستأجرين، ويحدد مبلغ القرض على قيم متفائلة، وتصرف دفعات الإنشاء قبل التحقق من الإنجاز. ويعمل المشاركون في منح القروض العقارية أو تحليلها أو متابعتها، ويتعلمون عبر دراسات حالة مبنية على سجلات الإيجار وطلبات صرف الدفعات. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة في تمويل العقارات التجارية.

أهداف الدورة:

- تصنيف أنواع قروض العقارات التجارية من التمويل المرحلي وقروض الإنشاء حتى قروض العقارات الاستثمارية المستقرة، وربط كل نوع بمصدر سداده
- تعديل صافي الدخل التشغيلي من القوائم التشغيلية وسجلات الإيجار مع احتساب الشغور وانتهاء العقود والإيرادات غير المتكررة واحتياطيات الصيانة الرأسمالية
- تحديد مبلغ القرض العقاري عند أدنى حد تسمح به اختبارات DSCR وعائد الدين وLTV، وتبرير الاختبار الحاكم
- تقييم تركز المستأجرين وجدول انتهاء العقود وقوة الراعي لتحديد التسعير والهيكل وشروط حق الرجوع
- ضبط قروض الإنشاء عبر حدود نسبة القرض إلى التكلفة واحتياطي الفوائد واختبار تكلفة الإكمال وصرف الدفعات بناء على الأدلة
- متابعة تعهدات القروض العقارية وتصنيف حالات قائمة المراقبة واختيار خيارات إعادة الهيكلة أو المعالجة للأصول المتعثرة

الفئة المستهدفة:

- فرق التمويل العقاري المسؤولة عن منح وهيكلة القروض بضمان العقارات التجارية المدرة للدخل
- فرق مخاطر الائتمان المسؤولة عن مراجعة طلبات قروض العقارات التجارية والتوصية باعتمادها
- فرق تمويل الإنشاء المسؤولة عن طلبات صرف الدفعات ومتابعة التكاليف ومخاطر الإكمال
- فرق متابعة المحفظة المسؤولة عن اختبار التعهدات وتقارير العقارات ومراجعات قائمة المراقبة
- فرق الأصول الخاصة والتحصيل المسؤولة عن إعادة هيكلة القروض العقارية المتعثرة ومعالجتها

محاور الدورة:

اليوم 1: مشهد إقراض العقارات التجارية وأنواع القروض

- تصنيف القروض العقارية بين التمويل المرحلي وقروض الإنشاء والقروض طويلة الأجل
- ملامح مخاطر فئات الأصول المكتبية والتجزئة والصناعية والفندقية
- هياكل حق الرجوع وعدم الرجوع ودعم الراعي
- التدفق النقدي للعقار مصدرا للسداد مقابل التدفق النقدي للشركة
- مراجعة الوضع الراهن لتركزات محفظة قروض العقارات التجارية

اليوم 2: صافي الدخل التشغيلي وسجل الإيجارات وتحليل المستأجرين

- تدقيق سجل الإيجارات مقابل العقود الموقعة وسجل السداد
- تعديل القائمة التشغيلية من إجمالي الدخل إلى صافي الدخل التشغيلي NOI
- تسويات الشغور وخسائر التحصيل وعودة الإيجار إلى مستوى السوق
- جدول انتهاء عقود الإيجار ورسم خريطة مخاطر تجديد المستأجرين
- تقييم الجدارة الائتمانية للمستأجرين وتركز المستأجر الرئيسي

اليوم 3: تحديد مبلغ القرض باختبارات DSCR وعائد الدين وLTV والتسعير

- تحديد مبلغ القرض باختبار DSCR على صافي الدخل المعتمد والإطفاء
- اختبار عائد الدين بمعزل عن افتراضات سعر الفائدة
- حدود LTV باستخدام تقييم يراجعه المقرض ومعدل الرسملة
- نسبة القرض إلى القيمة المجمعة عند وجود تمويل وسيط أو رهن ثان
- مصفوفة التسعير حسب المخاطر وفئة الأصل وشريحة الرافعة

اليوم 4: قروض الإنشاء والتعهدات والائتمان العقاري المتعثر

- حدود نسبة القرض إلى التكلفة LTC وتسلسل ضخ حقوق الملكية أولا
- مراجعة طلب صرف دفعة الإنشاء مع شهادة مهندس الكميات
- اختبار تكلفة الإكمال وكفاية احتياطي الفوائد
- مجموعة تعهدات العقار لمؤشرات DSCR وLTV ونسبة الإشغال
- تصنيف قائمة المراقبة واحتجاز النقد واختيار خيار المعالجة

اليوم 5: دراسة حالة: اكتتاب قرض عقاري ومتابعته

- حزمة بيانات جهة الإقراض الحالة من سجلات الإيجار والقوائم
- تعديل صافي الدخل التشغيلي للحالة واحتساب القيد الحاكم لمبلغ القرض
- جدول صرف دفعات الإنشاء للحالة ومراجعة تكلفة الإكمال
- سيناريو خرق التعهدات في الحالة وتوصية المعالجة
- استكمال خطة اكتتاب ومتابعة القرض العقاري وعرضها والدفاع عنها

المهارات التي ستكتسبها:

- التحقق من سجل الإيجارات
- تعديل صافي الدخل التشغيلي
- تحديد مبلغ القرض العقاري
- تحليل مخاطر تجديد المستأجرين
- ضبط صرف دفعات الإنشاء
- تقدير تكلفة الإكمال
- تصنيف قائمة المراقبة
- هيكلة معالجة القروض العقارية

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تسليم خطة اكتتاب ومتابعة القرض العقاري إلى رئيس التمويل العقاري ولجنة الائتمان مرجعا للقروض العقارية الجديدة
- البت في الحد الأعلى للقرض على أصل مدر للدخل أو مشروع إنشاء بتحديد الاختبار الحاكم بين DSCR وعائد الدين وLTV
- تفادي صرف أموال الإنشاء قبل الإنجاز المعتمد والإقراض على دخل لا يدعمه سجل الإيجارات
- نقل قوائم تدقيق سجل الإيجارات ونماذج تحديد مبلغ القرض وإجراءات مراجعة الدفعات إلى فرق المنح والائتمان والمتابعة

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يعرض المشارك خطة اكتتاب ومتابعة القرض العقاري على رئيس التمويل العقاري ولجنة الائتمان ووحدة متابعة المحفظة. ويستند معتمدو الائتمان إلى حسابات تحديد مبلغ القرض ومراجعة مخاطر المستأجرين وضوابط صرف دفعات الإنشاء عند البت في قروض العقارات التجارية الجديدة وتجديدها، بينما تستخدم فرق المتابعة مجموعة التعهدات وتصنيفات قائمة المراقبة للتعرضات القائمة. وبعد أول دورة مراجعة ربع سنوية، تقارن الوحدة صافي الدخل المعتمد بالدخل المحقق، وتفحص استثناءات الصرف، ثم تحدث معايير تحديد المبلغ ومحفزات التعهدات.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاجه المشارك قبل دورة تمويل العقارات التجارية؟

يحتاج المشارك إلى خبرة عملية في منح القروض العقارية أو تحليلها ائتمانيا أو تمويل الإنشاء أو متابعة المحفظة، مع إلمام بالحسابات في جداول البيانات. ويفيد إحضار سجل إيجارات أو قائمة تشغيلية أو طلب صرف دفعة مجهول الهوية لربط دراسات الحالة بمحفظته.

بم تختلف دورة تمويل العقارات التجارية عن دورات دراسات جدوى التطوير أو التحليل الائتماني للشركات؟

تنظر هذه الدورة من موقع المقرض إلى عقار بعينه مصدرا للسداد، فتحدد مبلغ القرض من صافي الدخل التشغيلي وDSCR وعائد الدين وLTV وتضبط دفعات الإنشاء. أما دورات جدوى التطوير فتسعر الأرض وعوائد المشروع، ودورات ائتمان الشركات تحلل القوائم المالية للشركة كلها.

لماذا يستخدم تمويل العقارات التجارية عائد الدين إلى جانب DSCR وLTV؟

لأن عائد الدين يقسم صافي الدخل التشغيلي على مبلغ القرض، فلا يتأثر بأسعار الفائدة أو الإطفاء أو افتراضات معدل الرسملة. ويمنح المقرض اختبارا ثابتا حين تضخم الفوائد المنخفضة نسبة التغطية أو ترفع الأسواق النشطة التقييمات وهامش LTV.

ماذا يعود به المشارك من دورة تمويل العقارات التجارية؟

يعود المشارك بخطة اكتتاب ومتابعة قرض عقاري لجهة إقراض حالة، ومعها قائمة تدقيق سجل الإيجارات ونموذج تعديل صافي الدخل التشغيلي وورقة عمل تحديد مبلغ القرض وإجراء مراجعة دفعات الإنشاء ومجموعة التعهدات وجدول تصنيف قائمة المراقبة.