# دورة استراتيجية العقارات المؤسسية وإدارة محفظة الشركات العقارية

7 – 11 مارس 2027

كوالالمبور

# دورة استراتيجية العقارات المؤسسية وإدارة محفظة الشركات العقارية

**المرجع:** 39846_864 **التاريخ:** 7 – 11 مارس 2027 **المكان:** كوالالمبور **الرسوم:** GBP 4000

## ملخص البرنامج

استراتيجية العقارات المؤسسية وإدارة محفظة الشركات العقارية محور دورة تدريبية تمتد أسبوع لقادة العقار وبيئة العمل والمالية، ويخرج منها كل مشارك بحزمة قرارات للمحفظة لمقر واحد تشغله الجهة. تحتفظ المنظمات في كثير من الأحيان بمساحات لم تعد تناسب طريقة عمل النشاط، وتتخذ قرارات الإيجار أو التملك أو الخروج موقعا بعد موقع. وينتقل البرنامج من طلب النشاط إلى تشخيص المحفظة ثم خيارات الإيجار والتملك وتصميم بيئة العمل وخطة إجراءات مرتبة، بالاعتماد على محفظة جاهزة لجهة مستأجرة. تقدم مارس للتدريب المملكة المتحدة هذا البرنامج في استراتيجية العقارات المؤسسية لمجموعات من منظمات مختلفة.

## المبررات المؤسسية

يعد العقار في الغالب من أكبر التكاليف التي تتحملها المنظمة بعد العاملين، وهو في الوقت نفسه من أقلها مرونة. أما القادة الذين يربطون المساحة بخطة النشاط ويختبرون كل موقع بحسب الطلب ويوازنون بين طرق الإيجار والتملك على أساس واحد فيتجنبون الاحتفاظ بمساحات معطلة، ويشرحون كل قرار عقاري لمجلس الإدارة.

- كلفة الإشغال: تنخفض حين تحدد المساحات الفائضة وتتخلى عنها الجهة أو تعيد استخدامها قبل تجديد العقود.
- جودة القرار: تتحسن حين تقارن خيارات الإيجار والتملك والخروج بافتراضات معلنة.
- الاتساق مع النشاط: يقوى حين تتبع خيارات بيئة العمل والمواقع الطلب الذي تحدده خطة النشاط.

## المبادئ والأساس المعرفي

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم IFRS 16، معيار محاسبي يدرج مطلوبات الإيجار وحق استخدام الأصول في الميزانية: يطبق في الجلسة 3 للمقارنة بين طرق الإيجار والتملك.
- معيار أنظمة إدارة المرافق ISO 41001، معيار لنظم الإدارة: يستخدم في الجلسة 4 لرسم الحد بين استراتيجية المستأجر وتشغيل المرافق اليومي.
- الكلفة الإجمالية للإشغال Total Cost of Occupancy، أسلوب تكلفة يجمع الإيجار ورسوم الخدمات والتجهيز والطاقة وكلفة الخروج: يطبق في الجلسات من 2 إلى 5 لمقارنة المواقع والخيارات.

## المشاركون المستهدفون

- قادة العقارات المؤسسية الذين يضعون استراتيجية العقار لمنظمة أو وحدة أعمال.
- مديرو بيئة العمل وتخطيط المساحات الذين يحولون طلب النشاط إلى متطلبات مساحة.
- القادة الماليون الذين يراجعون عقود الإيجار وميزانيات العقار وطلبات رأس المال.
- قادة الاستراتيجية والتحول الذين يخططون لتغييرات المكاتب والفروع والمواقع.

تشمل البيئات المعتادة البنوك والجهات الحكومية ومجموعات الرعاية الصحية ومنظمات التجزئة والصناعة الكبيرة التي تشغل العقار ولا تستثمر فيه.

## مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على تحويل خطة النشاط إلى بيان للطلب على المساحة والموقع.
2. سيكون المشاركون قادرين على تشخيص محفظة المستأجر بحسب الاستخدام والكلفة والمرونة.
3. سيكون المشاركون قادرين على تقييم خيارات الإيجار والتملك والخروج باستخدام الكلفة الإجمالية للإشغال.
4. سيكون المشاركون قادرين على بناء استراتيجية لبيئة العمل تطابق المساحة مع أنماط العمل.
5. سيكون المشاركون قادرين على ترتيب إجراءات المحفظة بحسب الأولوية وتبريرها أمام مجلس تنفيذي.

## هيكل البرنامج

### اليوم 1: استراتيجية العقارات المؤسسية وطلب النشاط

ماذا تتطلب خطة النشاط من عقارها؟

- بيان طلب النشاط
- إطار استراتيجية المستأجر
- نموذج متطلبات المساحة
- مصفوفة معايير الموقع
- ورقة مبادئ العقار

### اليوم 2: تشخيص محفظة المستأجر

أي المواقع يدعم النشاط وأيها يحمل كلفة غير مستخدمة؟

- سجل المحفظة
- أسلوب مسح الاستخدام
- ورقة الكلفة الإجمالية للإشغال
- ملف انتهاء عقود الإيجار
- ترتيب إسهام المواقع

## اليوم 3: خيارات الإيجار والتملك والخروج

كيف يحتفظ بكل موقع أو يغير أو يتخلى عنه؟

- جدول أثر الإيجار بحسب IFRS 16
- مقارنة الإيجار بالتملك
- خريطة خيارات الفسخ والتجديد
- فرز البيع وإعادة الاستئجار
- تقدير كلفة الخروج وإعادة الحال

## اليوم 4: استراتيجية بيئة العمل وضبط الكلفة

كيف تتبع المساحة طريقة عمل الناس؟

- ملفات أنماط العمل
- مراجعة معايير المساحة
- نموذج مشاركة المكاتب والغرف
- خريطة التماس مع ISO 41001
- أسلوب مراجعة رسوم الخدمات

## اليوم 5: حزمة قرارات المحفظة لمقر واحد

هل تتكامل النتائج في مجموعة مرتبة ومحسوبة الكلفة من الإجراءات؟

- تطبيق بيان طلب النشاط من الجلسة 1
- اختبار ترتيب إسهام المواقع من الجلسة 2
- مقارنة جداول الخيارات من الجلسة 3
- التعديل بحسب نموذج بيئة العمل من الجلسة 4
- إنجاز حزمة قرارات المحفظة

## المنهجية

يقوم البرنامج على تمرين منظم مبني على محفظة جاهزة لجهة مستأجرة تضم مكاتب وفروعا وموقع تخزين. يشخص المشاركون المحفظة، ويختبرون طرق الإيجار والتملك بافتراضات واحدة، ويدافعون عن خطة الإجراءات أمام زملاء يؤدون دور مجلس تنفيذي.

- نشاط مقترح: ترتيب ستة مواقع بحسب الكلفة والاستخدام والمرونة.
- نشاط مقترح: مقارنة تجديد إيجار بعملية شراء في ورقة واحدة.
- نشاط مقترح: إعادة تصميم مخطط طابق حول ثلاثة أنماط عمل.

## المخرج الختامي

يعد كل مشارك حزمة قرارات للمحفظة لمقر واحد تشغله الجهة. وتضم الحزمة بيانا للطلب وترتيبا للمواقع وجداول خيارات للإيجار والتملك والخروج ونموذجا لبيئة العمل وخطة إجراءات موجزة. وتعرض في العمل على المجلس التنفيذي، وتحدد روتين المراجعة لأحداث الإيجار اللاحقة.

## الأسئلة الشائعة

### هل تناسب استراتيجية العقارات المؤسسية القادة من غير المتخصصين في العقار؟

نعم، إذ تدرس استراتيجية العقارات المؤسسية عبر بيانات محفظة وقوالب جاهزة. ويفترض البرنامج مسؤولية عن قرارات العقار أو بيئة العمل أو المالية أو التخطيط، دون خبرة سابقة في التفاوض على الإيجار أو تصميم المساحات.

### على أي معايير تقوم استراتيجية العقارات المؤسسية في هذه الدورة؟

تقوم استراتيجية العقارات المؤسسية هنا على IFRS 16 لمعالجة الإيجار وISO 41001 لنقطة التماس مع المرافق والكلفة الإجمالية للإشغال، وتطبق على محفظة جاهزة واحدة.

### كيف تستخدم حزمة القرارات من استراتيجية العقارات المؤسسية في العمل؟

تعرض حزمة قرارات المحفظة على مجلسك التنفيذي، ويستخدم ترتيبها لتبرير خيارات الإيجار والتملك، وتبقى أوراقها روتين مراجعة لأحداث الإيجار اللاحقة.

### بماذا تختلف استراتيجية العقارات المؤسسية عن إدارة المرافق؟

تحدد استراتيجية العقارات المؤسسية حجم المساحة التي تحتاجها المنظمة وكيفية الاحتفاظ بها، بينما تركز إدارة المرافق على تشغيل المباني وصيانتها يوميا.