



CAFMI IMS Solutions

for Facilities Management

التقنية العقارية والمالية: التطبيقات العملية في
إدارة المرافق الذكية





بندر فادن



- ماجستير تنفيذي - الابتكار والتقنية المالية
- بكالوريوس - إدارة اعمال

- مستشار تقنيات عقارية في شركة (CAFM IMS)
- أكثر من ٢٠ عام في سوق العمل
- مدرب معتمد من المؤسسة العامة للتدريب المهني والتقني
- مستشار في عدة منظمات محلية وعالمية



Intelligent Management Solutions
for Facilities Management



نبذة عن الشركة

عدد العملاء

تمتلك الشركة **حاليا 21** عميل في السعودية، تشمل قطاعات حكومية وخاصة، مما يعكس الثقة المتزايدة في الحلول الذكية التي نقدمها للعملاء

تاريخ التأسيس

تأسست الشركة في **عام 2019م**، ونسعى لتقديم حلول مبتكرة ومنتطورة في إدارة المرافق والعقارات عبر نظام ذكي يضمن الكفاءة التشغيلية العالية.

حجم المشاريع

أكثر من **3000 مبنى** في جميع أنحاء المملكة، مما يثبت قدرة الشركة على التعامل مع مشاريع متنوعة وكبيرة تلبي احتياجات عملائها.

شركة سعودية بكل فخر نقدم حلول ذكية متكاملة لإدارة المرافق والعقارات، عبر نظام واحد شامل يهدف إلى رفع كفاءة التشغيل وتحسين الإنتاجية وتقليل التكاليف.

نعمل على **رقمنة عمليات إدارة المرافق بالكامل** من خلال نظام مرن يدعم الويب والجوال، ويقدم أدوات لإدارة الأصول، ومتابعة الصيانة، وإدارة البلاغات، ولوحات تحكم تساعد في اتخاذ القرار.



التقنية العقارية والتقنيات المالية (PROPTECH & FINTECH)

لماذا هذا الموضوع مهم اليوم؟

ارتفاع تكاليف التشغيل

ضغوط مالية متزايدة على الميزانيات التشغيلية

تعقد الأصول

أنظمة أكثر تطوراً تتطلب إدارة متقدمة

ضغط الاستدامة

متطلبات بيئية وتنظيمية صارمة

مساءلة مالية أعلى

توقعات أكبر للشفافية والأداء

إدارة المرافق أصبحت وظيفة اقتصادية استراتيجية



كيف تطورت إدارة المرافق؟

اليوم

- تشغيل قائم على البيانات
- صيانة تنبؤية استباقية
- قرارات مالية محسوبة
- تحليل مستمر للأداء

سابقا

- نموذج تشغيلي تقليدي
- ردة فعل للأعطال
- اعتماد على الخبرة الشخصية
- قرارات بلا بيانات



هذا التحول من النموذج التفاعلي إلى الاستباقي هو أساس كل التطورات اللاحقة في القطاع

Reactive
Maintenance

Predictive
Maintenance



المفهوم الأساسي

ما هي إدارة المرافق الذكية؟

ربط الأنظمة

تكامل سلس بين جميع أنظمة المبنى

تشغيل مبني على البيانات

كل قرار مدعوم بمعلومات دقيقة
وفورية

قرارات قابلة للقياس

مؤشرات أداء واضحة وقابلة للتتبع

ليست أجهزة فقط... ولا برامج فقط

بل منظومة متكاملة تجمع التقنية والعمليات والبيانات



Supportive Systems

FM for FM Management



الأنظمة الداعمة لإدارة المرافق الذكية



CAFM

نظام إدارة المرافق بمساعدة الحاسوب لتخطيط وتنفيذ العمليات التشغيلية



BMS

نظام إدارة المباني للتحكم الآلي في الأنظمة الميكانيكية والكهربائية



IoT

إنترنت الأشياء لربط الأجهزة وجمع البيانات في الوقت الفعلي



Digital Twin

التوأم الرقمي لمحاكاة وتحليل أداء المبنى افتراضيا

هذه الأنظمة هي الممكنات التقنية التي تحول إدارة المرافق إلى عملية ذكية ومستدامة

من التشغيل إلى البيانات

كل عنصر تشغيلي في المنشأة ينتج ثلاثة مخرجات أساسية:

بيانات

معلومات قابلة للتحليل

سجل

توثيق تاريخي للأداء

تكلفة

أثر مالي قابل للقياس

الاستهلاك

موارد الطاقة
والمياه

العقود

إدارة الموردين

الأصول

دورة حياة المعدات

أوامر العمل

تتبع الطلبات
والمهام





قيمة البيانات

البيانات أصل غير ملموس

البيانات التشغيلية في إدارة المرافق تمثل أصلا استراتيجية غير مستغل بشكل كافٍ



إدارة المخاطر

تحديد واستباق المشاكل قبل حدوثها



التنبؤ المالي

توقع التكاليف والإيرادات المستقبلية بدقة أعلى



قياس الأداء

مؤشرات دقيقة للكفاءة التشغيلية والجودة

البيانات في إدارة المرافق = أصل غير مستغل

تحويل البيانات التشغيلية إلى رؤى مالية هو مفتاح القيمة المستقبلية



دور التقنية العقارية (PropTech)

01

جمع البيانات

من مصادر متعددة في الوقت الفعلي

03

رفع الموثوقية

ضمان دقة ونزاهة المعلومات

02

توحيد البيانات

دمج المعلومات من أنظمة مختلفة

04

تمكين القرار

تحويل البيانات إلى رؤى قابلة للتنفيذ



بدون PropTech لا توجد بيانات مالية موثوقة يمكن البناء عليها لاتخاذ قرارات استثمارية

متى تصبح شركة إدارة المرافق قابلة للتمويل؟

التأهل للتمويل يتطلب توفر ثلاثة عناصر أساسية:

عقود تشغيل مستقرة

التزامات طويلة الأجل توفر تدفقات نقدية متوقعة



بيانات موثوقة ومحدثة

معلومات دقيقة عن الأداء والتكاليف والإيرادات



قدرة على التنبؤ

نماذج مالية مبنية على بيانات تاريخية وتحليلات



هنا تبدأ لغة التمويل

عندما تتحول الشركة من مجرد مزود خدمات إلى كيان اقتصادي قابل للتقييم والاستثمار





من إدارة المرافق إلى التمويل



1 إدارة مرافق ذكية
أنظمة متكاملة وتشغيل متطور

2 بيانات تشغيلية
معلومات دقيقة وموثوقة

3 تحليل مالي
تحويل البيانات إلى رؤى

4 تدفق نقدي متوقع
نماذج مالية موثوقة

5 جاهزية للتمويل
أهلية للحصول على حلول مالية

دور التقنية المالية (FinTech)

FinTech لا تمويل التشغيل... بل تمويل التدفقات المتوقعة

منصات التقنية المالية تعتمد على تقييم شامل يشمل:



جودة الأداء

مراجعة السجل التشغيلي والمالي السابق



تحليل المخاطر

تقييم احتمالية السداد واستقرار التدفقات النقدية

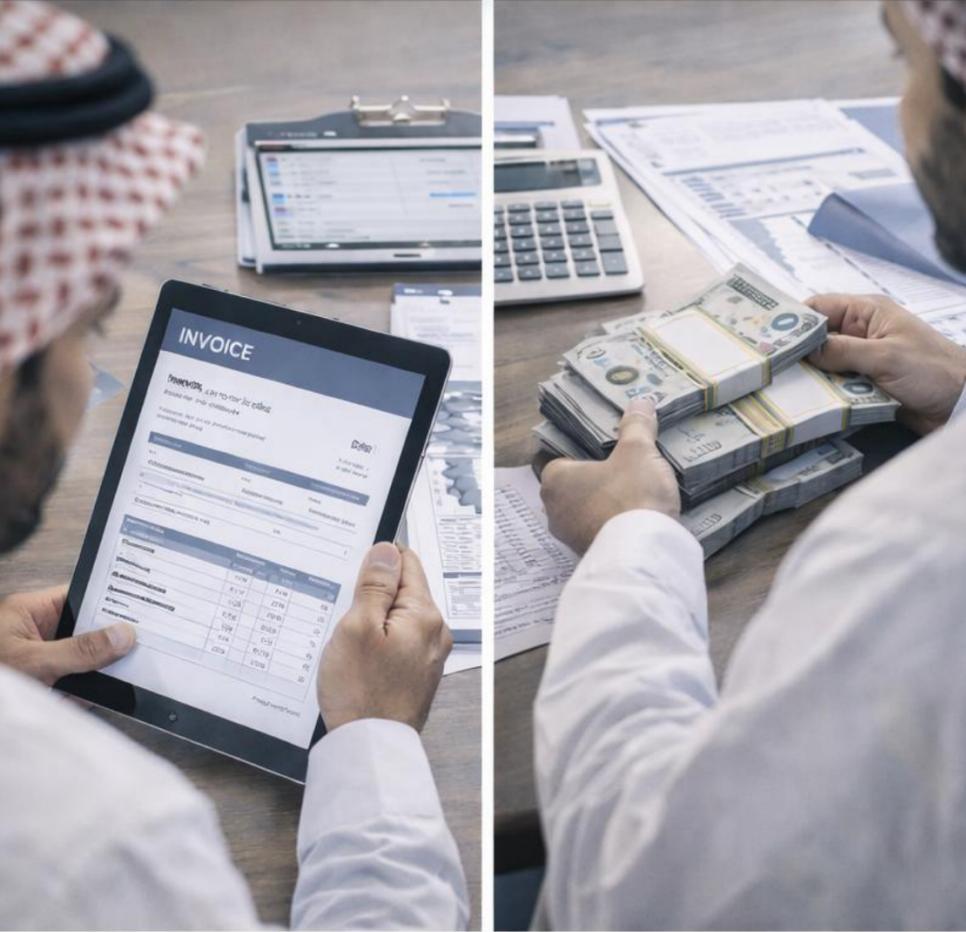


الاستدامة

قدرة الشركة على النمو والاستمرارية طويلة الأجل



أدوات FinTech المناسبة لشركات إدارة المرافق



تمويل المعدات

الحصول على أدوات وأجهزة جديدة
دون استنزاف السيولة

تمويل الفواتير

تسريع السيولة من خلال تحويل
الفواتير المستحقة إلى سيولة فورية



تمويل التوسع

دعم خطط النمو وفتح فروع أو خطوط
خدمة جديدة

تمويل رأس المال العامل

دعم الاحتياجات التشغيلية اليومية
وتغطية الفجوات النقدية



مثال محلي من السوق السعودي

تطبيق النموذج محليا

منصات التقنية المالية المرخصة والمتوافقة مع الشريعة في المملكة تعتمد على:

العقود الموثقة

التزامات طويلة الأجل واضحة

البيانات المالية

سجلات محاسبية دقيقة

التدفقات النقدية

إيرادات متوقعة وموثوقة



مثال تطبيقي: منصات مثل دينار تقدم حلول تمويل للشركات الجاهزة ماليا وتشغيليا في القطاعات المختلفة بما فيها إدارة المرافق

ملاحظة: هذا مثال توضيحي للنموذج وليس توصية أو ترويجا لجهة معينة



كيف تستفيد شركة إدارة المرافق من التمويل؟

توسع بدون ضغط نقدي

القدرة على قبول مشاريع جديدة وتوسيع نطاق الخدمات دون استنزاف رأس المال

سيولة أسرع

تحويل الفواتير المستحقة إلى سيولة فورية دون انتظار دورات الدفع الطويلة

نمو مستدام

بناء قاعدة مالية صحية تدعم الاستمرارية والتطور على المدى الطويل

قوة تفاوضية أعلى

المرونة المالية تتيح شروط أفضل مع الموردين والعملاء



الفائدة للأطراف الأخرى

المالك /العميل

- تشغيل أفضل وأكثر كفاءة للمرافق
- تكلفة أقل على المدى الطويل
- جودة خدمة أعلى ومستدامة
- شريك مالي مستقر وموثوق

المستثمر /الممول

- عائد واضح ومحسوب على الاستثمار
- مخاطر محسوبة بناء على بيانات موثوقة
- محفظة استثمارية متنوعة في قطاع مستقر
- فرص نمو مستدامة

النموذج يحقق قيمة مضافة لجميع الأطراف - ليس مجرد معاملة مالية بل شراكة استراتيجية





الأخطاء الشائعة

تقنية بلا هدف

استثمار في أنظمة دون استراتيجية واضحة أو فهم للاحتياجات الفعلية

بيانات بلا تحليل

جمع كميات هائلة من المعلومات دون تحويلها إلى رؤى قابلة للتنفيذ

قرارات بلا أرقام

الاعتماد على الحدس والخبرة الشخصية فقط بدلا من البيانات الموضوعية

تمويل بلا جاهزية

البحث عن تمويل قبل بناء البنية التحتية المالية والتشغيلية اللازمة



تجنب هذه الأخطاء يتطلب تخطيطا استراتيجيا وفهما عميقا للعلاقة بين التقنية والبيانات والتمويل



Tech with no Purpose



Data with no Analysis



Decisions with
no Numbers



Financing with
no Readiness



الرسائل الرئيسية

1 إدارة المرافق أصبحت وظيفة اقتصادية استراتيجية

تجاوزت دورها التقليدي كخدمة تشغيلية لتصبح محركا للقيمة المالية

2 البيانات هي أساس كل قرار صحيح

التحول الرقمي يبدأ بجمع وتحليل البيانات لاتخاذ قرارات مبنية على الأدلة

3 التمويل يتبع الجاهزية وليس العكس

بناء البنية التحتية المالية والتشغيلية أولا، ثم تأتي فرص التمويل تلقائيا

Key Takeaways



Facilities Management
has become Economical



Data is the Basis of Decision



Financing follows Readiness



الخلاصة

إدارة المرافق الذكية

لا تبحث عن تمويل...
بل تجعل نفسها مؤهلة له

الطريق إلى التمويل يبدأ بالتحول الرقمي، وبناء البيانات الموثوقة، وإنشاء نماذج تشغيلية ومالية قابلة للقياس والتوقع

عندما تتوفر هذه العناصر، يصبح التمويل نتيجة طبيعية وليس هدفا صعب المنال



Intelligent Management Solutions
for Facilities Management



**دليل الخدمات والممكنات
الداعمة للابتكار في المملكة**



الأسئلة والنقاش

نرحب بأسئلتكم واستفساراتكم حول:

- تطبيقات إدارة المرافق الذكية
- دمج التقنية المالية
- التحول الرقمي في القطاع
- نماذج التمويل المتاحة

شكرا لكم

بندر فادن

Q&A

Thank you
Bandar Faden

