

الملف المهني

مدير أول للتطوير بخبرة تزيد على 10 سنوات في قيادة مشروعات سكنية وفندقية ومكتبية وتجارية ومتعددة الاستخدامات، تتجاوز قيمتها 2.3 مليار دولار من إجمالي قيمة التطوير (GDV) و 600 مليون دولار من النفقات الرأسمالية (CAPEX)، عبر دورة التطوير كاملة.

تشمل الخبرة استراتيجية التطوير، ودراسات الجدوى، والنمذجة المالية، وتقييم الاستثمارات، وتحليل أفضل استخدام للأرض، والتخطيط العام، وتحديد موقع المنتج، والتسعير، والامتصاص، وتخطيط مراحل التطوير، والتخطيط للنفقات الرأسمالية، وموافقات الجهات، ومرحلة ما قبل الإنشاء، والتنفيذ.

أرفع تقارير مباشرة إلى رئيس التطوير، وأعد تقارير التطوير والمالية والمحفظة للشركة القابضة السعودية. كما قمت بعدة رحلات عمل إلى المملكة العربية السعودية لعرض دراسات الاستثمار، والأداء المالي، وتقديم التطوير، والميزانيات، واستراتيجيات المراحل، وتوصيات الموافقة على أصحاب المصلحة التنفيذيين والمساهمين. أجمع بين الاستراتيجية التجارية والتحليل المالي والتطوير العقاري والخبرة المعمارية لتعظيم قيمة الأراضي، وتحسين أداء الاستثمار، وتحويل أهداف الأعمال إلى مشروعات قابلة للتنفيذ ومجدية تجارياً.

الكفاءات الرئيسية

استراتيجية التطوير | دراسات الجدوى والنمذجة المالية DCF | و NPV | IRR أفضل استخدام للأرض | التخطيط العام والمراحل التطوير السكني والفندقي ومتعدد الاستخدامات | تحديد موقع المنتج والتسعير | النفقات الرأسمالية والهندسة القيمة والموافقات

خبرة مختارة في التطوير

- قيادة محفظة بقيمة 2.3 مليار دولار من إجمالي قيمة التطوير و 600 مليون دولار من النفقات الرأسمالية، تضم 25 مشروعاً سكنياً وفندقياً ومكتبياً وتجارياً ومتعدد الاستخدامات في وجهة Somabay الممتدة على مساحة 10 ملايين متر مربع، وتشمل 6,500 وحدة سكنية و 1,130 مفتاحاً فندقياً، بدءاً من دراسات الجدوى وتحليل الاستثمار وحتى الموافقات والإطلاق ومرحلة ما قبل الإنشاء والتنفيذ.
- إدارة فريق متعدد التخصصات يضم 15 فرداً، والتنسيق مع فرق المالية والمبيعات والتسويق والشؤون القانونية والمشروعات، ومشغلي الفنادق والمستثمرين والاستشاريين والجهات الحكومية والقيادات التنفيذية وممثلي المساهم السعودي.
- تقييم وتطوير أكثر من 7 أصول فندقية مع علامات تجارية دولية ومستقلة، منها Sheraton Soma Bay Resort و Kempinski Hotel Soma Bay و So Inn Hotel و Habitat Hotel و Mazeej Hotel و The Breakers و Baycentral Hotel و Hotel.
- إعداد أكثر من 20 نموذجاً مالياً ودراسة استثمارية ومذكرة استثمارية وتحليل سيناريوهات وعرضاً لمجلس الإدارة، باستخدام DCF و NPV و Project IRR و Equity IRR ومضاعف حقوق الملكية وفترة الاسترداد وتحليل السيناريوهات والحساسية.
- إعداد تقارير التطوير والمالية للشركة القابضة السعودية، والسفر إلى المملكة العربية السعودية لعرض التوصيات الاستثمارية وأداء المحفظة وميزانيات المشروعات ومراحلها واستراتيجياتها ومخاطرها ومتطلبات الموافقة على متخذي القرار التنفيذيين.
- إدارة مشتريات التصميم والتطوير التي تجاوزت قيمتها 2 مليون دولار، وقيادة مبادرات الهندسة القيمة التي خفضت تكاليف مواد وتشطيبات مختارة بنحو 50%، مع تنسيق الموافقات التنظيمية والتنفيذية الرئيسية.

التعليم

الجامعة الأمريكية بالقاهرة

دبلوم بمستوى الماجستير في إدارة وتمويل التطوير العقاري

الأكاديمية العربية للعلوم والتكنولوجيا والنقل البحري

ماجستير إدارة الأعمال، تخصص إدارة التسويق

المعدل التراكمي 4.0 :

جامعة القاهرة

بكالوريوس الهندسة المعمارية والتخطيط العمراني

التقدير: جيد جداً

الخبرات المهنية

Somabay، البحر الأحمر (2020-Present)

مدير أول التطوير (2026) – Present

مدير التطوير (2024) – (2026)

مدير التطوير المشارك (2022) – (2024)

قائد فريق التطوير (2021) – (2022)

معماري التطوير (2020) – (2021)

Somabay وجهة متكاملة فاخرة على ساحل البحر الأحمر في مصر، تمتد على مساحة 10 ملايين متر مربع، وتضم مجتمعات سكنية وفنادق دولية وأصولاً مكتبية وتجارية ومرافق ترفيهية ومراسي وبنية تحتية ومساحات عامة ومشروعات متعددة الاستخدامات. وتعمل Somabay ضمن هيكل شركة قابضة مملوكة للسعودية، ما يتطلب إعداد تقارير منتظمة عن التطوير والمالية والمحفظة والتقدم التنفيذي لأصحاب المصلحة السعوديين.

حصلت على خمس ترقية متتالية من معماري التصميم والتطوير إلى مدير أول للتطوير، مع تولي مسؤوليات أوسع تدريجياً في استراتيجية التطوير والجدوى وتحليل الاستثمار والتقارير المالية والتخطيط العام وتطوير المنتجات والتنسيق مع أصحاب المصلحة السعوديين وحوكمة التصميم وموافقات الجهات وتجهيز الإطلاق ومرحلة ما قبل الإنشاء والتنفيذ.

استراتيجية التطوير والجدوى وتخطيط المحفظة

- إدارة أنشطة التطوير عبر محفظة تبلغ قيمتها 2.3 مليار دولار من إجمالي قيمة التطوير و 600 مليون دولار من النفقات الرأسمالية، وتشمل 25 مشروعاً، منها Wyte Residences و Baycentral و Blanca Gardens و Golf و Town Houses - Marina Edition و Coves و Nautilus و Mesca و So Inn Hotel و Habitat Hotel و Mazeej Hotel و Sheraton Soma Bay Resort و Kempinski Hotel Soma Bay، بدءاً من الجدوى وحتى الموافقات والإطلاق ومرحلة ما قبل الإنشاء والتنفيذ.
- تقييم 6,500 وحدة سكنية و 1,130 مفతاحاً فندقياً من خلال دراسات الجدوى وتحليل أفضل استخدام للأرض، بما يشمل استخدامات الأراضي والكثافة ومزيج المنتجات والبنية التحتية والمراحل وتكاليف التطوير والجدوى التجارية والتدفقات النقدية والقيمة طويلة الأجل للأصول.
- تحديد موقع المشروعات واستراتيجيات المنتجات وموجزات التطوير والتسعير وتوقعات المبيعات وسيناريوهات الامتصاص وتوصيات الإطلاق بالتعاون مع فرق المبيعات والتسويق والمالية.
- إعداد دراسات الجدوى ومذكرات الاستثمار وتقارير التطوير وأوراق القرار التنفيذي للإدارة العليا والشركة القابضة السعودية، لدعم ترتيب أولويات المشروعات وتخصيص رأس المال وموافقات المراحل وقرارات المحفظة.
- صياغة استراتيجيات استخدام الأراضي طويلة الأجل ومراحل التطوير وتحقيق القيمة لمشروعات Baycentral والمناطق التجارية في Marina ووجهات التجزئة والمناطق الفندقية والتطويرات المكتبية وقطع الأراضي المستقبلية.

التطوير السكني والفندقي ومتعدد الاستخدامات:

- تحويل نتائج الجدوى والأهداف التجارية إلى مخططات عامة وتعريفات للمنتجات وموجزات تطوير تحقق الاستخدام الأمثل للأرض وكفاءة المساحات القابلة للبيع والأداء التشغيلي ومراحل التطوير وتجربة العملاء.
- تطوير Baycentral والمناطق التجارية في Marina كوجهات متكاملة متعددة الاستخدامات، تجمع بين السكن والضيافة والتجزئة والأطعمة والمشروبات والمكاتب والأنشطة التجارية والترفيهية والمارينا والمساحات العامة وصناعة المكان.
- إدارة دراسات التمرکز واختيار المشغلين والبرامج لأكثر من 7 أصول فندقية، منها Sheraton Soma Bay و Resort و Kempinski Hotel Soma Bay و So Inn Hotel و Habitat Hotel و Mazeej Hotel و The Baycentral Hotel و Breakers Hotel.
- قيادة التطوير المعماري والداخلي وتطوير المنتج لفندق So Inn Hotel الذي يضم أكثر من 150 مفتاحاً فندقياً، وإدارة تطوير وتنفيذ خمسة مباني سكنية في Soma Breeze تضم أكثر من 100 شقة.
- قيادة تطوير وحوكمة تصميم مبنى إدارة Soma Breeze وامتداد مبنى الإدارة، بما يشمل متطلبات بيئة العمل وتخطيط المساحات وتنسيق الاستشاريين والميزانيات والموافقات والتنفيذ.

إدارة الاستشاريين والتنفيذ والموافقات:

- قيادة فريق متعدد التخصصات يضم 15 متخصصاً وإدارة مخططي المدن والمهندسين المعماريين والمهندسين والمشغلين والاستشاريين المتخصصين المحليين والدوليين، من مرحلة الفكرة وحتى رسومات IFC ودعم الإنشاء.
- إعداد موجزات التطوير ونطاقات خدمات الاستشاريين واستراتيجيات المشتريات وأطر الحوكمة وإجراءات بوابات المراحل ومصفوفات الموافقات وهياكل تقارير أصحاب المصلحة.
- إدارة مشتريات التصميم والتطوير التي تجاوزت قيمتها 2 مليون دولار، وقيادة مبادرات الهندسة القيمة التي خفضت تكاليف مواد وتشطيبات مختارة بنحو 50% خلال أزمة سعر الصرف في 2023.
- دمج متطلبات المشغلين ومراجعات FF&E و OS&E ومعايير العلامات التجارية والنماذج التجريبية وموافقات المواد ومراجعات الموقع وتنسيق الإنشاء في Sheraton و Kempinski و So Inn و Habitat و Mazeej و The Breakers.
- الحصول على الموافقات التنظيمية والتنسيق مع هيئة التنمية السياحية وجهاز شؤون البيئة المصري وهيئة حماية الشواطئ وممثلي القوات المسلحة والجهات الحكومية الأخرى في المشروعات السكنية والفندقية والبنية التحتية والمarina والمكاتب والمشروعات متعددة الاستخدامات.

التحليل المالي والاستثماري:

- إعداد وتحديث نماذج مالية ديناميكية للمشروعات السكنية والفندقية والمكتبية والتجارية ومتعددة الاستخدامات، تشمل DCF و NPV و Project IRR و Equity IRR ومضاعف حقوق الملكية وفترة الاسترداد وتحليل السيناريوهات والحساسية.
- تقييم تكاليف التطوير والنفقات الرأسمالية وافتراضات التشغيل وتوقعات الإيرادات والتسعير والامتصاص وهياكل التمويل والتدفقات النقدية والعوائد الاستثمارية، لدعم جدوى المشروعات ومراحلها وقرارات تخصيص رأس المال.
- إعداد سيناريوهات أساسية ومتفائلة ومتحفظة لتقييم أثر التسعير والامتصاص وتكاليف الإنشاء وتوقيت التنفيذ وافتراضات التمويل والأداء التشغيلي على عوائد المشروعات.
- تحليل اقتصاديات تطوير الفنادق باستخدام الإشغال ومتوسط السعر اليومي (ADR) والإيراد لكل غرفة متاحة (RevPAR) وإيرادات الأقسام و EBITDA وتكلفة التطوير لكل مفتاح فندقية وهيكمل المشغل وتموضع العلامة التجارية.
- إعداد تقارير التطوير والمالية للشركة القابضة السعودية، بما يشمل أداء المحفظة والنفقات الرأسمالية والتدفقات النقدية والميزانيات والتوقعات التجارية والمخاطر ومتطلبات الموافقة.
- قمت بعدة رحلات عمل إلى المملكة العربية السعودية لعرض التقارير المالية ودراسات الاستثمار واستراتيجيات التطوير والتوصيات المتعلقة بالمشروعات، والحصول على موافقات تنفيذية للميزانيات والمراحل والأولويات وتخصيص رأس المال.
- إعداد أكثر من 20 نموذجاً مالياً ودراسة استثمارية ومذكرة استثمارية وتحليل سيناريوهات وتقارير تنفيذية وعروض لمجلس الإدارة لدعم موافقات التطوير وقرارات الاستثمار في المحفظة.
- شركة استشارات إدارة تطوير (سرية)، القاهرة، مصر (محفظة مشروعات سعودية)

2024)–(2026

مدير التطوير | ممثل المالك) مشروعات المملكة العربية السعودية)

عملت ضمن شركة استشارات سرية لإدارة التطوير تقدم خدمات استشارية نيابة عن المالك في المملكة العربية السعودية. دعمت ثمانية مشروعات كبرى في الرياض وجدة والخبر، من بينها مجتمع سكني بقيمة 2 مليار ريال سعودي يضم 400 فيلا، وفندق Marriott Autograph Collection، وشقق فندقية، ومجمعات متعددة الاستخدامات مخططة. وتظل هويات العملاء سرية بموجب اتفاقيات عدم الإفصاح.

المسؤوليات الرئيسية

- تقديم خدمات استشارية للتطوير نيابة عن المالك في 8 مشروعات رئيسية في الرياض وجدة والخبر، تشمل مجتمعاً سكنياً بقيمة 2 مليار ريال سعودي يضم 400 فيلا، وفندق Marriott Autograph Collection، و 60 شقة فندقية، وعدة مشروعات متعددة الاستخدامات ومجمعات مخططة.
- إدارة أنشطة التطوير بدءاً من العناية الواجبة بالأرض وتحليل أفضل استخدام ودراسات الجدوى، مروراً بإدارة التصميم واستراتيجية المشتريات وموافقات الجهات، وحتى دعم الإنشاء في مشروعات الضيافة والسكن والاستخدامات المتعددة التي تتجاوز قيمتها الإجمالية 10.7 مليار ريال سعودي من إجمالي قيمة التطوير.
- إعداد موجزات تطوير للمشروعات السكنية والفندقية ومتعددة الاستخدامات، تحدد رؤية المشروع وتموضع المنتج والأهداف التجارية ومعايير التصميم واستراتيجيات المراحل ومتطلبات التنفيذ.
- إعداد ومراجعة النماذج المالية وتقييمات الاستثمار وميزانيات التطوير واستراتيجيات النفقات الرأسمالية وتوقعات التدفقات النقدية وسيناريوهات التمويل البديلة، لدعم مشروعات عقارية سعودية بمليارات الريالات.
- تقييم جدوى المشروعات والجدوى التجارية والعوائد الاستثمارية وسيناريوهات التطوير للمجمعات المخططة والأصول الفندقية والمشروعات السكنية لدعم قرارات الاستثمار.
- مراجعة المخططات العامة واستراتيجيات المنتجات التي تشمل أكثر من 400 فيلا ومشروعات فندقية ومتعددة الاستخدامات، وتحسين كفاءة استخدام الأراضي ومزيج المنتجات وكثافة التطوير وتخطيط البنية التحتية والمراحل وفقاً لكود البناء السعودي ومتطلبات التخطيط البلدي.
- قيادة ورش الهندسة القيمة لمشروعات تتجاوز قيمتها الإجمالية 10.7 مليار ريال سعودي، وتحسين التكلفة الرأسمالية وقابلية التنفيذ وأداء دورة حياة الأصول والكفاءة التشغيلية مع الحفاظ على أهداف المالك.

- تنسيق استراتيجيات موافقات التطوير والتراخيص عبر منصة بلدي، ودعم موافقات البلديات والتنسيق مع الدفاع المدني وجهات المرافق والالتزام البيئي للمشروعات في الرياض وجدة والخبر.
- إعداد التقارير التنفيذية وأوراق الاستثمار وعروض بوابات المراحل والتوصيات الاستراتيجية لدعم الموافقات المحلية واتخاذ القرارات التنفيذية بشأن المشروعات عالية القيمة.
- العمل عن قرب مع فرق الاستثمار والتجارة والمالية والشؤون القانونية والتنفيذ لضمان توافق الأعمال مع دراسة الجدوى المعتمدة، من مرحلة الجدوى حتى المشتريات والاستعداد للإنشاء وبدء تنفيذ المشروع.

Egypt Uni-team (2019-2020)

معماري إدارة التصميم

- إدارة التصميم المعماري وتنسيق الاستشاريين متعددي التخصصات لمشروعات تجاريين في العاصمة الإدارية الجديدة بمصر، يشملان مكونات التجزئة والمراكز التجارية، ضمن عقود التصميم والتنفيذ مع الهيئة الهندسية للقوات المسلحة المصرية.
- مراجعة حزم التصميم من الفكرة وحتى التصميم التفصيلي للمشروعات، بما يشمل المخططات والواجهات والقطاعات والتفاصيل التنفيذية والجدول والمواصفات والمتطلبات التجارية وقابلية التنفيذ والتنسيق متعدد التخصصات.
- تنسيق الواجهات المعمارية مع استشاريي الإنشاءات والميكانيكا والكهرباء والواجهات والمناظر الطبيعية والتصميم الداخلي في المشروعات، وحل التعارضات الفنية والحفاظ على الاتساق بين حزم التصميم متعددة التخصصات.
- إعداد ومراجعة المستندات المعمارية وتفاصيل الواجهات والتخطيطات الداخلية وجدول التشغيل ومواصفات المواد ورسومات الورش والتقديمات وطلبات المعلومات (RFIs)، مع تنسيق تعليقات الاستشاري ومتطلبات مرحلة الإنشاء.

Advertising Boutique (2018-2019)éClich

مصمم داخلي

- إعداد حلول التصميم الداخلي لمشروع Gardens Compound السكني الفاخر تحت علامة J.W. Marriott، من المخططات والتشطيبات إلى تنسيق الإنتاج والتنفيذ.
- تصميم وتنفيذ أكثر من 30 جناحاً للمعارض في Cityscape 2019 وفعاليات رئيسية في القاهرة، من بينها أجنحة Dr. Whity وEgyptian Kuwaiti Real Estate Development، بدءاً من الفكرة وحتى رسومات الإنتاج وتنسيق الموردين والتنفيذ بالموقع.

الهيئة الهندسية للقوات المسلحة المصرية (2016-2017)

منسق التصميم والتطوير

- دعم التطوير في مراحله المبكرة للمباني التجارية والإدارية، وتحويل متطلبات المشروعات إلى مفاهيم أولية وبرامج مساحات ومعايير تصميم وموجزات فنية.
- إعداد ملخصات للمشروعات ونماذج أولية تشمل مساحة الأرض والبصمة البنائية وإجمالي المساحات البنائية (BUA) والمزيج الوظيفي ومتطلبات المساحات وكفاءة المباني وكميات التطوير وافتراسات التكلفة والميزانيات التقديرية.
- مراجعة حزم التصميم المعماري والإنشائي والميكانيكي والكهربائي من الفكرة وحتى التصميم التفصيلي، والتحقق من توافقها مع موجزات التطوير المعتمدة والمتطلبات التشغيلية والميزانيات واشتراطات الإنشاء.
- إعداد ومراجعة حصر الكميات وجدول الكميات (BOQs) وتقديرات التكلفة وميزانيات المشروعات، وتقييم بدائل التصميم بناءً على الوظيفة والتكلفة وقابلية الإنشاء وأثر البرنامج الزمني.
- تنسيق الاستشاريين والمقاولين وفرق المشتريات ومهندسي الموقع خلال مراجعات التصميم واستفسارات المناقصات والتقديمات الفنية وطلبات المعلومات (RFIs) ورسومات الورش وموافقات المواد والتنسيق خلال مرحلة الإنشاء.

الجهاز القومي للتنسيق الحضاري (2015-2016)

باحث عمراني

- إعداد توصيات للتطوير العمراني والحفاظ على التراث، بما يوازن بين متطلبات التنمية الجديدة وأهداف صون التراث.
- التعاون مع المخططين والمعماريين والجهات الحكومية وأصحاب المصلحة من المجتمع لصياغة إرشادات التخطيط والتطوير والحفاظ على المناطق التاريخية.
- تنفيذ أبحاث ميدانية وتقييمات عمرانية وأنشطة مشاركة مجتمعية لدعم قرارات التنمية العمرانية الشاملة والتنظيم والحفاظ على التراث.

الشهادات

- مرشح لتقييم RICS المهني الأعلى | (SPA) نوفمبر 2026
- محترف إدارة المشاريع (PMP) ® | (معهد إدارة المشاريع | فبراير 2025
- دبلوم A.CRE للتطوير العقاري التجاري 2024 | Adventures in CRE
- النمذجة المالية للتطوير العقاري 2024 | Break Into CRE
- تخصص التمويل والنمذجة الكمية للمحليين | جامعة بنسلفانيا 2024 |
- تخصص إدارة الإنشاءات | جامعة كولومبيا 2024 |
- محترف معتمد في 2017 | Autodesk Revit | Autodesk

المهارات

- البرامج المعمارية (AutoCAD: متقدم (، Revit: محترف معتمد (، SketchUp: متقدم (، 3ds Max: متقدم (، V-Ray: متقدم (، Lumion: متقدم (،
- برامج (Adobe: Photoshop: متقدم (، Illustrator: متوسط (، InDesign: متوسط (،
- (Microsoft Office: Word: متقدم (، Excel: متقدم (، PowerPoint: متقدم (،

اللغات

- العربية: اللغة الأم
- الإنجليزية: إجادة التحدث والقراءة والكتابة.