

بوابتك للاستثمار في العراق

الدليل والنموذج الاستثماري لشركة ابن يقطين®

جذورنا في العراق، نبني للأجيال.

IBN-YAKTEEN® LIMITED

رسالة من المدير المفوض والرئيس التنفيذي

أعزاءي الزملاء،

يدخل العراق مرحلة محورية اليوم. بعد عقود من نقص الاستثمار، يتسارع الطلب على الإسكان والبنى التحتية والإنشاءات المرتبطة بالطاقة - مدفوعًا بالنمو السكاني والإنفاق المدعوم من الحكومة والشراكات الأجنبية الاستراتيجية. ومع ذلك، يظل السوق العراقي صعب الوصول بالنسبة لمعظم المستثمرين بطريقة آمنة ومحترفة.

في شركة ابن يقطين®، قضينا أكثر من 20 عامًا نبني ليس فقط المشاريع، بل الثقة. لقد نفذنا عقودًا لعملاء مثل PetroChina وUSACE بالإضافة إلى العديد من الجهات الحكومية العراقية من الهيئات والدوائر والوزارات. نحن نعلم كيف نتعامل مع المخاطر الحقيقية، وكيف نصمم الفرص بطريقة تحمي المستثمرين، وتضمن الشفافية، وتُحقق نتائج ملموسة.

يوضح هذا الدليل نموذجنا الاستثماري - إطار عمل منضبط مدعوم بنوك لتطوير مستقبل العراق بالمشاركة. سواء كنت مستثمرًا فرديًا، أو مجموعة تمويلية، أو شريكًا استراتيجيًا يتطلع للدخول إلى العراق عبر مشغل موثوق، فإن نموذجنا مصمم ليمنحك تعرضًا محكومًا، مدعومًا بتنفيذ ميداني مُتحقق منه.

ندعوكم لاستكشاف كيف يمكن لهذا النموذج أن يتوافق مع محفظتكم الاستثمارية ويساهم في تشكيل الفصل القادم للعراق.

عدنان رحيم عليوي
المدير المفوض والرئيس التنفيذي
شركة ابن يقطين للتجارة والمقاولات العامة المحدودة

جدول المحتويات

١. نموذجنا الاستثماري للمشاريع: ملخص 2

١.١ أنواع المشاريع المؤهلة 2
١.٢ هياكل الاستثمار 2
١.٣ حماية رأس المال وتوزيع المخاطر 3
١.٤ دور شركة ابن يقطين..... 3
١.٥ إدارة الأمور القانونية الخاصة بالمشروع 3
١.٦ الحد الأدنى للاستثمار 3

٢. الية عمل الاستثمار بالتفصيل..... 4

٢.١ تحديد المشروع 4
٢.٢ تفاعل المستثمرين والتحقق المالي (Due Diligence) 4
٢.٣ هيكلية الاتفاقية 5
٢.٤ نشر راس المال والاشراف 5
٢.٥ التنفيذ 5
٢.٦ توزيع الارباح..... 5
٢.٦ خيارات الخروج او إعادة الاستثمار 5

٣. الضمانات وإدارة المخاطر 6

٣.١ الحماية القانونية للمستثمرين 6
٣.٢ تقاسم المخاطر والضمانات 6
٣.٣ تقدم العمل في المشروع والتقارير 6
٣.٤ العملة وإعادة التحويل 7

٤ أنواع المشاريع ومجالات الاستثمار 7

٤.١ فئات المشاريع 7
٤.٢ اختيار المشاريع..... 7
٤.٣ لماذا هذه المشاريع؟..... 7

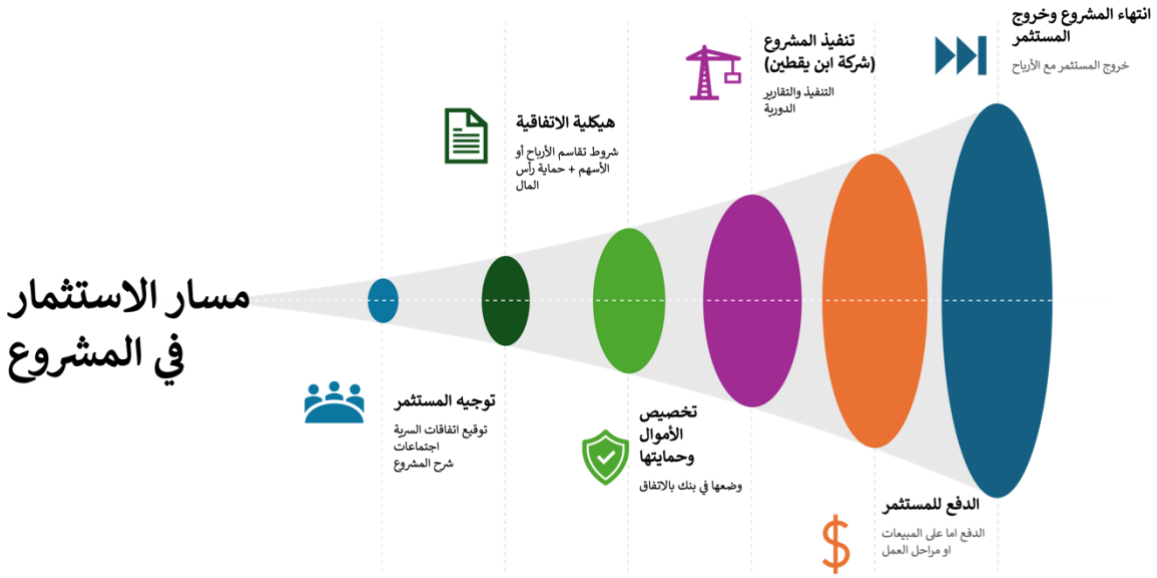
٥. عن أي شركاء نبحث؟..... 8

٦. كيف تبدا في الاستثمار معنا؟..... 8

٧. الخاتمة 8

١. نموذجنا الاستثماري للمشاريـع: ملخص

نقدم نموذجًا استثماريًا عمليًا قائمًا على الفرص (المشاريـع)، يتماشى مع نمو البنية التحتية في العراق وواقعيات التنفيذ الإنشائي. تم تصميم نموذجنا ليكون مرنًا، مع حماية رأس المال ووضوح الأدوار، ليمنح المستثمرين إمكانية الوصول إلى مشاريـع عالية التأثير مع إدارة مخاطر منظمة وعوائد قابلة للقياس.



الملخص ١: مسار الاستثمار في المشروع. نموذجنا يُمكّن المستثمرين من الاستثمار في مشروع مُحدد بغض النظر عن نطاقه.

١.١ أنواع المشاريـع المؤهلة

نرحب بمشاركة المستثمرين في جميع أنواع مشاريعنا، بما في ذلك:

- العقارات السكنية والتجارية.
- بنية النفط والغاز التحتية.
- إنشاء الطرق والجسور.
- أنظمة المياه ومنشآت الطاقة.
- المرافق الخدمية العامة (مثل المدارس والمستشفيات والجامعات ومراكز التسوق (المولات)...الخ).

١.٢ هياكل الاستثمار

يمكن للمستثمرين المشاركة عبر:

1. **اتفاقيات تقاسم الأرباح**: يحصل المستثمر على نسبة ثابتة من صافي ربح المشروع.
2. **المشاركة المالية**: يحصل المستثمر على حصة ملكية في المشروع.

يتم تحديد الهيكل حسب نوع المشروع، حجمه، وتفضيل المستثمر، مع توثيقه بعقود ملزمة قبل اطلاق الأموال.

١.٣ حماية رأس المال وتوزيع المخاطر

نفاوض على آليات حماية لكل حالة على حدة، مثل:

- **إشراف مصرفي على الصناديق**: يتم تحويل الأموال عبر بنك يتفق عليه المستثمر مع الشركة ليراقب الصرف.
- **أنظمة إطلاق الضمان**: تُربط الأموال بتحقيق مراحل المشروع، والذي يعتمد على نوع المشروع ومراحل إنجازه.
- **ضمانات مضمونة بالتأمين**: تُغطى بعض المخاطر خارجيًا، وذلك استناداً على تفضيل المستثمر.

١.٤ دور شركة ابن يقطين

نعمل عادةً كمقاول رئيسي ومسؤول تنفيذي، مع التحكم الكامل في العمليات، والمالية وإدارة الموردين والمقاولين. خبرتنا المحلية وإدارتنا الكفؤة تقلل الهدر والمخاطر.

١.٥ إدارة الأمور القانونية الخاصة بالمشروع

نتولى جميع الجوانب التنظيمية، مثل:

1. توفير الأراضي أو التنسيق مع الجهات الحكومية.
2. التراخيص والتسجيلات القانونية.
3. التفاعل مع السلطات العراقية.

١.٦ الحد الأدنى للاستثمار

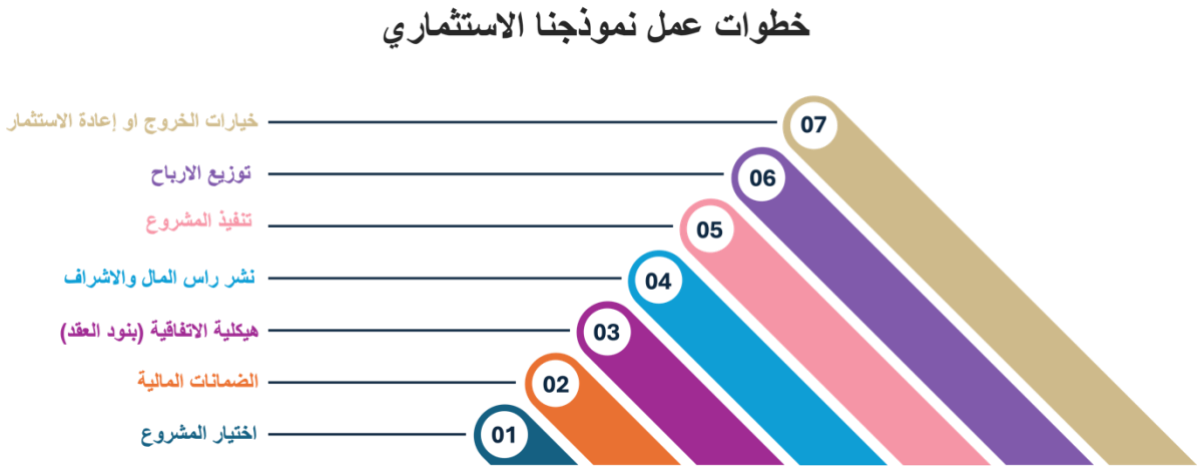
الحد الأدنى: ٣٠٠,٠٠٠ دولار امريكي
النطاق المعتاد: ٣٠٠,٠٠٠ — ٢,٠٠٠,٠٠٠ دولار امريكي
الحد الأقصى: يُحدد حسب احتياجات المشروع والاتفاق مع الشركة.

١.٧ العوائد وجدول الخروج
المشاريع المدرة للدخل (مثل الإسكان): تُوزع العوائد تدريجيًا مع بيع الوحدات.

المشاريع التعاقدية (مثل الطرق): تُربط العوائد بمراحل التنفيذ أو الدفعات الشهرية.

٢. الية عمل الاستثمار بالتفصيل

نقدم للمستثمرين مسارًا منظمًا وآمنًا ومرنًا للمشاركة في سوق الإنشاءات والبنية التحتية المتنامي في العراق. تم تصميم هذه العملية لتعزيز الشفافية، وتقليل التعقيدات، ومواءمة أهداف المستثمرين مع احتياجات التنمية الوطنية.



الملخص ٢: خطوات عمل نموذجنا الاستثماري

٢.١ تحديد المشروع

نعرض في المقام الأول مشاريع جاهزة للتنفيذ تم تقييمها مسبقًا، ونحصل عليها من خلال شبكة عملائنا والجهات الحكومية والشركاء في القطاع. تتراوح هذه المشاريع بين التطويرات السكنية الكبيرة والإنشاءات الصناعية والبنى التحتية. كما يمكن للمستثمرين اقتراح مشاريعهم الخاصة، شريطة خضوعها للتقييم. تضمن مرونتنا التوافق مع أولويات الدولة ومصالح المستثمرين.

٢.٢ تفاعل المستثمرين والتحقق المالي (Due Diligence)

بعد المناقشات الأولية، نقدم وثائق شاملة تشمل :

- نطاق المشروع
- التوقعات المالية
- الجداول الزمنية للتنفيذ
- تحليلات المخاطر

عملية التحقق المالي تعاونية وتكرارية، مع إمكانية المراجعة المستقلة والتقييمات من طرف ثالث. نولي الأولوية للوضوح ولن ندفع الشركاء إلى الاتفاقيات دون فهم كامل.

٢.٣ هيكلية الاتفاقية

يتم التفاوض على جميع الاتفاقيات بشكل فردي وتُوقع مباشرة مع **شركة ابن يقطين للتجارة والمقاولات العامة**، وليس عبر فرع أو طرف ثالث. تعكس الشروط نطاق المشروع وهيكل رأس المال وتوزيع المخاطر كما تم الاتفاق عليه مسبقًا.

٢.٤ نشر راس المال والاشراف

بينما يُفضل توفير رأس المال بالكامل مقدمًا، نسمح بالنشر التدريجي للأموال تحت شروط محددة. في جميع الحالات، يجب تأمين الأموال في قناة متفق عليها، سواء كانت في حساب ضمان (Escrow)، أو في مؤسسة مالية (طرف ثالث)، أو تحت إدارة ابن يقطين مع ضوابط سحب واضحة. تضمن هذه الآليات استمرارية المشروع مع حماية حقوق المستثمرين.

٢.٥ التنفيذ

بمجرد بدء التنفيذ، يحصل المستثمرون على :

1. تقارير دورية عن مراحل المشروع .
2. بيانات مالية .
3. صور/مقاطع فيديو للموقع .
4. وصول مباشر إلى بوابة المستثمرين (تطبيق خاص بشركة ابن يقطين) لمتابعة التقدم على مدار الساعة.

٢.٦ توزيع الارباح

تحسب العوائد من قبل فريق المحاسبة الداخلي لشركة ابن يقطين بشفافية كاملة. يمكن للمستثمرين تعيين محاسبهم الخاص لمراجعة الأرقام. تُوزع الأرباح بالعملة الأصلية للاستثمار، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

٢.٦ خيارات الخروج او إعادة الاستثمار

يمكن للمستثمرين إعادة استثمار أرباحهم في مشاريع الشركة المستقبلية، وهي عملية نشجعها وندعمها بقوة. كما يمكن الخروج المبكر، حسب الاتفاق المسبق وحالة المشروع، وفقًا للشروط المحددة في الإطار التعاقدي.

كما نرحب بمراجعي الحسابات الخارجيين أو الزيارات الميدانية للتحقق المستقل من الإنجازات.
نؤمن بأن منح الناس فرصةً نزيهةً ليس مجاملةً، بل هو واجبنا. إنه ما يُحوّل الوظائف إلى سبل عيش، وأماكن العمل إلى منصاتٍ للنمو الحقيقي. يرتكز عملنا على بناء أنظمةٍ عادلةٍ وشفافةٍ، لا تُبالي بأي شيءٍ سوى الجدارة والنزاهة.

ندعو كل مديرٍ وكل مشرفٍ وكل عاملٍ في شركة ابن يقطين إلى ضمان تجسيد هذا المبدأ - وليس مجرد كتابة. ليُجسّد في طريقة توظيفنا، وطريقة ترقيتنا، وطريقة تعاملنا مع بعضنا البعض كل يوم.

نلتزم بجعل شركتنا نموذجًا يُحتذى به في كيفية إنجاز الأمور بشكلٍ مختلفٍ وصحيح.

٣. الضمانات وإدارة المخاطر

يوازن نهجنا بين الوضوح القانوني والشفافية التشغيلية وآليات تقاسم المخاطر التي تعكس واقع قطاع الإنشاءات في العراق.

٣.١ الحماية القانونية للمستثمرين

- **القانون الحاكم للاتفاقية**: ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، تخضع الاتفاقيات الاستثمارية عادةً للقانون العراقي. بالنسبة للمستثمرين الدوليين، نحن منفتحون على إضافة بنود تعكس أنظمتهم القضائية المحلية أو الأطر القانونية المفضلة لديهم .
- **تسوية النزاعات**: نرحب بتضمين بنود التحكيم (سواء عبر المحاكم التجارية العراقية أو منتديات التحكيم الدولية مثل غرفة التجارة الدولية ICC أو مركز دبي المالي DIFC) - وفقًا للاتفاق المتبادل أثناء صياغة العقد.
- **التأخير والتقصير**: بينما قد تحدث تأخيرات أو عوائق تشغيلية في المشروع، نحن ملتزمون بالتعاون العادل بحسن نية. في حال كانت التأخيرات أو الإخفاقات ناتجة عن شركة ابن يقطين، يمكن الاتفاق مسبقًا على غرامات أو بنود تعويضية وتضمينها في العقد.

٣.٢ تقاسم المخاطر والضمانات

- **ضمانات المشروع**: يتم مناقشة الضمانات المالية والقانونية أثناء صياغة العقد حسب طبيعة المشروع. نعطي الأولوية للعمل مع أصحاب المشاريع الذين يقدمون ضمانات قوية بأنفسهم - مما يحمينا والمستثمر معًا.

الأداء والتأمين: عند الاقتضاء، قد تدعم المشاريع بسندات أداء أو ضمانات مسؤولية مهنية أو أدوات تأمين. تختلف هذه حسب نطاق المشروع ويتم الكشف عنها دائمًا قبل التزام المستثمر.

٣.٣ تقدم العمل في المشروع والتقارير

- **التدقيق**: يمكن للمستثمرين تكليف مدققين مستقلين حسب تقديرهم. ستتعاون شركة ابن يقطين بشكل كامل مع هذه التدقيقات وتوفر سجلات مالية ذات صلة بالاستثمار.

- **التقارير**: سيحصل كل مستثمر على وصول آمن إلى منصة المستثمرين الخاص بشركة ابن يقطين، والذي يشمل تحديثات فورية، تتبع مراحل المشروع، وتخزين المستندات. سيتم تقديم تدريب على استخدام المنصة عند البدء بالمشروع.

٣.٤ العملة وإعادة التحويل

- **مطابقة العملة**: يتم حساب الاستثمارات والعوائد بنفس عملة رأس المال الأصلي - عادةً الدولار الأمريكي.

- **رسوم التحويل**: أي رسوم تحويل دولي أو تحويل عملة عند إعادة الأرباح إلى المستثمر يتحملها المستثمر.

٤ أنواع المشاريع ومجالات الاستثمار

نعمل بمجال واسع من مجالات الإنشاءات والبنية التحتية. تم تصميم نموذجنا الاستثماري ليكون مرنًا، مما يسمح بالمشاركة في مشاريع متنوعة ذات إمكانات عالية التأثير .

٤.١ فئات المشاريع

نرحب بمشاركة المستثمرين في جميع مشاريعنا الحالية والمستقبلية تقريبًا، بما في ذلك :

- المجمعات السكنية والتطوير العقاري
- البنية التحتية وأعمال الطرق
- أعمال مدنية في قطاع النفط والغاز
- المشاريع المدعومة من الحكومة و من المؤسسات الغير حكومية.

٤.٢ اختيار المشاريع

يتم إدارة اختيار المشاريع وتقييم الجدوى بواسطة الفرق التنفيذية والفنية في شركتنا. بينما نرحب بأفكار ومقترحات المستثمرين، تظل السيطرة التشغيلية مركزية لضمان الجودة والتنفيذ في الوقت المحدد. قد يُدعى المستثمرون لحضور اجتماعات تشمل مالية واستراتيجية المشاريع التي يشاركون فيها.

٤.٣ لماذا هذه المشاريع؟

تمتلك مشاريعنا مزايا تشغيلية تجعلها قادرة على تقديم عوائد قوية :

1. **روابط حكومية**: سمعتنا القوية وخبرتنا التي تمتد لعقدين من تنفيذ المشاريع في العراق تضمن عمليات أكثر سلاسة.
2. **هياكل تكاليف مرنة**: بفضل خبرتنا الداخلية في الهندسة واللوجستيات والمشتريات، نحافظ على تكاليف عامة منخفضة ونمنع الهدر بالتكاليف.
3. **المعرفة الميدانية**: تفهم فرقنا المخاطر الحقيقية وتحديات العمل في العراق، من سلاسل المزودين إلى سلوك المقاولين، مما يمكننا من تقليل مخاطر التنفيذ بشكل أفضل من غيرنا.
4. **شبكة عملاء استراتيجية**: نستفيد من علاقات طويلة الأمد مع الموردين والمقاولين وحتى العملاء - مما يضمن تنفيذًا متوقعًا.

٥. عن أي شركاء نبحث؟

نرحب بمجموعة واسعة من أنواع المستثمرين، بدءًا من الممولين الإقليميين والعراقيين في الخارج، وصولًا إلى المستثمرين المحليين وشركاء رأس المال الذين يسعون للاستفادة من قطاعي البنية التحتية والإسكان المتناميين في العراق.

ننسق بشكل أفضل مع الشركاء العمليين، الموجهين نحو النمو، والمنفتحين على القيمة الاستراتيجية طويلة الأجل في السوق العراقية. بينما نحافظ على مرونتنا في الهيكلة، فإننا نولي الأولوية لأولئك الذين يفهمون أو يرغبون في التعرف على البيئة التشغيلية الفريدة للعراق وإمكانياته الناشئة.

ملاحظة: لا نتعامل مع مستثمرين أو شراكات ذات انتماءات سياسية قد تعرض الحياد أو الحوكمة أو الاستقرار التشغيلي للخطر.

٦. كيف تبدا في الاستثمار معنا؟

ان كنت تود الاستثمار معنا، فسوف تمر بالمراحل التالية:

1. المراجعة الأولية: تتلقى ملخصًا استثماريًا موجزًا مع الفرص المقترحة.
2. توقيع اتفاقية السرية (NDA): اتفاقية سرية متبادلة لتمكين المناقشات التفصيلية للمشروع.
3. التحقق المالي: مراجعة الوثائق الخاصة بالمشروع، وتدفق رأس المال، والعوائد المتوقعة.
4. إثبات القدرة المالية: تأكيد القدرة الاستثمارية بما يتناسب مع حجم المشروع.
5. الهيكلة والاتفاق: يتم إقرار شروط الاستثمار وتنفيذها رسميًا.
6. البدء: يتم نشر رأس المال ومتابعة تقدم المشروع عبر منصة المستثمرين الخاصة بنا.

عادةً ما تستغرق عملية الانضمام **حوالي ٣٠ يومًا** بعد الاتفاق، حسب انوع المشروع وجاهزية المستثمر.

٧. الخاتمة

ندعو المستثمرين الجادين للتواصل مباشرة مع شركتنا، وتقييم المشاريع القادمة، والانضمام إلى نموذج مصمم لتقليل مخاطر رأس المال وزيادة الأرباح.