

NBK Wealth Thought Leadership: Investing In Real Assets (for professional investors only)

23 September 2024



**«الوطني للثروات»... سلسلة مقالات «قيادة الفكر»
الاستثمار في الأصول الحقيقية
للمستثمرين المحترفين فقط**

08 +

«الوطني للتراث»... سلسلة مقالات «قيادة الفكر»

الاستثمار في الأصول الحقيقة... للمستثمرين المحترفين فقط

نبذة مختصرة عن أبرز النقاط

العوامل المشتركة	البنية التحتية	العقارات	الموارد الطبيعية
توليد الدخل	تدفقات نقدية ثابتة عبر العقود طولية الأجل	دخل موثوق من الأرباح وإيرادات الإيجار	إمكانية تحقيق الدخل من خلال ارتفاع السعر وزيادة طلب السوق
إمكانات النمو	نمو الدخل مع زيادة الطلب	ارتفاع قيمة رأس المال بمرور الوقت	يعتمد على النمو الاقتصادي العالمي وزيادة الطلب
التحوط ضد التضخم	ارتفاع الإيرادات مع التضخم	ارتفاع قيم العقارات والإيجارات	عادة ما ترتفع القيمة خلال فترات التضخم
الحد من المخاطر	الاستقرار المستمد من السياسات الحكومية	ارتباط منخفض مع فئات الأصول التقليدية	ارتباط منخفض مع فئات الأصول التقليدية
فوائد التدوير	تحسين النتائج من خلال الشراكات بين القطاعين العام والخاص (مجموعة متنوعة من المشاريع)	يحد من المخاطر الإجمالية للمحافظ المتنوعة	يوفر التنوع على مستوى المحفظة الاستثمارية

نبذة عن فئات الأصول الحقيقة واستثماراتها

الفئة الرئيسية	استثمارات الأصول الحقيقية
العقارات	العقارات السكنية، العقارات التجارية، العقارات الصناعية، عقارات قطاع التجزئة، العقارات الفندقية
البنية التحتية	الطرق ذات الرسوم والمطارات والموانئ ومحطات الطاقة وأبراج الاتصالات.
الموارد الطبيعية	الأراضي الزراعية، الأخشاب، حقوق المياه، حقوق المعادن، حقوق النفط والغاز
السلع الأساسية	الذهب والنحاس والنفط والغاز الطبيعي والمنتجات الزراعية (مثل الكاكاو والقهوة والذرة)

<p>ملائمة لظروفكم الخاصة ولا يجوز اعتباره توصية شخصية لكم كما لا يصح الاعتماد على هذا التقرير كدليل عن القيام بتقدير وحكم مستقل. وإضافة إلى ذلك، فإن «الوطني للثروات» ريمان قد تكون أصدرت وقد تصدر في المستقبل، تقارير أخرى لا تتفق مع المعلومات الواردة في هذا التقرير، وتصل إلى نتائج نهاية مختلفة عن تلك المعلومات الواردة في هذا التقرير. وتعكس تلك التقارير </p>	<p>خلال الفترة نفسها. وعلى الرغم من علاقة الارتباط الكبيرة مع الأسهم، فإنه يجب تسلط الضوء على أن الأصول الحقيقة بصفة عامة تعزز التنويع في محفظة 40/60 التقليدية، وتتوفر مزايا فريدة تتفقها الأسهم، الأمر الذي قد يعرض علاقتها الترابطية الإيجابية مع الأسهم </p>	<p>المحافظة من خلال توليد الدخل وتنمية رأس المال، مما يسهم في توقع عائدات أكثر استقراراً. وتنتند فائدة إضافة الأصول الحقيقة ضمن المحفظة الاستثمارية المتنوعة بين أمور أخرى، إلى ارتباطها المنخفض تارياً بباقي الأصول. فعلى سبيل المثال، أظهرت الموارد الطبيعية على مدى السنوات العشرين الماضية علاقة غير متربطة تقريباً مع التقلبية </p>
بيان إخلاء المسئولية	المعلومات والأراء الواردة في	قوي ضد ارتفاع الأسعار، ويمكن أن تساعد في الاحتفاظ بقيمتها أو زيادتها عندما تكون الأسهم والمستندات عرضة للتضخم وستتم الأصول الحقيقة، مثل العقارات والسلع، قيمتها من الأصول المادية وتعلم كوسائل تحوط فعالة ضد التضخم إلى جانب ذلك، توفر أيضاً المزيد من التنويع لمحفظة المستثمر،نظراً لضعف ارتباطها ببقية الأصول التقليدية.

فوائد الأصول الحقيقة كجزء من المحفظة المتنوعة

يمكن أن تؤدي إضافة الأصول الحقيقة إلى محفظة تقليدية 40/60 (التي تتكون من الأسهم والسنديان) إلى تعزيز تنوع

السنديان بمعدل بلغ 0.02، في حين أظهرت استثمارات البنية التحتية والعقارات أيضاً ترابطًا منخفضاً قدره 0.30 (يرجى الإطلاع على الجدول المرفق)، إلا أن جميع فئات الأصول الحقيقة أظهرت معدل ترابط أقوى مع الأسهم

هذا التقرير تم الحصول عليه أو استخلاصها من مصادر تعتقد شركة الوطني للاستثمار - ش.م.ك.م - (الوطني للثروات) بأنها موثوقة بون أن تقوم بالتحقق من دقة أو اكمال تلك المصادر بشكل مستقل.

ويرأى «الوطني للثروات» أن

افتراضات ورؤى وطرق تحليلية مختلفة للمحللين الذين قاموا بإعداد التقارير، ولا تلزم «الوطني للثروات» بضمانتها لفت نظركم إلى تلك التقارير الأخرى، وقد تنخفض قيمة أي استثمار أو دخل وقد ترتفع، كما قد لا تستردون كامل المبلغ المستثمر.

الموارد المالية المتاحة (2024-أغسطس)		
	الأسهم	النقد
1	1.00	0.12
2		0.79
3		

لـ«الوطني للثروات»، وتخصيص تلك المعلومات للأجزاء والتقريرات للتغيير دون إشعار هنا المحتوى مقدم لأغراض التناول والتزويد العام فقط لم يتم إغفال أي معلومات ضرورية خاصة بمحتوى هذا المستند.	أو تتبعية ناتجة عن استخدام المحتوى. ولا يجوز اعتبار هنا التقرير مشورة استثمارية أو قانونية أو محاسبية أو ضريبية كما لا يجوز اعتباره تعهداً بأن أي استثمار أو استراتيجية هي مناسبة أو	4 5	الموارد الطبيعية العقارات	0.70 0.73
صيول. تشير القيم الضريبية من +1 إلى وجود علاقة ترابطية إيجابية لـ«الوطني للثروات»				

وذكرت الشركة في تقريرها أن استثمارات الأصول الحقيقية تقسم إلى 4 فئات رئيسية تتميز كل منها بقطاعات فريدة خاصة بها، مبينة أن العقارات والبنية التحتية من الخيارات الجيدة للمستثمرين الذين يبحثون عن الدخل وارتفاع قيمة رأس المال، حيث تحقق هذه الأصول إيرادات من خلال الإيجارات المدفوعة بتوافق تدفقات نقدية مرنة وقابلة للتلبية، وإلى التفاصيل:

من خلال الإيجارات المدفوعة بتوافر تيارات نقية مرنة وقابلة للتنبؤ. وتتفوق العائدات الطويلة الأجل للمستثمرين العقاريين بفارق بلغت نسبة 3.7 بالمئة مقارنة بعائدات سندات الحكومة الأمريكية، في حين بلغت علاوة العائد التي حصل عليها مستثمرى البنية التحتية 3.6 بالمئة على مدى الخمسة عشر عاماً الماضية (قياساً على استثمارات العقارات والبنية التحتية المدرجة للتداول أو البنية التحتية أو الموارد الطبيعية، ويمكن تحقيق هذا التعرض من خلال الصناديق الاستثمارية المتخصصة كالصناديق العقارية المتداولة (REITs)، أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصة (ETFs) التي تدار بطريقة شفافة أو محاباة، على التوالي، وعلى الرغم من توفر هذه الاستراتيجيات للسيولة، فإنها تخضع أيضاً للتقلبات على غرار سوق الأسهم بشكل عام.

الأسواق الخاصة بالنسبة للمستثمرين ذوي رؤوس الأموال الكبيرة والأفق الاستثماري الطويل الأجل، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقة بالأسواق الخاصة قد يسهم في توفير عدد من الفوائد. غالباً ما تظهر هذه الاستثمارات تقلبات أقل وتمثل بشكل أكثر دقة الخصائص المغروبة، مقارنة بالاستثمارات المتداولة في السوق العامة، إلا أن تأسيس وإدارة المحافظ التي تستثمر في الأسواق الخاصة يتطلب موارد بحثية كبيرة لإتمام إجراءات العناية الواجبة ومتابعة المحفظة، وقد يؤدي ارتفاع الحد الأدنى لحجم الاستثمار إلى صعوبة تكوين محفظة متنوعة.

- عادة ما توفر استثمارات البنية التحتية والاستثمارات العقارية عائدات أعلى مقارنة بسندات الحكومة الأمريكية.
- في منتصف عام 2022، ضاقت فروق العائد لهذه الاستثمارات أو تحولت إلى سلبية مقارنة بعوائد سندات الحكومة الأمريكية مما يشير إلى انخفاض جاذبيتها في ظل بيئة منخفضة المخاطر.
- على الرغم من ذلك، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقة يبقى مدعوماً من عدة عوامل تتمثل في ارتفاع قيمة رأس المال تلك الأصول ومساهمتها فيه والتنوع والتحوط ضد التضخم.
- يشير الارتفاع التاريخي لعلاقة عائد الأصول الحقيقة إلى إمكانية توليد دخل قوي

توليد الدخل من استثمارات الأصول الحقيقة في ظل

بيان الظروف الاقتصادية
تؤدي الأصول الحقيقية دوراً جوهرياً في استراتيجيات الاستثمار، خصوصاً خلال فترات الانكماش الاقتصادي والتضخم، حيث إنها تكون بمثابة خط دفاع تعتبر الأصول الحقيقة مثل العقارات والبنية التحتية من الخيارات الجيدة للمستثمرين الذين يبحثون عن كل من الدخل وارتفاع قيمة رأس المال، حيث تحقق هذه الأصول إيرادات

العلاقة الترابطية بين فئات الأصول (أغسطس)				
2	3	4	5	
1.00				
0.30	1.00			
0.02	0.74	1.00		
0.30	0.72	0.48	1.00	

ضمن سلسلة مقالات «قيادة الفكر»، أصدرت شركة «الوطني للتراث» تقريراً عن الاستثمار في الأصول الحقيقة للمستثمرين المحترفين فقط. أكدت فيه أن هذه الأصول تصنف من أهم العناصر الواجب توافرها ضمن استراتيجية الاستثمار المستقرة والمتنوعة، خصوصاً في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة.

**الأصول الحقيقة
من أهم العناصر
الواجب توافرها
ضمن استراتيجية
الاستثمار المستقرة
والمتنوعة
خصوصاً وسط
الظروف الاقتصادية
الضبابية**

العلاقة الترابطية بين فئات الأصول (أغسطس 2004 - أغسطس 2024)

		1	2	3	4	5
1	الأسهم	1.00				
2	السندات	0.12	1.00			
3	البنية تحتية	0.79	0.30	1.00		
4	الموارد الطبيعية	0.70	0.02	0.74	1.00	
5	العقارات	0.73	0.30	0.72	0.48	1.00

المصدر: بيانات مورنيجستار وتحليلات مكتب CIO-MSR التابع لـ «الوطني للثروات» تظهر كل خلية من المصنفوفة قوة واتجاه العلاقة بين فئتين من الأصول. تشير القيم القريبة قوية، ما يعني أنه مع نمو فئة أصول واحدة ترتفع فئة أخرى.

«الوطني للثروات»: في ظل الظروف الاقتصادية التي تتسم بالضبابية

الأصول الحقيقة أهم عناصر إستراتيجية الاستثمار

بإمكان المستثمرين المشاركة بالأسواق العامة والخاصة للاستفادة من الفرص

ختار جيد للمستثمرين الباحثين عن كل من الدخل وارتفاع قيمة رأس المال

الأصول الحقيقة تضم العقارات والبنية التحتية والموارد الطبيعية والسلع

السلع مثل الذهب بإمكانها توفير حماية للمستثمرين ضد التضخم

أداء الأصول الحقيقة

قالت مجموعة الوطني للثروات، إن الأصول الحقيقة تلعب دوراً جوهرياً في إستراتيجيات الاستثمار، خاصة خلال فترات الانكماش الاقتصادي والتضخم، حيث إنها تكون بمزنة خط دفاع قوي ضد ارتفاع الأسعار ويمكن أن تساعد في الاحتفاظ بقيمتها أو زيادتها عندما تكون الأسهم والسندات عرضة للتضخم وتستمد الأصول الحقيقة مثل العقارات والسلع، قيمتها من الأصول المادية وتعمل كوسائل تحوط فعالة ضد التضخم. إلى جانب ذلك، توفر أيضاً المزيد من التنويع لمحفظة المستثمر نظراً لضعف ارتباطها ببقية الأصول التقليدية.

فوائد الأصول

شارت مجموعة الوطني للثروات إلى أنه يمكن تزويد إضافة الأصول الحقيقة إلى محفظة تقلبية 60/40 (التي تتكون من الأسهم والسندات) إلى تعزيز تنويع المحفظة من خلال توليد الدخل وتنمية رأس المال، ما يساهم في توقع عائدات أكثر استقراراً. وتستند فائدة إضافة الأصول الحقيقة ضمن المحفظة الاستثمارية المتعددة، بين أمور أخرى، إلى ارتباطها المنخفض تاريخياً بآداء السندات، فعلى سبيل المثال، أظهرت الموارد الطبيعية على مدى السنوات العشرين الماضية علاقة غير مترابطة تقريباً مع السندات بمعدل بلغ 0.02، في حين أظهرت استثمارات البنية التحتية والعقارات أيضاً ترابطًا منخفضاً قدره 0.30، إلا أن جميع فئات الأصول الحقيقة أظهرت معدل ترابط أقوى مع الأسهم خلال الفترة نفسها. وعلى الرغم من علاقة الارتباط الكبيرة مع الأسهم، إلا أنه يجب تسلیط الضوء على أن الأصول الحقيقة، بصفة عامة، تعزز التنويع في محفظة 60/40 التقليدية وتتوفر مزايا فريدة تقتضيها الأسباب الإيجابية مع الأسهم.

توليد الدخل

وأفادت أن الأصول الحقيقة مثل العقارات والبنية التحتية تعتبر من الخيارات الجيدة للمستثمرين الذين يبحثون عن كل من الدخل وارتفاع قيمة رأس المال، حيث تتحقق هذه الأصول إيرادات من خلال الإيجارات المدفوعة بتواتر تدفقات نقدية مرنة وقابلة للتنمية. وتقوّت العائدات طويلة الأجل، وهي متقدمة في السوق، بفارق بلغت نسبة 3.7% مقارنة بعائدات سندات الحكومة الأمريكية، في حين بلغت عادلة العائد الذي حصل عليها المستثمر 3.6%. على مدى الخمسة عشر عاماً الماضية، قد ارتفع (قياساً على استثمارات العقارات والبنية التحتية) المدرجة للتداول في البورصة.

ولفتت إلى أنه عادةً ما توفر استثمارات العقارية عائدات والاستثمارات العقارية عائدات أعلى مقارنة بسندات الحكومة الأمريكية، موضحة أنه في منتصف عام 2022، صارت فروق العائد لهذه الاستثمارات أو تحولت إلى سلبية مقارنة بعوائد سندات الحكومة الأمريكية، مما يشير إلى انخفاض جاذبيتها في ظل بيئة منخفضة المخاطر.

وتتابعت على الرغم من ذلك، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقة يبقى مدعاوماً من عدة عوامل تتمثل في ارتفاع قيمة رأس المال تلك الأصول ومساهمتها في التنويع والتحوط ضد التضخم، ويشير الارتفاع التاريخي لعوائد الأصول الحقيقة إلى إمكانية توليد دخل قوي.

نبذة مختصرة عن أبرز النقاط

العوامل المشتركة	البنية التحتية	العقارات	الموارد الطبيعية
توليد الدخل	تدفقات نقدية ثابتة عبر العقود طويلة الأجل	دخل مؤنث من الأرباح وإبرادات الإيجار	إمكانية تحقيق الدخل من خلال ارتفاع السعر وزيادة طلب السوق
إمكانات النمو	نمو الدخل مع زيادة الطلب	ارتفاع قيمة رأس المال بغيره وقت	يعتمد على النمو الاقتصادي العالمي وزيادة الطلب
التخطو ضد التضخم	ارتفاع الإبرادات مع التضخم	ارتفاع قيم العقارات والإيجارات	عادة ما ترتفع القيمة خلال فترات التضخم
الحد من المخاطر	الاستقرار المستمد من السياسات الحكومية	ارتفاع منخفض مع فئات الأصول التقليدية	ارتباط منخفض مع فئات الأصول الأخرى
فوائد التنويع	تحسين النتائج من خلال الشراكات بين القطاعين العام والخاص (مجموعة متنوعة من المشاريع)	يحد من المخاطر الإجمالية للمحافظة المتنوعة	يوفّر التنويع على مستوى المحفظة الاستثمارية المعصود؛ تحليلات: مكتب MSI-CIO التابع لـ(الوطني للثروات)

المصدر: تحليلات: مكتب MSI-CIO التابع لـ(الوطني للثروات)

أدوات الاستثمار

ولفتت إلى أنه يمكن للمستثمرين المشاركة في كل من الأسواق العامة والخاصة للاستفادة من فرص الاستثمار في الأصول الحقيقة، إلا أنه لا بد أولًا من فهم العوامل الرئيسية التي تؤثر على المخاطر والعائدات المتوقعة لكل نوع من أنواع الاستثمار وكيفية ارتباطها بالأفق الزمني للمستثمر، وقابلية تحمل المخاطر، وتوافر رأس المال، وقيود السيولة واعتماداً على هذه العوامل، قد يكون التعرض للأسواق العامة أو الأسواق الخاصة أو مزيج من الاثنين مناسبًا للمستثمر.

أولاً: الأسواق العامة، عادةً ما يمكن للمستثمرين ذوي الأفاق الاستثمارية قصيرة الأجل والذين هم في حاجة إلى سيولة فورية الاستثمار، في كل من الأسهم المتداولة في البورصات في القطاعات ذات الصلة بالعقارات أو البنية التحتية أو الموارد الطبيعية، ويمكن تحقيق هذا التعرض من خلال الصناديق الاستثمارية المتخصصة، كالصناديق العقارية المتداولة (REITs)، أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصة (ETFs) التي تدار بطريقة نشطة أو محايدة، على التوالي، وعلى الرغم من توفير هذه الإستراتيجيات للسيولة، إلا أنها تخضع أيضاً للتقلبات، على غرار سوق الأسهم بشكل عام.

ثانياً: الأسواق الخاصة، بالنسبة للمستثمرين ذوي رؤوس الأموال الكبيرة والأفاق الاستثماري طويل الأجل، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقة في الأسواق الخاصة قد يساهم في توفير عدد من الفوائد، ف غالباً ما تظهر هذه الاستثمارات تقلبات أقل وتمثل بشكل أكبر دقة الخصائص المرغوبة مقارنة بالاستثمارات المتداولة في السوق العامة، إلا أن تأسيس وإدارة المحافظ التي تستثمر في الأسواق الخاصة يتطلبان موارد بحثية كبيرة لإتمام إجراءات العناية الواجبة ومتتابعة المحافظة وقد يؤدي ارتفاع الحد الأدنى لحجم الاستثمار إلى صعوبة تكوين محفظة متنوعة.

الأصول الحقيقة

وأوضحت أن استثمارات الأصول الحقيقة تنقسم إلى أربع فئات رئيسية تتميز كل منها بقطاعات فريدة خاصة بها:

01 العقارات: العقارات السكنية، العقارات التجارية، العقارات الصناعية، عقارات قطاع التجزئة، العقارات الفندقيّة.

02 البنية التحتية: الطرق ذات الرسم والمطارات والموانئ، محطّات الطاقة وأبراج الاتصالات.

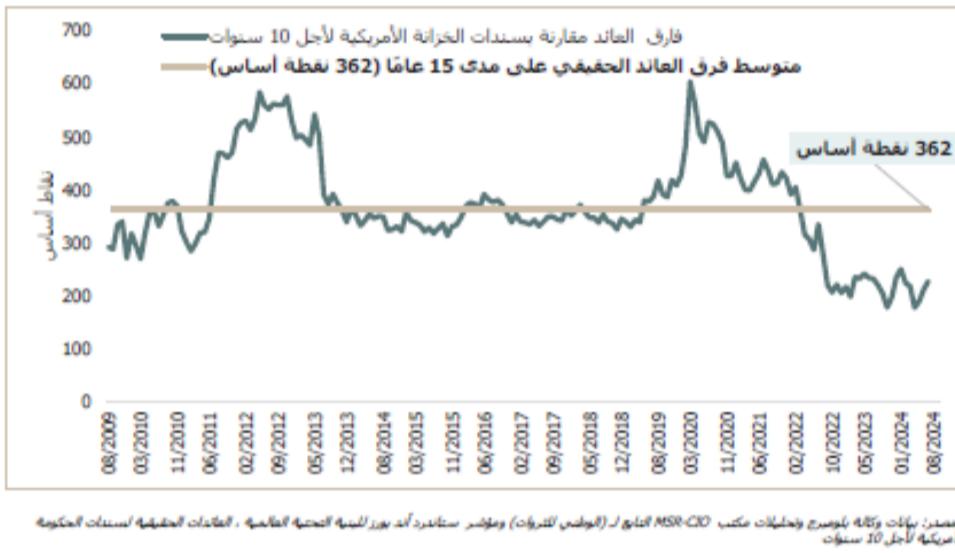
03 الموارد الطبيعية: الأراضي الزراعية، الأذشاب، حقوق المياه، حقوق المعادن، حقوق النفط والغاز.

04 السلع الأساسية: الذهب والنحاس، والنفط والغاز الطبيعي والمنتجات الزراعية (مثل الكاكاو والقهوة والذرة).

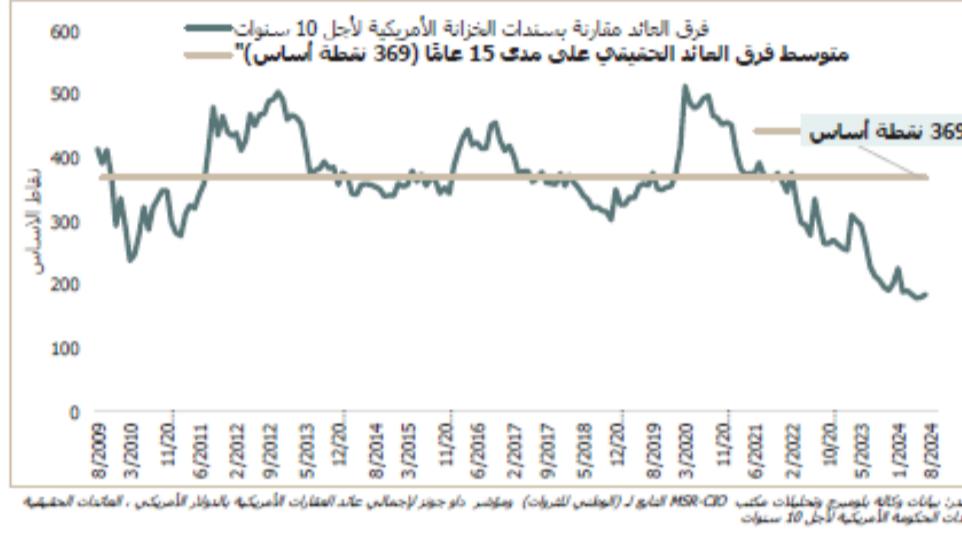
ضمن سلسلة مقالات «قيادة الفكر».. وتتمثل في الأصول المادية كالأراضي والموارد الطبيعية والبنية التحتية

«الوطني للثروات»: الأصول الحقيقة خط دفاع قوي أمام ارتفاع الأسعار

البنية التحتية - فارق العائدات على أساس تاريخي



العقارات - فارق العائدات على أساس تاريخي



قالت مجموعة الوطني للثروات (NBK Wealth) إنها لا بد أولاً من فهم العوامل الرئيسية التي تؤثر على المخاطر والعائدات المتوقعة لكل نوع من أنواع الاستثمار وكيفية ارتباطها بالافق الزمني للمستثمر، وقابلية تحمل المخاطر، وتوافر رأس المال، وقيود السبيولة. واعتقاداً على هذه العوامل، قد يكون التعرض للأسوق العامة أو الأسواق الخاصة أو مزيج من الاثنين مناسباً للمستثمر، وذلك كما يلي:

- **الأسواق العامة:** عادة ما يمكن للمستثمرين الذين هم في حاجة إلى سيولة فورية الاستفادة من الأصول المتداولة في البورصات في القطاعات ذات الصلة بالعقارات أو العقارات إيرادات إيجارية متزامنة مع زيادة قيمة الأصل، كما أنه يمكن للسلع مثل الذهب توفير حماية للمستثمرين ضد التضخم.

وبصفة عامة، تعتبر الأصول الحقيقة من أهم العناصر الواجب توافرها ضمن استراتيجية الاستثمار المستقرة والمتنوعة، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية التي تتسم بالاضطرابية، وتقتصر هذه الاستثمارات للأصول الحقيقة إلى إيرادات من العقارات والبنية التحتية، تعتبر من الخيارات الجيدة للمستثمرين الذين يبحثون عن كل من الدخل وارتفاع قيمة رأس المال، حيث تحقق هذه الأصول إيرادات من خلال الإيجارات المدفوعة بتوفر تدفقات نقدية مرنة وقابلة للتتبّع.

- **الأسواق الخاصة:** بالنسبة للمستثمرين ذوي رؤوس الأموال الكبيرة والأفق الاستثماري طويل الأجل، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقة، في حين يبلغ علاوة العائد التي حصل عليها مستثمر

نبذة مختصرة عن أبرز النقاط

الموارد الطبيعية	العقارات	البنية التحتية	العامل المشتركة
إمكانية تحقيق الدخل من خلال ارتفاع الأسعار وإنارة طلب السوق	دخل متوفّق من الأرباح وإيرادات الإيجار	تدفقات نقدية ثابتة عبر التقادم طويلة الأجل	تمويل الدخل
يعتمد على النمو الاقتصادي العالمي وزيادة الطلب	ارتفاع قيمة رأس المال بمدرو الرغبة	نمو الدخل مع زيادة الطلب	إمكانات النمو
عادة ما تدفع القيمة عائدات التضخم خلال فترات التضخم	ارتفاع قيم العقارات والإيجارات	ارتفاع الاداءات مع التضخم	التخطيط ضد التضخم
ارتفاع منخفض، مع فئات الأصول التقليدية	الاستقرار المستمد من المخاطر	ارتفاع قيم العقارات والإيجارات	الحد من المخاطر
يوفّر التنويع على مستوى المحافظة الاستثمارية	بعد من المخاطر الإجمالية للمحافظة المتنوعة	تحسين النتائج من خلال الشراكات بين القطاع العام والخاص، (مجموعة من المشاريع)	فوائد التنويع

المصدر: ملخصات: مكتب MSR-CIO التابع لـ«الوطني للثروات»

نبذة عن فئات الأصول الحقيقة واستثماراتها

استثمارات الأصول الحقيقة	البنية الرئيسية	العقارات
العقارات السكنية، العقارات التجارية، العقارات الصناعية، عقارات قطاع التجزئة، العقارات الفيدرالية، [...]	البنية التحتية	البنية التحتية
الطرق، ذات الرسوم والمطارات والموانئ ومحطات الطاقة وأبراج الاتصالات، [...]	الموارد الطبيعية	الموارد الطبيعية
الأراضي الزراعية، الأخشاب، حقوق المياه، حقوق المعادن، حقوق النفط والغاز [...]	السلع الأساسية	السلع الأساسية

المصدر: مكتب MSR-CIO التابع لـ«الوطني للثروات»

(التي تتكون من الأصول والسكنات) إلى تعزيز تنوع مدى الخمسة عشر عاماً الماضية (قياساً على استثمارات العقارات والبنية التحتية المدرجة للتداول في البورصة). إضافة الأصول الحقيقة ضمن المحافظة، فإنها تساعد على تنويع الأصول المتداولة في السوق العامة، إلا أن تأسيس إدارة المحافظ التي تستثمر في الأسواق الخاصة يتطلب موارد بحثية كبيرة لإتمام إجراءات العناية الوافية ومتابعة المحافظة، وقد تلعب دوراً جوهرياً في تحقيق الأهداف المنشورة. يُؤدي ارتفاع الحد الأدنى لحجم الاستثمار إلى صعوبة تكوين محافظة متعددة، إنها تكون بمثابة خط دفاع قوي ضد ارتفاع الأسعار، ويمكن أن تساعده في الاحتفاظ بقيمتها أو زيتها عندما تكون الأسهم والسكنات عرضة للتضخم، وتستمد الأصول الحقيقة، أن جميع فئات الأصول المتداولة مثل العقارات والسلع، تنتهي من الأصول المادية وتتعمل كوسائل تحوط فعالة ضد التضخم، إلى جانب ذلك، وعلى وعلى الأرجاء الكبيرة مع الأصول، توفر أيضاً المزيد من التنويع فإنه يجب تسليط الضوء على أن الأصول الحقيقة ارتبطها بفئات الأصول لمحفظة المستثمر تنظر الضغف التقليدية. يصفه عامة تعزز التنويع في محفظة 40/60 التقليدية، وفي محفظة 60/40 التقليدية، ويتوفر مزايا فريدة تفتقدها الأصول، الأمر الذي قد يعود علاقتها الترابطية الإيجابية مع الأصول.

الفوائد، فغالباً ما تظهر هذه الاستثمارات تقلبات أقل، وتتمثل بشكل أكثر دقة بالخصائص المترغبة مقارنة بالاستثمارات المتداولة في السوق العامة، إلا أن تأسيس إدارة المحافظ التي تستثمر في الأسواق الخاصة يتطلب موارد بحثية كبيرة لإتمام إجراءات العناية الوافية ومتابعة المحافظة، وقد تلعب دوراً جوهرياً في تحقيق الأهداف المنشورة. يُؤدي ارتفاع الحد الأدنى لحجم الاستثمار إلى صعوبة تكوين محافظة متعددة، إنها تكون بمثابة خط دفاع قوي ضد ارتفاع الأسعار، ويمكن أن تساعده في الاحتفاظ بقيمتها أو زيتها عندما تكون الأسهم والسكنات عرضة للتضخم، وتستمد الأصول الحقيقة، أن جميع فئات الأصول المتداولة مثل العقارات والسلع، تنتهي من الأصول المادية وتتعمل كوسائل تحوط فعالة ضد التضخم، إلى جانب ذلك، وعلى وعلى الأرجاء الكبيرة مع الأصول، توفر أيضاً المزيد من التنويع فإنه يجب تسليط الضوء على أن الأصول الحقيقة ارتبطها بفئات الأصول لمحفظة المستثمر تنظر الضغف التقليدية. يصفه عامة تعزز التنويع في محفظة 40/60 التقليدية، وفي محفظة 60/40 التقليدية، ويتوفر مزايا فريدة تفتقدها الأصول، الأمر الذي قد يعود علاقتها الترابطية الإيجابية مع الأصول.

«الوطني للثروات» المستثمرون ينجذبون للأصول الحقيقة

الاستفادة من فرص الاستثمار:

- فهم المخاطر والعائدات المتوقعة
- ارتباط المخاطر بالافق الزمني للمستثمر
- قابلية تحمل المخاطر
- توافر رأس المال وقيود السيولة
- سوق الأسهم رغم توفيرها السيولة
- تحضير للتقiliات

المادية وتعمل كوسائل تحوط فعالة ضد التضخم إلى جانب ذلك، توفر أيضاً المزيد من التنوع لمحفظة المستثمر نظراً لضعف ارتباطها بغيرات الأصول التقليدية محفظة متعددة وتعتبر «الوطني للثروات»، إن إضافة الأصول الحقيقة إلى محفظة تقليدية (40/60 التي تتكون من الأسهم والسندات) يمكن أن تؤدي إلى تعزيز تنوع المحفظة من خلال توليد الدخل وتنمية رأس المال، ما يسمح في توقع عائدات أكثر استقراراً. وعادة ما توفر استثمارات البنية التحتية والاستثمارات العقارية عائدات أعلى، مقارنة بسندات الحكومة الأمريكية، وفي منتصف 2022، ضاقت فروق العائد لهذه الاستثمارات أو تحولت إلى سلبية وتسند فائدة إضافة الأصول الحقيقة ضمن المحفظة الاستثمارية المتعددة، ما يشير إلى انخفاض جاذبيتها في ظل بيئة منخفضة المخاطر. رغم ذلك، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقة يبقى مدعاوماً من عدة عوامل تتمثل في ارتفاع قيمة رأس المال تلك الأصول الماضية علاقة غير مترابطة تقريباً مع السندات بمعدل بلغ 0.02، في حين أظهرت استثمارات البنية التحتية والعقارات أيضاً ترابطًا منخفضاً قدره 0.30، إلا أن جميع فئات الأصول الحقيقة أظهرت معدل ترابط أقوى مع الأسهم خلال الفترة نفسها.

و رغم علاقتها الارتباط الكبيرة مع الأسهم، إلا أنه يجب تسليط الضوء على أن الأصول الحقيقة بصفة عامة تعزز التنوع في محفظة 40/60 التقليدية وتتوفر مزاياها فريدة تفوقها الأصول، الأمر الذي قد يعوض علاقتها الترابطية الإيجابية مع الأسهم.

في المثل، مقارنة بعادات سندات الحكومة الأمريكية، في حين بلغت علاوة العائد التي حصل عليها مستثمرو البنية التحتية 3.6% في المثلة على مدى الخمسة عشر عاماً التالي، ورغم توسيع هذه الإستراتيجيات الماضية (قياساً على استثمارات العقارات والبنية التحتية المدرجة للتداول في البورصة)، على غرار سوق الأسهم بشكل عام.

الأسواق الخاصة

والمطارات والموانئ ومحطات الطاقة وأبراج العقارية المتداولة (REITs)، أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصة (ETFs) التي تدار بطريقة نشطة أو محاباة، على الأقل، حقول المياه، حقول المعادن، حقوق النفط والغاز، 4 - السلع الأساسية: الذهب والنحاس والنفط والغاز الطبيعي والمنتجات الزراعية (مثل الكاكاو والقهوة والذرة).

أدوات الاستثمار

ويالنسية للمستثمرين ذوي رؤوس الأموال الكبيرة والأفاق الاستثماري طويل الأجل، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقة لهذه الاستثمارات قد يساهم في توفير عدد من الفوائد، فغالباً ما تظهر هذه الاستثمارات تقلبات أقل وتمثل بشكل أكثر دقة الخصائص المرغوبية مقارنة بالاستثمارات المتداولة في السوق العامة، وإن تأسيس وإدارة المحافظ التي تستثمر في الأسواق الخاصة ينطوي على مخاطر كبيرة، لإتمام إجراءات العناية الواجبة ومتانة المحفظة، وقد يؤدي ارتفاع الدخل الأدنى لحجم الاستثمار إلى صعوبة تكوين محفظة متعدلة.

توليد الدخل

وعادة ما يمكن للمستثمرين ذوي الأفاق والبنية التحتية من الخيارات الجيدة في حاجة إلى سيولة فورية، الاستثمار في الأصول المتداولة في البورصات في هذه الأصول إيرادات من خلال الإيجارات المفتوحة بتوفير تدفقات نقدية مرنة وقابلة للتنبؤ، وتقويم العائدات طويلة الأجل للمستثمرين العقاريين بفارق بلغ 3.7% للاستثمارات المتخصصة، كالصناديق.

أنواع الأصول

تقسم «الوطني للثروات» استثمارات الأصول الحقيقة إلى 4 فئات رئيسية تتميز كل منها بقطاعات فريدة خاصة بها كما يلي:

- 1 - العقارات: السكنية، التجارية الصناعية، قطاع التجزئة الفندقة
- 2 - البنية التحتية: الطرق ذات الرسوم

"الوطني للثروات": الأصول الحقيقية تحمي الاستثمارات من التضخم

والعائدات المتوقعة لكل نوع من أنواع الاستثمار وكيفية ارتباطها بالأفق الزمني للمستثمر، وقابلية تحمل المخاطر، وتوازن رأس المال، وقيود السيولة. واعتماداً على هذه العوامل، قد يكون التعرض للأسواق العامة أو الأسواق الخاصة أو مزيج من الاثنين مناسباً للمستثمر.

السوق العامة، عادة ما يمكن للمستثمرين ذوي الأفق الاستثماري قصيرة الأجل، أما الأسواق الخاصة، بالنسبة للمستثمرين ذوي رؤوس الأموال الكبيرة والأفق الاستثماري طويل الأجل.

متزامنة مع زيادة في قيمة الأصل، كما أنه يمكن للسلع مثل الذهب توفير حماية للمستثمرين ضد التضخم. وبصفة عامة، تعتبر الأصول الحقيقية من أهم العناصر الواجب توافرها ضمن استراتيجية الاستثمار المستقرة والمتنوعة، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية التي تتسم بالضبابية.

وتنقسم استثمارات الأصول الحقيقية إلى أربع فئات رئيسية. ويمكن للمستثمرين المشاركة في كل من الأسواق العامة والخاصة للاستفادة من فرص الاستثمار في الأصول الحقيقة. إلا أنه لابد أولاً من فهم العوامل الرئيسية التي تؤثر على المخاطر

■ كشفت سلسلة مقالات قيادة الفكر لـ "الوطني للثروات" أن الأصول الحقيقية هي عبارة عن أصول مادية - ملموسة - ذات قيمة جوهرية، بغض النظر عن ظروف السوق. وتشمل هذه الفتة من الأصول كلًا من الممتلكات والأراضي والمزروعات والموارد الطبيعية والبنية التحتية.

وينجذب المستثمرون إلى الأصول الحقيقية سعياً وراء التنوع وحماية قيمة الاستثمارات من التضخم وتوليد الدخل من خلال مصادر تشمل الإيرادات الإيجارية وارتفاع قيمة رأس المال. فعلى سبيل المثل، يمكن أن توفر العقارات إيرادات إيجارية

«الوطني للثروات»: الأصول الحقيقة من الخيارات الجيدة للمستثمرين

فنات رئيسية وهي العقارات والبنية التحتية، الموارد الطبيعية، والسلع الأساسية، تتميز كل منها بقطاعات فريدة خاصة بها.

- أدوات الاستثمار: يمكن للمستثمرين المشاركة في كل من الأسواق العامة والخاصة للاستفادة من فرص الاستثمار في الأصول الحقيقة إلا أنه لابد أولاً من فهم العوامل الرئيسية التي تؤثر على المخاطر والعائدات المتوقعة لكل نوع من أنواع الاستثمار وكيفية ارتباطها بالأفق الزمني للمستثمر، وقابلية تحمل المخاطر، وتواجد رأس المال، وقيود السيولة، واعتماداً على هذه العوامل، قد يكون التعرض للأسواق العامة أو الأسواق الخاصة أو مزيج من الاثنين مناسباً للمستثمر.

- الأسواق العامة: عادة ما يمكن للمستثمرين ذوي الأفاق الاستثمارية قصيرة الأجل والذين هم في حاجة إلى سيولة فورية الاستفادة من الأسهم المتداولة في البورصات في القطاعات ذات الصلة بالعقارات أو البنية التحتية أو الموارد الطبيعية ويمكن تحقيق هذا التعرض من خلال الصناديق الاستثمارية المتخصصة، كالصناديق العقارية المتداولة (REITs)، أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصة (ETFs) التي تدار بطريقة نشطة أو محاذية، على التوالي، وعلى الرغم من توفير هذه الإستراتيجيات للسيولة، إلا أنها تخضع أيضاً للتقلبات على غرار سوق الأسهم بشكل عام.

- الأسواق الخاصة بالنسبة للمستثمرين ذوي رؤوس الأموال الكبيرة والأفاق الاستثماري طويل الأجل، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقة في الأسواق الخاصة قد يساهم في توفير عدد من الفوائد. غالباً ما تظهر هذه الاستثمارات تقلبات أقل وتمثل بشكل أكثر دقة الخصائص المرغوبة مقارنة بالاستثمارات المتداولة في السوق العامة إلا أن تأسيس وإدارة المحفظة التي تستثمر في الأسواق الخاصة يتطلب موارد بحثية كبيرة لإتمام إجراءات العناية الواجبة ومتابعة المحفظة، وقد يؤدي ارتفاع الحد الأدنى لحجم الاستثمار إلى صعوبة تكوين محفظة متنوعة.

المخاطر، على الرغم من ذلك، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقة يبقى مدعوماً من عوامل عدة تتمثل في ارتفاع قيمة رأس مال تلك الأصول ومساهمتها في التنوع والتحوط ضد التضخم، وبшейر الارتفاع التاريخي لعلاوة عائد الأصول الحقيقة إلى إمكانية توليد دخل قوي. وينجذب المستثمرون إلى الأصول الحقيقة سعياً وراء التنوع وحماية قيمة الاستثمارات من التضخم وتوليد الدخل من خلال مصادر تشمل الإيرادات الإيجارية وارتفاع قيمة رأس المال. فعلى سبيل المثال، يمكن أن توفر العقارات إيرادات إيجارية متزامنة مع زيادة في قيمة الأصل، كما أنه يمكن للسلع مثل الذهب توفير حماية للمستثمرين ضد التضخم، وبصفة عامة، تعتبر الأصول الحقيقة من أهم العناصر الواجب توافرها ضمن استراتيجية الاستثمار المستقرة والمتنوعة، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية التي تسم بالضبابية. وتنقسم استثمارات الأصول الحقيقة إلى أربع

أكド تقرير «الوطني ثروات» إن الأصول الحقيقة مثل العقارات والبنية التحتية تعتبر من الخيارات الجيدة للمستثمرين الذين يبحثون عن كل من الدخل وارتفاع قيمة رأس المال، حيث تحقق هذه الأصول إيرادات من خلال الإيجارات المدفوعة بتوفير تدفقات نقدية مرنة وقابلة للتنبيه. وتفوقت العائدات طويلة الأجل للمستثمرين العقاريين بفارق بلغت نسبته 3.7% مقارنة بعائدات سندات الحكومة الأمريكية في حين بلغت علاوة العائد التي حصل عليها مستثمر و البنية التحتية 3.6% على مدى الخمسة عشر عاماً الماضية.

واوضح التقرير انه عادة ما توفر استثمارات البنية التحتية والاستثمارات العقارية عائدات أعلى مقارنة بسندات الحكومة الأمريكية، كما انه في منتصف العام 2022، ضاقت فروق العائد لهذه الاستثمارات أو تحولت إلى سلبية مقارنة بعائد سندات الحكومة الأمريكية، مما يشير إلى انخفاض جاذبيتها في ظل بيئة منخفضة

أداء الأصول الحقيقة

تقريباً مع السندات بمعدل بلغ 0.02% في حين أظهرت استثمارات البنية التحتية والعقارات ارتفاعاً تراوحاً منخفضاً قدره 0.30%. إلا أن جميع فئات الأصول الحافظة من خلال معدل ترابط أقوى مع الأسهم خلال الفترة نفسها. وعلى الرغم من علاقة الارتباط الكبيرة مع الأسهم إلا أنه يجب تسليط الضوء على أن الأصول الحقيقة بصفة عامة تعزز التنوع الاستثمارية للنفط، بين أمور أخرى، في محفظة 40/60 التقليدية وتتوفر إلى ارتباطها المنخفض تاريخياً بأداء السندات. فعلى سبيل المثال، أظهرت الموارد الطبيعية على مدى سنوات العشرين الماضية علاقة غير مترابطة الإيجابية مع الأسهم.

تلعب الأصول الحقيقة دوراً جوهرياً في إستراتيجيات الاستثمار، خاصة خلال فترات الانكماش الاقتصادي والانخفاض، حيث إنها تكون بمثابة خط دفاع قوي ضد ارتفاع الأسعار ويمكن أن تساعد في الاحتفاظ بقيتها أو زراعتها عندما تكون الأسهم والسندات عرضة للتضخم وتسعد الأصول الحقيقة مثل العقارات والسلع، قيمتها من الأصول المالية وتعمل كوسائل تحوط فعالة ضد التضخم. إلى جانب ذلك، توفر إيجاد المزيد من التنوع لمحفظة المستثمر نظراً لضعف ارتباطها

aleqtisadyah.com • العدد 157 • الاثنين 23 سبتمبر 2024 م • 20 ربیع الاول 1446هـ
الامقتصادیة ALEQTISADYAH 10

الوطني للثروات: الأصول الحقيقة أهم ركيزة في ظل الظروف الاقتصادية التي تسم بالضبابية

نبذة عن فئات الأصول الحقيقية واستثماراتها

الغة الرئيسية	استثمارات الأصول الحقيقة
العقارات	العقارات السكنية، العقارات التجارية، العقارات الصناعية، عقارات قطاع التجزئة، العقارات الفندقيّة، [...]
البنية التحتية	الطرق ذات الرسوم والمطارات والموانئ ومحطات الطاقة وأبراج الاتصالات، [...]
الموارد الطبيعية	الأراضي الزراعية، الأخشاب، حقوق المياه، حقوق المعادن، حقول النفط والغاز [...]
السلع الأساسية	الذهب والنحاس والنفط والغاز الطبيعي والمنتجات الزراعية (مثل الكاكاو والقهوة والذرة) [...]

الطبعة الأولى : مكتبة MSR-CIO التابعة للهيئة العامة للثروات الطبيعية



بيان إخلاء المسؤولية	الحقيقة إلى محفظة تقليدية
ذلك، فإن الوطنى للتراث ر بما قد تكون أصدريت، وقد تصدر في المستقبل، تقارير أخرى لا تتفق مع المعلومات الواردة في هذا التقرير وتصلى إلى نتائج نهاية مختلفة عن تلك المعلومات الواردة في هذا التقرير. وتعكس تلك التقارير افتراضات ورؤى وطرق تحليلية مختلفة للمحللين الذين قاموا بإعداد التقارير، ولا تلتزم الوطنى للتراث بضمانت لفت نظركم إلى تلك التقارير الأخرى، وقد تتضمن قيمة أي استثمار أو بخل و قد تتفق كما قد لا تستندون إلى المبلغ المستثمر، ويفتحي لا يأخذ الأداء السابق كمؤشر أو ضمان للأداء المستقبلي، ولم يتم تقديم أي وعد أو ضمان، صنفنا كان أم صريحاً، بشأن الأداء المستقل، كما أن المعلومات والأراء والتقديرات الواردة في هذا التقرير تعكس تقديراً و حكماً في التاريخ الأصلي لنشر التقرير من قبل الوطنى للتراث، وتخضع تلك المعلومات والأراء والتقديرات للتغيير دون إشعار. هذا المحتوى مقدم لأغراض التداول والترويج العام فقط. لم يتم إغفال أي معلومات ضرورية خاصة بمحترفي هذا الاستثنى.	40 / 60 (التي تتكون من الأسهم والسداد) إلى تعزيز توسيع المحفظة من خلال توليد الدخل وتنمية رأس المال، ما يسام في توقيع عائدات أكثر استقراراً. وتنسنت فائدة إضافة الأصول الحقيقة ضمن المحفظة الاستثمارية المتعدة، بين أمور أخرى، إلى ارتباطها المنخفض بآراء الأداء السداد. فعلى سبيل المثال، أظهرت الموارد الطبيعية على للتراث لا تقدم آية تهدادات أو ضمانات، صريحة كانت أم ضمنية، بشأن دقة أو اكتمال المحتوى. وقد تتوفر معلومات إضافية عند الطبل، ولتحمّل الوطنى للتراث مسؤولية عن أي خسارة مبادرة غير ملائمة تقريراً مع السداد بعدد بلغ 0.02، في حين أظهرت استثمارات البنية التحتية والعقارات أيضاً ارتباطاً منخفضاً قدره 0.30 (يرجى الاطلاع على الجدول رقم 2)، إلا أن جميع ثباتات الأصول المدققة أظهرت معدل هذا التقرير مشورة استثمارية أو قانونية أو محاسبية أو ضريبية، كما لا يجوز اعتباره تهداداً لأن أي استثمار أو استثمارية هي مناسبة أو لامنة لظروفكم الخاصة، ولا يجوز اعتباره توقيعة شخصية لكم، كما لا يصح الاعتماد على هذا التقرير كبدلة عن القيام بتقدير حوكمة، وذلك في المخاطرة والخاصة مع الأصول.
	● يشير الارتفاع التاريخي لعلوة الأصول الحقيقة إلى إمكانية وليد دخل قوي.
	باء الأصول الحقيقة في ظل بايدين الظروف الاقتصادية
	لعب الأصول الحقيقة دوراً وهرياً في استراتيجيات الاستثمار، خاصة خلال فترات الانكماش الاقتصادي والتضخم، حيث إنها تكون بمثابة خط دفاع قوي ضد تفاصيل الأسعار ويمكن أن تساعد في الحفاظ على قيمتها أو زيارتها عندما تكون الأسهم والسداد مدفوعة للتضخم، وتستمد الأصول الحقيقة، مثل العقارات والسلع، عيدها من الأصول المادية وتعمل وسائل تحوط فعالة ضد التضخم. على جانب ذلك، توفر أيضاً المزيد من التوسيع لمحفظة المستثمر نظراً لضعف ارتباطها بثبات الأصول تقليدية.
	وأند الأصول الحقيقة كجزء من المحفظة المتعدة
	في محفظة 60 / 60 التقليدية وتوفر مزايا فريدة تقتضيها الأصول، الأمر الذي قد يموض علاقتها التباططة الجاهزة والأصول يمكن أن تثير اضطراباً في الأسعار.

نقطة مختصة عن أحد النقاط

العوامل المشتركة	البنية التحتية	العقارات	الموارد الطبيعية
توليد الدخل	تدفقات نقدية ثابتة عبر العقود طويلة الأجل	دخل متوفّق من الأرباح وإيرادات الإيجار	إمكانية تحقيق الدخل من خلال ارتفاع السعر وزيادة طلب السوق
إمكانات النمو	نمو الدخل مع زيادة الطلب	ارتفاع قيمة رأس المال بمرور الوقت	يعتمد على الممو الاقتصادي العالمي وزيادة الطلب
التحوط ضد التضخم	ارتفاع الإيرادات مع التضخم	ارتفاع قيم العقارات والإيجارات	عادة ما ترتفع القيمة خلال فترات التضخم
الحد من المخاطر	الاستقرار المستمد من السياسات الحكومية	ارتباط منخفض مع قنات الأصول التقليدية	ارتباط منخفض مع مستوى المحفظة الاستثمارية
فوائد التنوع	تحسن النتائج من خلال الشراكات بين القطاعين العام والخاص (مجموعة متنوعة من المشاريع)	يحد من المخاطر الإجمالية للمحافظ المتنوعة	يوفّر التنوع على مستوى المحفظة الاستثمارية

المصدر: تحليلات: مكتب MSR-CIO التابع لـ (الوطني للثروات)

يتطلب موارد بحثية كبيرة لاتمام إجراءات العناية الواجبة ومتابعة المحفظة، وقد يؤدي ارتفاع الحد الأدنى لحجم الاستئثار إلى صعوبة تكوين محفظة متوفة.

تعتبر الأصول الحقيقية مثل العقارات والبنية التحتية من الخيارات الجيدة للمستثمرين الذين يبحثون عن كل من الدخل وارتفاع قيمة رأس المال، حيث تتحقق هذه الأصول إيرادات من خلال الإيجارات المدفوعة بتوفير تدفقات نقدية مرنة وقابلة للتنبؤ. وتقوّت العائدات طويلة الأجل للمستثمرين العقاريين بفارق يبلغ نسبته 3.7% مقارنة بعادات سندات الحكومة الأمريكية، في حين يلغى خالدة العائد التي حصل عليها مستثمرى البنية التحتية 3.6% على مدى الخمسة عشر عاماً الماضية (قياساً على استثمارات العقارات والبنية التحتية المدرجة للتداول في البورصة).

عادة ما توفر استثمارات البنية التحتية والاستثمارات العقارية عائدات أعلى مقارنة بسندات الحكومة الأمريكية.

في منتصف العام 2022، شاشت فروق العائد لهذا الاستثمار إلى تحولات إلى سلبية مقارنة بعوائد سندات الحكومة الأمريكية، ما يشير إلى انتشار

المخاطر والعائدات المتوقعة لكل نوع من أنواع الاستئثار وكيفيتها بالأدق الزمني للمستثمر، وقابلية تحمل المخاطر، وتوازن رأس المال، وقيود السيولة، واعتماداً على هذه العوامل، قد يكون التعرض للأسوق العامة أو الأسواق الخاصة أو منزلاً من الاثنين مناسباً للمستثمر.

الأسواق العامة: عادة ما يمكن للأصول المتداولة في البورصات في القطاعات ذات الصلة بالعقارات أو البنية التحتية أو الموارد الطبيعية، ويمكن تحقيق هذا التعرض من خلال المنصادرات الاستئتمانية المتخصصة، كاصناديق القاربة المتداولة (REITs)، أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصة (ETFs) التي تدار بطريقة نشطة أو محايدة، على التوالي، وعلى الرغم من توفير هذه الاستراتيجيات للسيولة، إلا أنها تخضع أيضاً للتقلبات، على غرار سوق الأسهم بشكل عام.

الأسواق الخاصة: بالنسبة للمستثمرين ذوي رؤوس الأموال الكبيرة والأفق الاستثماري طويل الأجل، فإن الاستثمار في الأصول

الثانية، كـ“الاستثمار في الأصول المتداولة في الأسواق الخاصة، من الأصول الحقيقة هي عبارة عن ممول مادي ملحوظ ذات قيمة وهنية، بغض النظر عن ظروف السوق. وتشمل هذه الفئة منأصول كلًا من الممتلكات والأراضي الزراعيات والموارد الطبيعية والبنية التحتية، وينجذب المستثمرون إلى الأصول الحقيقة سعياً وراء تنوع وحماية قيمة استثماراتهم من التضخم وتوليد الدخل من خلال مصادر تشمل الإسراارات التجارية وارتفاع قيمة رأس المال.

على سبيل المثال، يمكن أن توفر إيرادات إيجارية متزامنة من زيادة في قيمة الأصل، كما أنه يمكن للسلع مثل الذهب توفير حماية مستثمرين ضد التضخم، وبصفة عامة، تعتبر الأصول الحقيقة من المعنصر الواجب توافرها ضمن استراتيجية الاستثمار المستقرة، خاصة في ظل الظروف المتغيرة، خاصة التي تتسق بالضبابية.

اع استثمارات الأصول الحقيقة

تقسم استثمارات الأصول الحقيقة إلى أربع فئات رئيسية تتميز كل منها بقطاعات فريدة معاً، وهي التي تم تفصيلها في الجدول رقم (1).

الاستثمار وات

يمكن للمستثمرين المشاركة في من الأسواق العامة والخاصة مستفادة من فرص الاستثمار في صول الحقيقة. إلا أنه لا بد أنهم م الـ عوامل الرئيسية التي تؤثر على

فقالاً ما تظير هذه الاستثمارات تقلبات أقل وتتمثل بشكل أكثر دقة الخصائص المرغوبة مقارنة بالاستثمارات المتداولة في السوق العامة، إلا أن تأسيس وإدارة المحفظة التي تستثمر في الأسواق الخاصة على الرغم من ذلك، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقة يبقى مدعوماً من عدة عوامل تمثل في ارتفاع قيمة رأس المال تلك الأصول ومساهمتها في التنويع والتحوط المخاطر.

العلاقة الترابطية بين فئات الأصوات (أغسطس 2024 - أغسطس 2024)

		1	2	3	4	5
1	الأسهم	1.00				
2	السندات	0.12	1.00			
3	المبادرة تجنبية	0.79	0.30	1.00		
4	الموارد الطبيعية	0.70	0.02	0.74	1.00	
5	المغاربات	0.73	0.30	0.72	0.48	1.00

مقرر: ساخت هوشمند و محللات مکتب MSR-CIO ایالات متحده (الوطیق للترفون)

لوطني للثروات

سلسلة مقالات "قيادة الفكر "

الاستثمار في الأصول الحقيقية
للمستثمرين المحتدفين فقط



NBK Wealth Thought Leadership

Investing in real assets

KUWAIT: Real assets are physical/tangible assets with intrinsic value, independent of market conditions. They include properties, land, agriculture, natural resources, and infrastructure. Investors are drawn to real assets for diversification, protection against inflation, and income generation through sources like rental payments and capital appreciation. For example, real estate can provide rental income while appreciating in value. Additionally, commodities like gold can hedge against inflation. Overall, real assets are essential for a stable and diversified investment strategy, especially in uncertain economic conditions.

Types of real asset investments

Real assets investments can be classified into four main categories, each with its own unique sectors.

Investors can participate in both public and private markets to gain exposure to real assets. However, it is important first to understand the main factors influencing risk and expected returns for each type of investment and how they relate to an investor's time horizon, risk tolerance, availability of capital, and liquidity constraints. Depending on these factors, exposure to public markets, private markets, or a combination of both may then be suitable.

Public markets

Typically, investors with short-term horizons and needing immediate liquidity can take advantage of publicly traded equity in companies related to real estate, infrastructure or natural resources. This exposure can be accessed through sector-specific mutual funds, real estate investment trusts (REITs), or exchange-traded funds (ETFs) using active or passive approaches, respectively. While these strategies offer liquidity, they are also subject to volatility, similar to the overall equity market.

Private markets

For investors with substantial capital and a



long-term horizon, allocating capital to private investments in real assets can offer benefits. These investments often exhibit lower volatility and more accurately represent desired characteristics compared to public market counterparts. However, building and managing a private market portfolio requires significant research resources for due diligence and monitoring, and the elevated minimum commitment size may restrict the flexibility to create a diversified portfolio.

Income generation in real assets

Real assets like real estate and infrastructure are great options for investors looking for both income and capital appreciation. These assets generate income through rent payments and offer predictable and resilient cash flows. Real estate investors have earned a long-term yield premium of 3.7 percent compared to US government bonds, while infrastructure investors have earned a premium of 3.6

Table 1: Description of Real Asset Categories and Investments

Major Category	Real Asset Investments
Real Estate	Residential properties, Commercial properties, Industrial properties, Retail properties, Hotel properties, [...]
Infrastructure	Toll roads, Airports, Ports, Power plants, Telecommunication towers, [...]
Natural Resources	Agriculture land, Timberland, Water rights, Mineral rights, Oil and Gas fields, [...]
Commodities	Gold, Copper, Oil, Natural Gas, Agriculture products (e.g., cacao, wheat, corn), [...]

Source: NBKW MSR-CIO Office

percent over the past 15 years (measured against listed real estate and infrastructure).

- Infrastructure and real estate investments typically offer higher yields compared to US government bonds.

- As of mid-2022, the yield spreads for these investments narrowed or turned negative, indicating reduced attractiveness in a low-risk context.

- Despite this, other factors such as capital appreciation, diversification, and inflation protection make a strong case for investing in real assets.

- The historically high yield premiums of real assets suggest potential for strong income generation.

Performance of real assets in varying economic conditions

Real assets play a crucial role in investment strategies, especially during economic downturns and inflationary periods. They act as a strong defense against rising prices and can help retain or increase their value when equities and bonds are vulnerable to inflation. Real assets, such as real estate and commodities, derive their value from physical assets and serve as effective inflation hedges. They also provide further diversification in an investor's portfolio due to their lower correlation with traditional asset classes.

The benefits of real assets in a diversified portfolio

Introducing real assets to a traditional 60/40 portfolio (consisting of equities and bonds) can enhance portfolio diversification by providing both income generation and capital growth, eventually contributing to a more stable return expectation. The benefits of real assets in a mixed portfolio, inter alia, are derived in part from their historically low correlation to bonds. For example, natural resources exhibited over the past 20 years, a nearly uncorrelated relationship with bonds at 0.02, while infrastructure and real estate investments also demonstrated a low correlation of 0.30. However, all real assets displayed stronger correlations with equities over the same period. Despite their high correlations with equities, it is important to highlight that, real assets in general, enhance diversification in a traditional 60/40 portfolio and provide unique advantages not found in equities, which could offset their positive correlation with equities.

Chart 1: Real Estate – Historical Yield Spread



Source: Bloomberg data and NBKW MSR-CIO Office Analysis (DJ US Real Estate TR USD Index, US government 10-year bond real yields)

'Real estate and infrastructure provide stable income'

Real Assets: Diversification, inflation protection and investment strategies

By NBK Wealth

Introduction

Real assets are physical/tangible assets with intrinsic value, independent of market conditions. They include properties, land, agriculture, natural resources, and infrastructure. Investors are drawn to real assets for diversification, protection against inflation, and income generation through sources like rental payments and capital appreciation. For example, real estate can provide rental income while appreciating in value. Additionally, commodities like gold can hedge against inflation. Overall, real assets are essential for a stable and diversified investment strategy, especially in uncertain economic conditions.

Types of Real Asset Investments

Real assets investments can be classified into four main categories, each with its own unique sectors, which are detailed in Table 1.

Table 1: Description of Real Asset Categories and Investments

Investment Vehicles

Major Category	Real Asset Investments
Real Estate	Residential properties, Commercial properties, Industrial properties, Retail properties, Hotel properties, [...]
Infrastructure	Toll roads, Airports, Ports, Power plants, Telecommunication towers, [...]
Natural Resources	Agriculture land, Timberland, Water rights, Mineral rights, Oil and Gas fields, [...]
Commodities	Gold, Copper, Oil, Natural Gas, Agriculture products (e.g., cacao, wheat, corn), [...]

Investors can participate in both public and private markets to gain exposure to real assets. However, it is important first to understand the main factors influencing risk and expected returns for each type of investment and how they relate to an investor's time horizon, risk tolerance, availability of capital, and liquidity constraints. Depending on these factors, exposure to public markets, private markets, or a combination of both may then be suitable.

Public Markets: Typically, investors with short-term horizons and needing immediate liquidity can take advantage of publicly traded equity in companies related to real estate, infrastructure or natural resources. This exposure can be accessed through sector-specific mutual funds, real estate investment trusts (REITs), or exchange-traded funds (ETFs) using active or passive approaches, respectively. While these strategies offer liquidity, they are also subject to volatility, similar to the overall equity market.

Private Markets: For investors with substantial capital and a long-term horizon, allocating capital to private investments in real assets can offer benefits. These investments often exhibit lower volatility and more accurately represent desired characteristics compared to public market counterparts. However, building and managing a private market portfolio requires significant research resources for due diligence and monitoring, and the elevated minimum commitment size may restrict the flexibility to create a diversified portfolio.

Income Generation in Real Assets

Real assets like real estate and infrastructure are great options for investors looking for both income and capital appreciation. These assets generate income through rent payments and offer predictable and resilient cash flows. Real estate investors have earned a long-term yield premium of 3.7% compared to US govern-

ment bonds, while infrastructure investors have earned a premium of 3.6% over the past 15 years (measured against listed real estate and infrastructure).

Chart 1: Real Estate – Historical Yield Spread

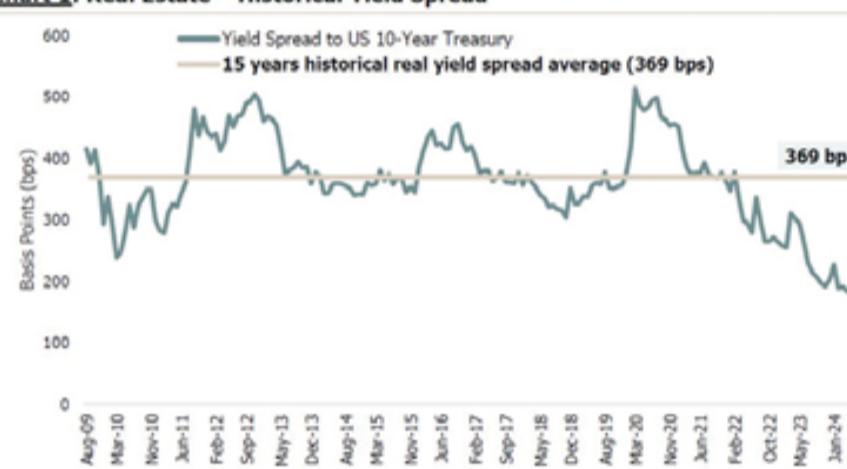
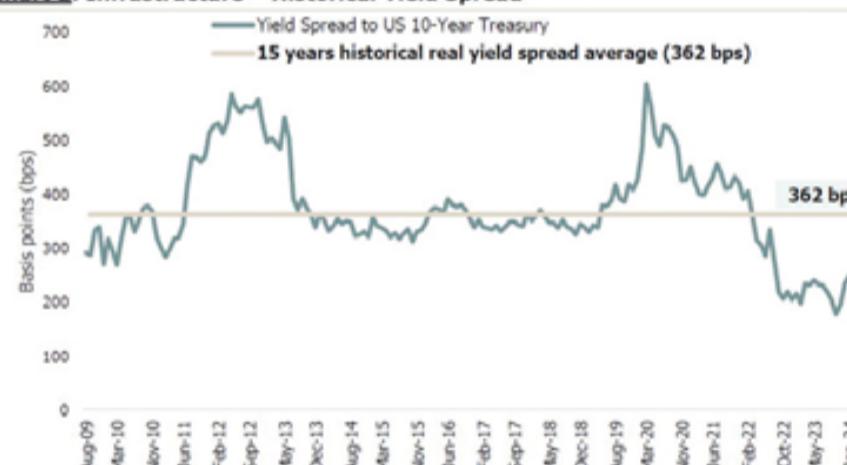


Chart 2: Infrastructure – Historical Yield Spread



are vulnerable to inflation. Real assets, such as real estate and commodities, derive their value from physical assets and serve as effective inflation hedges. They also provide further diversification in an investor's portfolio due to their lower correlation with traditional asset classes.

The Benefits of Real Assets in a Diversified Portfolio

Introducing real assets to a traditional 60/40 portfolio (consisting of equities and bonds) can enhance portfolio diversification by providing both income generation and capital growth, eventually contributing to a more stable return expectation. The benefits of real assets in a mixed portfolio, inter alia, are derived in part from their historically low correlation to bonds. For example, natural resources exhibited over the past 20 years, a nearly uncorrelated relationship with bonds at 0.02, while infrastructure and real estate investments also demonstrated a low correlation of 0.30 (see Table 2). However, all real assets displayed stronger correlations with equities over the same period. Despite their high correlations with equities, it is important to highlight that, real assets in general, enhance diversification in a traditional 60/40 portfolio and provide unique advantages not found in equities, which could offset their positive correlation with equities.

Table 2: Asset Class Correlations¹ (Aug 2004 – Aug 2024)

	1	2	3	4	5
1 Equity	1.00				
2 Bond	0.12	1.00			
3 Infrastructure	0.79	0.30	1.00		
4 Natural Resources	0.70	0.02	0.74	1.00	
5 Real Estate	0.73	0.30	0.72	0.48	1.00

Summary Of the Key Takeaways

Common Factors	Infrastructure	Real Estate	Natural Resources
Income Generation	Steady cash flows via long-term contracts	Reliable income from dividends and rental income	Income potential through appreciation and market demand
Potential for Growth	Income growth as demand increases	Capital appreciation over time	Driven by global economic growth and increased demand
Hedge Against Inflation	Revenues rising with inflation	Rising property values and rents	Typically rise in value during inflationary periods
Risk Mitigation	Stability from government policies	Low correlation with other asset classes	Low correlation to traditional asset classes
Diversification Benefits	Enhancements through public-private partnerships (variety of projects)	Mitigates overall risk in diversified portfolios	Provides diversification within an investment portfolio

Regional Coverage

23 September 2024





«الوطني للثروات»: المستثمرون ينجذبون للأصول الحقيقة

الاستفادة من فرص الاستثمار:

- فهم المخاطر والعائدات المتوقعة
- ارتباط المخاطر بالأفق الزمني للمستثمر
- قابلية تحمل المخاطر
- توافر رأس المال وقيود السيولة
- سوق الأسهم رغم توفيرها السيولة تخضع للتقلبات

عرفت «مجموعة الوطني للثروات»، الأصول الحقيقة بأنها عبارة عن أصول مادية ملموسة ذات قيمة جوهرية، بغض النظر عن ظروف السوق، وتشمل الممتلكات والأراضي والمزروعات والموارد الطبيعية والبنية التحتية.

وأشارت «الوطني للثروات»، ضمن سلسلة مقالات قيادة الفكر، إلى أن المستثمرين ينجذبون إلى الأصول الحقيقة سعياً وراء التنوع وحماية قيمة الاستثمارات من التضخم، وتوليد الدخل من خلال مصادر تشمل الإيرادات الإيجارية وارتفاع قيمة رأس المال.

وتذكر على سبيل المثال، أنه يمكن أن توافر العقارات إيرادات إيجارية متزامنة مع زيادة في قيمة الأصل، كما أنه يمكن للسلع مثل الذهب توفير حماية للمستثمرين ضد التضخم.

وبصفة عامة، تعتبر الأصول الحقيقة من أهم العناصر الواجب توافرها ضمن إستراتيجية الاستثمار المستقرة والمتنوعة، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية التي تتسم بالضبابية.

أنواع الأصول

تقسم «الوطني للثروات» استثمارات الأصول الحقيقة، إلى 4 فئات رئيسية تتميز كل منها بقطاعات فريدة خاصة بها كما يلي:

- 1 - العقارات: السكنية، التجارية، الصناعية، قطاع التجزئة، الفندقة.
- 2 - البنية التحتية: الطرق ذات الرسوم والمطارات والموانئ ومحطات الطاقة وأبراج الاتصالات.
- 3 - الموارد الطبيعية: الأراضي الزراعية، الأخشاب، حقول المياه، حقول المعادن، حقول النفط والغاز.
- 4 - السلع الأساسية: الذهب والنحاس والنفط والغاز الطبيعي والمنتجات الزراعية (مثل الكاكاو والقمح والذرة).



«الوطني للثروات»... سلسلة مقالات «قيادة الفكر»

ضمن سلسلة مقالات «قيادة الفكر»، أصدرت شركة «الوطني للثروات» تقريراً عن الاستثمار في الأصول الحقيقية للمستثمرين المحترفين فقط، أكدت فيه أن هذه الأصول تصنف من أهم العناصر الواجب توافرها ضمن استراتيجية الاستثمار المستقرة والمتنوعة، خصوصاً في ظل الظروف الاقتصادية الضبابية. وذكرت الشركة في تقريرها أن استثمارات الأصول الحقيقة تنقسم إلى 4 فئات رئيسية تتميز كل منها بقطاعات فريدة خاصة بها، مبينة أن العقارات والبنية التحتية من الخيارات الجيدة للمستثمرين الذين يبحثون عن الدخل وارتفاع قيمة رأس المال، حيث تحقق هذه الأصول إيرادات من خلال الإيجارات المدفوعة بتوازن تدفقات نقدية مرنة وقابلة للتنبؤ، وإلى التفاصيل:

الأصول الحقيقية هي عبارة عن أصول مادية/ ملموسة ذات قيمة جوهرية، بغض النظر عن ظروف السوق. وتشمل هذه الفئة من الأصول كلاً من الممتلكات والأراضي والمزروعات والموارد الطبيعية والبنية التحتية. وينجذب المستثمرون إلى الأصول الحقيقة سعياً وراء التنويع وحماية قيمة الاستثمارات من التضخم وتوليد الدخل من خلال مصادر تشمل الإيجارات الإيجارية وارتفاع قيمة رأس المال.

فعلى سبيل المثال، يمكن أن توفر العقارات إيرادات إيجارية متزامنة مع زيادة في قيمة الأصل، كما أنه يمكن للسلع مثل الذهب توفير حماية للمستثمرين ضد التضخم. وبصفة عامة، تعتبر الأصول الحقيقة من أهم العناصر الواجب توافرها ضمن استراتيجية الاستثمار المستقرة والمتنوعة، خصوصاً في ظل الظروف الاقتصادية التي تتسم بالضبابية.

أنواع استثمارات الأصول الحقيقية

تنقسم استثمارات الأصول الحقيقة إلى 4 فئات رئيسية تتميز كل منها بقطاعات فريدة خاصة بها، وهي التي تم تفصيلها في الجدول المرفق.

كل يوم

«الوطني للثروات»: الأصول الحقيقية خط دفاع قوي أمام ارتفاع الأسعار

قالت مجموعة الوطني للثروات (NBK Wealth) ضمن سلسلة مقالات «قيادة الفكر» التي تصدر شهريا، إن الأصول الحقيقية عبارة عن أصول مادية أو ملموسة ذات قيمة جوهرية، بغض النظر عن ظروف السوق، وتشمل هذه الفئة من الأصول كلاما من الممتلكات والأراضي والمزروعات والموارد الطبيعية والبنية التحتية.

وأضافت أن المستثمرين ينجذبون إلى الأصول الحقيقية سعيا إلى التنوع وحماية قيمة لاستثمارات من **التضخم** وتوليد الدخل من خلال مصادر تشمل الإيرادات الإيجارية وارتفاع قيمة رأس المال، فعلى سبيل المثال، يمكن أن توفر العقارات إيرادات إيجارية متزامنة مع زيادة في قيمة الأصل، كما أنه يمكن للسلع مثل الذهب توفير حماية للمستثمرين ضد التضخم.

فيصفة عامة، تعتبر الأصول الحقيقية من أهم العناصر الواجب توافرها ضمن استراتيجية لاستثمار المستقرة والمتنوعة، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية التي تتسم بالضبابية، وتنقسم استثمارات الأصول الحقيقية إلى أربع فئات رئيسية، تتميز كل منها بقطاعات فريدة خاصة بها.

أدوات الاستثمار

وذكرت «الوطني للثروات» أنه يمكن للمستثمرين المشاركة في كل من الأسواق العامة والخاصة للاستفادة من فرص الاستثمار في الأصول الحقيقية، إلا أنه لا بد أولا من فهم العوامل الرئيسية التي تؤثر على المخاطر والعائدات المتوقعة **كل** نوع من أنواع الاستثمار وكيفية ارتباطها بالأفق الزمني للمستثمر، وقابلية تحمل المخاطر، وتوافر رأس المال، وقيود السيولة. واعتمادا على هذه العوامل، قد يكون التعرض للأسواق العامة أو الأسواق الخاصة أو مزيج من الاثنين مناسبا للمستثمر، وذلك كما يلي:

• **الأسواق العامة:** عادة ما يمكن للمستثمرين ذوي الأفاق الاستثمارية قصيرة الأجل والذين هم في حاجة إلى سيولة فورية الاستفادة من الأسهم المتداولة في البورصات في القطاعات ذات الصلة بالعقارات أو البنية التحتية أو الموارد الطبيعية، ويمكن تحقيق هذا التعرض من خلال الصناديق الاستثمارية المتخصصة، كالصناديق العقارية المتداولة (REITs)، أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصة (ETFs) التي تدار بطريقة نشطة أو محايضة، على التوالي. وعلى الرغم من توفير هذه الاستراتيجيات للسيولة فإنها تخضع أيضا للتقلبات، على غرار سعر الأسهم شركاً عام.

• **الأسواق الخاصة:** بالنسبة للمستثمرين ذوي رؤوس الأموال الكبيرة والأفق الاستثماري طويل