

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

# الاستثمار في الأصول الحقيقية... للمستثمرين المحترفين فقط

### نبذة مختصرة عن أبرز النقاط

العوامل المشتركة	البنية التحتية	العقارات	الموارد الطبيعية
توليد الدخل	تدفقات نقدية ثابتة عبر العقود طويلة 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 الحكومي	ارتباط منخفض مع فئات الأصول الأخرى	ارتباط منخفض مع فئات الأصول التقليدية
فوائد التنوع	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 الحقيقية 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، حقول النفط والغاز
السلع الأساسية	الذهب والنحاس والنفط والغاز الطبيعي والمنتجات الزراعية (مثل الكاكاو والقمح والذرة)

المصدر: مكتب MSR-CIO التابع للوطني للثروات

ملائمة لظروفكم الخاصة ولا يجوز اعتباره توصية شخصية لكم، كما لا يصح الاعتماد على هذا التقرير كبديل عن القيام بتقدير وحكم مستقل. وإضافة إلى ذلك، فإن «الوطني للثروات» ربما قد تكون أصدرت وقد تصدر في المستقبل، تقارير أخرى لا تتفق مع المعلومات الواردة في هذا التقرير، وتصل إلى نتائج نهائية مختلفة عن تلك المعلومات الواردة في هذا التقرير. وتنعكس تلك التقارير، اقتراضات ورؤى وطرق تحليلية مختلفة للمحللين الذين قاموا بإعداد التقارير، ولا تلتزم «الوطني للثروات» بضمان لغت نظركم إلى تلك التقارير الأخرى. وقد تنخفض قيمة أي استثمار أو دخل وقد ترتفع، كما قد لا تستردون كامل المبلغ المستثمر.

ويرأى «الوطني للثروات» أن المعلومات والآراء الواردة في هذا التقرير صحيحة وكاملة؛ إلا أن «الوطني للثروات» لا تقدم أي تعهدات أو ضمانات، صريحة كانت أم ضمنية، بشأن دقة أو اكتمال المحتوى. وقد تتوافر معلومات إضافية عند الطلب، ولا تتحمل «الوطني للثروات» مسؤولية عن أي خسارة مباشرة أو غير مباشرة أو نتيجة ناتجة عن استخدام المحتوى. ولا يجوز اعتبار هذا التقرير مشورة استثمارية أو قانونية أو محاسبية أو ضريبية كما لا يجوز اعتباره تعهداً بأن أي استثمار أو استراتيجية هي مناسبة أو

المحفظة من خلال توليد الدخل وتنمية رأس المال، مما يساهم في توقع عائدات أكثر استقراراً. وتستند فائدة إضافة الأصول الحقيقية ضمن المحفظة الاستثمارية المتنوعة بين أمور أخرى إلى ارتباطها المنخفض تاريخياً بأداء السندات. فعلى سبيل المثال، أظهرت الموارد الطبيعية على مدى السنوات العشرين الماضية علاقة غير مترابطة تقريباً مع السندات بمعدل يبلغ 0.02. في حين أظهرت استثمارات البنية التحتية والعقارات أيضاً ارتباطاً منخفضاً قدره 0.30 (يرجى الاطلاع على الجدول المرفق). إلا أن جميع فئات الأصول الحقيقية أظهرت معدل ارتباط أقوى مع الأسهم

قوي ضد ارتفاع الأسعار، ويمكن أن تساعد في الاحتفاظ بقيمتها أو زيادتها عندما تكون الأسهم والسندات عرضة للتضخم. وتستند الأصول الحقيقية، مثل العقارات والسلع، قيمتها من الأصول المادية وتعمل كوسائل تحوط فعالة ضد التضخم. إلى جانب ذلك، توفر أيضاً المزيد من التنوع لمحفظة المستثمر، نظراً لضعف ارتباطها بفئات الأصول التقليدية.

### فوائد الأصول الحقيقية كجزء من محفظة متنوعة

يمكن أن تؤدي إضافة الأصول الحقيقية إلى محفظة تقليدية (التي تتكون من الأسهم والسندات) إلى تعزيز تنوع

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

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 الاستثمارات لتسيولة، 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 الحقيقية بالأسواق الخاصة قد يساهم في توفير عدد من الفوائد. فغالباً ما تظهر هذه الاستثمارات تقلبات أقل وتمثل بشكل أكثر دقة الخصائص المرغوبة 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.

### توليد الدخل من استثمارات الأصول الحقيقية

تعتبر الأصول الحقيقية مثل العقارات والبنية التحتية من الخيارات الجيدة للمستثمرين الذين يبحثون عن كل من الدخل وارتفاع قيمة رأس المال، حيث تحقق هذه الأصول إيرادات

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.

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. ويجذب المستثمرون إلى الأصول الحقيقية سعياً وراء التنوع وحماية قيمة الاستثمارات من التضخم وتوليد الدخل من خلال مصادر تشمل الإيرادات الإيجارية وارتفاع قيمة رأس المال.

على سبيل المثال، يمكن أن توفر العقارات إيرادات إيجارية مترابطة 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، خصوصاً في ظل الظروف الاقتصادية التي تتسم بالضبابية.

### أنواع استثمارات الأصول الحقيقية

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

### أدوات الاستثمار

يمكن للمستثمرين المشاركة في كل من الأسواق العامة والخاصة للاستفادة من فرص الاستثمار في الأصول الحقيقية، إلا أنه لا بد أولاً من فهم العوامل الرئيسية التي تؤثر على المخاطر والعائدات المتوقعة لكل نوع من أنواع الاستثمار وكيفية ارتباطها بالآفاق الزمنية 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 مناسباً للمستثمر.

### الأسواق العامة

عادة ما يمكن للمستثمرين ذوي الآفاق الاستثمارية قصيرة الأجل، والذين هم في حاجة إلى سيولة فورية للاستفادة من الأسهم المتداولة في البورصات في القطاعات ذات الصلة بالعقارات

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

العلاقة الترابطة بين فئات الأصول (أغسطس 2004 - أغسطس 2024)		1	2	3	4	5
1	الأسهم	1.00				
2	السندات	0.12	1.00			
3	السبه صلبة	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 MSR-CIO التابع لـ «الوطني للثروات» تظهر كل خلية من المصفوفة قوة واتجاه العلاقة بين فئتين من الأصول. تشير القيم القريبة من +1 إلى وجود علاقة ارتباطية إيجابية قوية، ما يعني أنه مع نمو فئة أصول واحدة ترتفع فئة.



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

## الأصول الحقيقية أهم عناصر إستراتيجية الاستثمار

السلع مثل الذهب | بإمكانها توفير حماية للمستثمرين ضد التضخم  
الأصول الحقيقية تضم | العقارات والبنية التحتية والموارد الطبيعية والسلع  
خيار جيد للمستثمرين | الباحثين عن كل من الدخل وارتفاع قيمة رأس المال  
بإمكان المستثمرين | المشاركة بالأسواق العامة والخاصة للاستفادة من الفرص

### أداء الأصول الحقيقية

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

### فوائد الأصول

أشارت مجموعة الوطني للثروات إلى أنه يمكن تؤدي إضافة الأصول الحقيقية إلى محفظة تقليدية 60/40 (التي تتكون من الأسهم والسندات) إلى تعزيز تنوع المحفظة من خلال توليد الدخل وتنمية رأس المال، ما يساهم في توقع عائدات أكثر استقراراً. وتستخدم فائدة إضافة الأصول الحقيقية ضمن المحفظة الاستثمارية المتنوعة، بين أمور أخرى، إلى ارتباطها المنخفض تاريخياً بأداء 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 ارتباطاً منخفضاً قدره 0.30. إلا أن جميع فئات الأصول الحقيقية أظهرت معدل ارتباط أقوى مع الأسهم خلال الفترة نفسها. وعلى الرغم من علاقة الارتباط الكبيرة مع الأسهم، إلا أنه يجب تسليط الضوء على أن الأصول الحقيقية بصفة عامة تعزز التنوع في محفظة 60/40 التقليدية وتوفر مزايا فريدة تفتقدها الأسهم، الأمر الذي قد يعوض علاقتها الترابطة الإيجابية مع الأسهم.

### توليد الدخل

وافادت ان الأصول الحقيقية 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 بتوافر تدفقات نقدية مرنة وقابلة للتنبؤ. وتوفرت العائدات طويلة الأجل للمستثمرين العقاريين بفارق بلغت نسبته 3.7% مقارنة بعائدات سندات الحكومة الأمريكية، في حين بلغت علاوة العائد التي حصل عليها مستثمرو البنية التحتية 3.6% على مدى الخمسة عشر عاماً الماضية (قياساً على استثمارات العقارات والبنية التحتية المدرجة للتداول في البورصة). ولغنت إلى أنه عادة ما توفر استثمارات البنية التحتية والاستثمارات العقارية عائدات أعلى مقارنة بسندات الحكومة الأمريكية، موضحة أنه في منتصف عام 2022، ضاقت فروق العائد لهذه الاستثمارات أو تحولت إلى سلبية مقارنة بعوائد سندات الحكومة الأمريكية، ما يشير إلى انخفاض جاذبيتها في ظل بيئة منخفضة المخاطر. وتابعت: على الرغم من ذلك، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقية يبقى مدعوماً من عدة عوامل تتمثل في ارتفاع قيمة رأسمال تلك الأصول ومساهمتها في والتنوع والتحوط ضد التضخم ويشير الارتفاع التاريخي لعلاوة عائد الأصول الحقيقية 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 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 الأخرى	ارتباط منخفض مع فئات الأصول التقليدية
فوائد التنوع	تحسن النتائج من خلال الشراكات بين القطاعين العام والخاص (مجموعة متنوعة من المشاريع)	يحد من المخاطر الإجمالية للمحافظ المتنوعة	يوفر التنوع على مستوى المحفظة الاستثمارية المصدر: تحليلات: مكتب CIO-MSR التابع لـ (الوطني للثروات)

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

### أدوات الاستثمار

ولفتت إلى أنه يمكن للمستثمرين المشاركة في كل من الأسواق العامة والخاصة للاستفادة من فرص الاستثمار في الأصول الحقيقية، إلا أنه لا بد أولاً 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، وقيد السيولة واعتماداً على هذه العوامل، قد يكون التعرض للأسواق العامة أو الأسواق الخاصة أو مزيج من الاثنين مناسباً للمستثمر. أولاً: الأسواق العامة: عادة ما يمكن للمستثمرين ذوي الأفق 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 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 والأفق الاستثماري طويل الأجل، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقية في الأسواق الخاصة قد يساهم في توفير عدد من الفوائد، فغالباً ما تظهر هذه الاستثمارات تقلبات أقل وتمثل بشكل أكثر دقة الخصائص المرجوة مقارنة بالاستثمارات المتداولة في السوق العامة، إلا أن تأسيس وإدارة المحافظ التي تستثمر في الأسواق الخاصة يتطلبان موارد بحثية كبيرة لإتمام إجراءات العناية الواجبة ومتابعة المحفظة، وقد يؤدي ارتفاع الحد الأدنى لحجم الاستثمار إلى صعوبة تكوين محفظة متنوعة.

قالت مجموعة الوطني للثروات ضمن سلسلة مقالات «قيادة الفكر»، إن الأصول الحقيقية عبارة عن أصول مادية / ملموسة ذات قيمة جوهريّة، بغض النظر عن ظروف السوق. وتشمل هذه الفئة من الأصول كلاً من الممتلكات والأراضي والمزرعات والموارد الطبيعية والبنية التحتية.

أشارت المجموعة إلى أن المستثمرين يجذبون للأصول الحقيقية 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 الحقيقية من أهم العناصر الواجب توافرها ضمن إستراتيجية الاستثمار المستقرة والمتنوعة، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية التي تتسم بالضبابية.

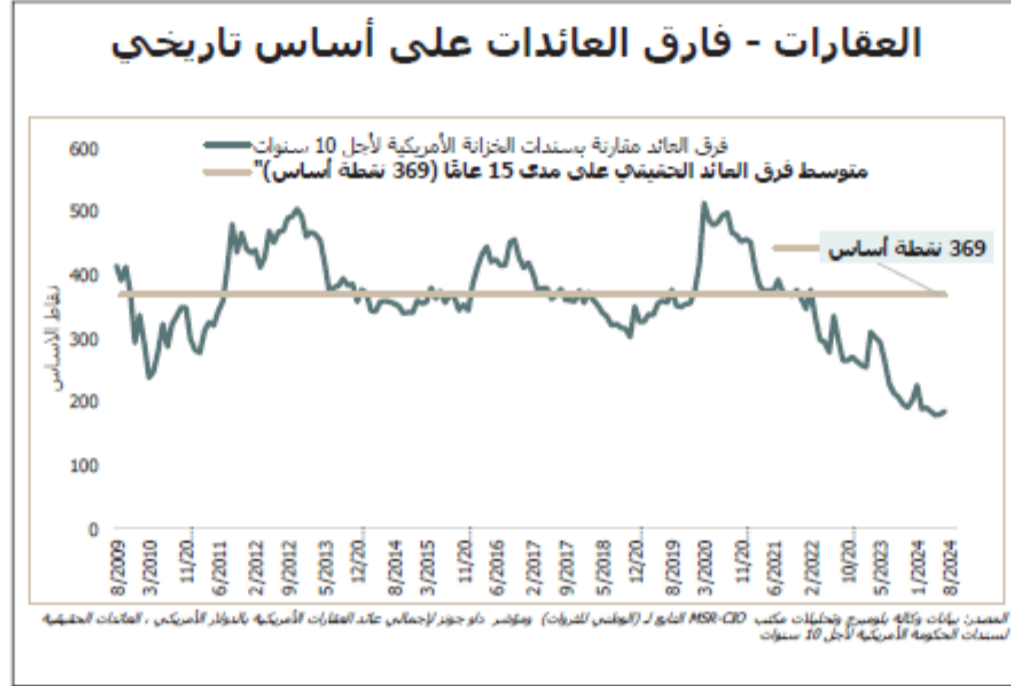
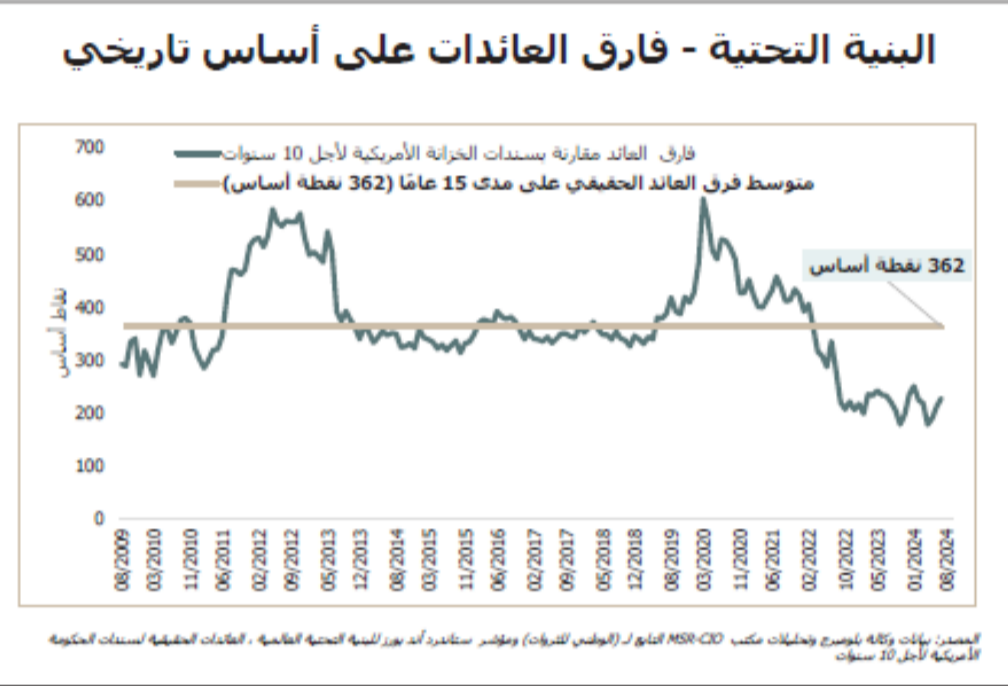
### الأصول الحقيقية

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

- 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، حقول النفط والغاز.
- السلع الأساسية:** الذهب والنحاس والنفط والغاز الطبيعي والمنتجات الزراعية (مثل الكاكاو والقمح والذرة).

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

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



قالت مجموعة الوطني للثروات (NBK Wealth) ضمن سلسلة مقالات «قيادة الفكر» التي تصدر شهرياً، إن الأصول الحقيقية عبارة عن أصول مادية أو ملموسة ذات قيمة جوهرية، بغض النظر عن ظروف السوق، وتشمل هذه الفئة من الأصول كلا من الممتلكات والأراضي والمزروعات والموارد الطبيعية والبنية التحتية. وأضافت أن المستثمرين يجذبون إلى التنوع الحقيقي سعياً إلى الأصول 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 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، تتميز كل منها بقطاعات فريدة خاصة بها.

### نبذة مختصرة عن أبرز النقاط

العوامل المشتركة	البنية التحتية	العقارات	الموارد الطبيعية
توليد الدخل	تدفقات نقدية ثابتة عبر العقود طويلة الأجل	دخل متوقع 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 الأخرى	ارتباط منخفض مع فئات الأصول التقليدية
فوائد التنوع	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

المصدر: شيلتوك مكتب MSR-CDO أنباو (الوطني للثروات)

البنية التحتية 3,6% على مدى الخمسة عشر عاماً الماضية (قياساً على استثمارات العقارات والبنية التحتية المدرجة للتداول في البورصة).  
أداء الأصول الحقيقية  
ولفتت «الوطني للثروات» إلى أن الأصول الحقيقية تلعب دوراً جوهرياً في استراتيجية الاستثمار، خاصة خلال فترات الانكماش الاقتصادي والتضخم، حيث إنها تكون بمنزلة خط دفاع قوي ضد ارتفاع الأسعار، ويمكن أن تساعد في الاحتفاظ بقيمة أو زيادتها عندما تكون الأسهم والسندات عرضة للتضخم. وتستمد الأصول الحقيقية، مثل العقارات والسلع، قيمتها من الأصول المادية وتعمل كوسائل تحوط فعالة ضد التضخم، إلى جانب ذلك، توفر أيضاً المزيد من التنوع لمحفظته المستثمر نظراً لضعف ارتباطها بفئات الأصول التقليدية.  
فوائد الأصول الحقيقية  
ويمكن أن تؤدي إضافة الأصول الحقيقية إلى محفظة تقليدية 40/60

### نبذة عن فئات الأصول الحقيقية 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 والقمح والذرة)، [...]

المصدر: مكتب MSR-CDO أنباو (الوطني للثروات)

● الأسواق العامة: عادة ما يمكن للمستثمرين ذوي الأفق 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 محايدة، على التوالي. وعلى الرغم من توفير هذه الإستراتيجيات للسيولة فإنها 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 الحقيقية الخاصة قد يساهم في توفير عدد من

## «الوطني للثروات»: المستثمرون ينجذبون للأصول الحقيقية

### الاستفادة من فرص الاستثمار:

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

المادية وتعمل كوسائل تحوط فعالة ضد التضخم. إلى جانب ذلك، توفر أيضاً المزيد من التنوع لمحفظة المستثمر نظراً لضعف ارتباطها بفئات الأصول التقليدية.

#### محفظة متنوعة

وتعتبر «الوطني للثروات» أن إضافة الأصول الحقيقية 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 يسهم في توقع عائدات أكثر استقراراً. وتستند فائدة إضافة الأصول الحقيقية ضمن المحفظة الاستثمارية المتنوعة، بين أمور أخرى، إلى ارتباطها المنخفض تاريخياً بأداء 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 ارتباطاً منخفضاً قدره 0.30، إلا أن جميع فئات الأصول الحقيقية أظهرت معدل ارتباط أقوى مع الأسهم خلال الفترة نفسها. ورغم علاقة الارتباط الكبيرة مع الأسهم، إلا أنه يجب تسليط الضوء على أن الأصول الحقيقية بصفة عامة تعزز التنوع في محفظة 40/60 التقليدية وتوفر مزايًا فريدة تفتقدها الأسهم، الأمر الذي قد يعوض علاقتها الترابطة الإيجابية مع الأسهم.

في المئة، مقارنة بعائدات سندات الحكومة الأميركية، في حين بلغت علاوة العائد التي حصل عليها مستثمرو البنية التحتية 3.6 في المئة على مدى الخمسة عشر عاماً الماضية (قياساً على استثمارات العقارات والبنية التحتية المدرجة للتداول في البورصة).

وعادة ما توفر استثمارات البنية التحتية والاستثمارات العقارية عائداً أعلى، مقارنة بسندات الحكومة الأميركية. وفي منتصف 2022، ضاقت فروق العائد لهذه الاستثمارات أو تحولت إلى سلبية مقارنة بعوائد سندات الحكومة الأميركية، ما يشير إلى انخفاض جاذبيتها في ظل بيئة منخفضة المخاطر. ورغم ذلك، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقية يبقى مدعوماً من عدة عوامل تتمثل في ارتفاع قيمة رأسمال تلك الأصول ومساهمتها في والتنوع والتحوط ضد التضخم. ويشير الارتفاع التاريخي لعلاوة عائد الأصول الحقيقية إلى إمكانية توليد دخل قوي.

وتلعب الأصول الحقيقية دوراً جوهرياً في إستراتيجيات الاستثمار، خاصة خلال فترات الانكماش الاقتصادي والتضخم، حيث إنها تكون بمثابة خط دفاع قوي ضد ارتفاع الأسعار، ويمكن أن تساعد في الاحتفاظ بقيمتها أو زيادتها عندما تكون الأسهم والسندات عرضة للتضخم. وتستمد الأصول الحقيقية، مثل العقارات والسلع، قيمتها من الأصول

العقارية المتداولة (REITs)، أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصة (ETFs) التي تدار بطريقة نشطة أو محايدة، على التوالي. ورغم توفير هذه الإستراتيجيات للسيولة، إلا أنها تخضع أيضاً للتقلبات، على غرار سوق الأسهم بشكل عام.

#### الأسواق الخاصة

وبالنسبة للمستثمرين ذوي رؤوس الأموال الكبيرة والأفق الاستثماري طويل الأجل، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقية في الأسواق الخاصة قد يساهم في توفير عدد من الفوائد. فغالباً ما تظهر هذه الاستثمارات تقلبات أقل وتمثل بشكل أكثر دقة الخصائص المرجوة 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.

#### توليد الدخل

وتعتبر الأصول الحقيقية، مثل العقارات والبنية التحتية، من الخيارات الجيدة للمستثمرين الذين يبحثون عن كل من الدخل وارتفاع قيمة رأس المال، حيث تحقق هذه الأصول إيرادات من خلال الإيجارات المدفوعة بتوافر تدفقات نقدية مرنة وقابلة للتنبؤ. وتفوقت العائدات طويلة الأجل للمستثمرين العقاريين بفارق بلغت 3.7

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).

#### أدوات الاستثمار

وتشير إلى أنه يمكن للمستثمرين المشاركة في كل من الأسواق العامة والخاصة للاستفادة من فرص الاستثمار في الأصول الحقيقية، إلا أنه لا بد أولاً 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 الخاصة أو مزيج من الاثنين مناسباً للمستثمر.

#### الأسواق العامة

وعادة ما يمكن للمستثمرين ذوي الأفق 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

عزفت «مجموعة الوطني للثروات» الأصول الحقيقية بأنها عبارة عن أصول مادية ملموسة ذات قيمة جوهرية، بغض النظر عن ظروف السوق، وتشمل الممتلكات والأراضي والمزروعات والموارد الطبيعية والبنية التحتية. وأسارت «الوطني للثروات»، ضمن سلسلة مقالات قيادية العكس، إلى أن المستثمرين ينجذبون إلى الأصول الحقيقية 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 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 الحقيقية من أهم العناصر الواجب توافرها ضمن إستراتيجية الاستثمار المستقرة والمتنوعة خاصة في ظل الظروف الاقتصادية التي تتسم بالضعف.

#### أنواع الأصول

تقسم «الوطني للثروات» استثمارات الأصول الحقيقية، إلى 4 فئات رئيسية تتميز كل منها بقطاعات فريدة خاصة بها كما يلي:  
1 - العقارات: السكنية، التجارية الصناعية، قطاع التجزئة الفندقية.  
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، وتوافر 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 الأفق الاستثمارية قصيرة الأجل، أما الأسواق الخاصة. بالنسبة للمستثمرين ذوي رؤوس الأموال الكبيرة والأفق الاستثماري طويل الأجل. v.

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 الحقيقية. إلا أنه لا بد 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 الفئة من الأصول كلا 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 المثال، يمكن أن توفر العقارات إيرادات إيجارية

## «الوطني للثروات»: الأصول الحقيقية من الخيارات الجيدة للمستثمرين

فئات رئيسية وهي العقارات البنية 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 الحقيقية. إلا أنه 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 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 الأفق 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 محايدة، 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 والأفق الاستثماري طويل الأجل، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقية في الأسواق الخاصة قد يساهم في توفير عدد من الفوائد. فغالباً ما تظهر هذه الاستثمارات تقلبات أقل وتمثل بشكل أكثر دقة الخصائص المرغوبة 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.

المخاطر، على الرغم من ذلك، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقية يبقى مدعوماً من عوامل عدة تتمثل في ارتفاع قيمة رأس مال تلك الأصول ومساهمتها في والتنويع والتحوط ضد التضخم، ويشير الارتفاع التاريخي لعلاوة عائد الأصول الحقيقية إلى إمكانية توليد دخل قوي. وينجذب المستثمرون إلى الأصول الحقيقية سعياً وراء التنويع 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 الحقيقية من أهم العناصر الواجب توافرها ضمن استراتيجية الاستثمار المستقرة والمتنوعة، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية التي تنسم بالضبابية وتنقسم استثمارات الأصول الحقيقية إلى أربع

أكد تقرير «الوطني ثروات» أن الأصول الحقيقية 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 بتوفر تدفقات نقدية مرنة وقابلة للتنبؤ. وتفوقت العائدات طويلة الأجل للمستثمرين العقاريين بفارق بلغت نسبته 3.7% مقارنة بعائدات سندات الحكومة الأميركية، في حين بلغت علاوة العائد التي حصل عليها مستثمرو البنية التحتية 3.6% على مدى الخمسة عشر عاماً الماضية.

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

### أداء الأصول الحقيقية

تقريباً مع السندات بمعدل بلغ 0.02، في حين أظهرت استثمارات البنية التحتية والعقارات أيضاً ترابطاً منخفضاً قدره 0.30، إلا أن جميع فئات الأصول الحقيقية أظهرت معدل ترابط أقوى مع الأسهم خلال الفترة نفسها. وعلى الرغم من علاقة الارتباط الكبيرة مع الأسهم، إلا أنه يجب تسليط الضوء على أن الأصول الحقيقية بصفة عامة تعزز التنويع في محفظة 40/60 التقليدية وتوفر مزايا فريدة تفتقدها الأسهم، الأمر الذي قد يعوض علاقتها الترابطية الإيجابية مع الأسهم.

بفئات الأصول التقليدية، ويمكن أن تؤدي إضافة الأصول الحقيقية إلى محفظة تقليدية 40/60 (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 الحقيقية ضمن المحفظة الاستثمارية المتنوعة بين أمور أخرى، إلى ارتباطها المنخفض تاريخياً بأداء السندات. فعلى سبيل المثال، أظهرت الموارد الطبيعية على مدى السنوات العشرين الماضية علاقة غير مترابطة

تلعب الأصول الحقيقية دوراً جوهرياً في إستراتيجيات الاستثمار، خاصة خلال فترات الاتكماش الاقتصادي والتضخم، حيث إنها تكون بمثابة خط دفاع قوي ضد ارتفاع الأسعار ويمكن أن تساعد في الاحتفاظ بقيمتها أو زيادتها عندما تكون الأسهم والسندات عرضة للتضخم وتستخدم الأصول الحقيقية، 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



# الوطني للثروات: الأصول الحقيقية أهم ركيزة في ظل الظروف الاقتصادية التي تتسم بالضبابية

العقارات والبنية التحتية من الخيارات الجيدة للباحثين عن الدخل وارتفاع قيمة رأس المال  
الأصول الحقيقية أمان وإطمئنان خاصة خلال فترات الانكماش الاقتصادي

**نبذة عن فئات الأصول الحقيقية واستثماراتها**

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، حقول النفط والغاز، [...]
السلع الأساسية	الذهب والنحاس والنفط والغاز الطبيعي والمنتجات الزراعية (مثل الكاكاو والقمح والذرة)، [...]

المصدر: مكتب MSR-CIO التابع للوطني للثروات



المصدر: بيانات من 1999 بومرغ وتحليلات مكتب MSR-CIO التابع للوطني للثروات. ملاحظة: العائدات الحقيقية مسندة للحكومة الأمريكية لأجل 10 سنوات

ذلك، فإن الوطني للثروات ربما قد تكون أصدرت، وقد تصدر في المستقبل تقارير أخرى لا تتفق مع المعلومات الواردة في هذا التقرير وتصل إلى نتائج نهائية مختلفة عن تلك المعلومات الواردة في هذا التقرير. وتحسب تلك التقارير افتراضات ورؤى وطرق تحليلية مختلفة للمحللين الذين قاموا بإعداد التقارير، ولا تلزم الوطني للثروات بضمان لفت نظركم إلى تلك التقارير الأخرى. وقد تخضع قيمة أي استثمار أو دخل وقد ترتفع، كما قد تستردون كامل المبلغ المستثمر. ويتغير ألا يؤخذ الأداء السابق كدليل أو ضمان للأداء المستقبلي، ولم يتم تقديم أي تعهد أو ضمان، ضمنيًا كان أم صريحاً، بشأن الأداء المستقبلي. كما أن المعلومات والآراء والتقييمات الواردة في هذا التقرير تعكس تقيماً وحكماً في التاريخ الأصلي لنشر التقرير من قبل الوطني للثروات، وتخضع تلك المعلومات والآراء والتقييمات للتغيير دون إشعار. هذا المحتوى مقدم لأغراض التداول والترويج العام فقط. لم يتم إغفال أي معلومات ضرورية خاصة بحجتي هذا المستند.

**بيان إخلاء المسؤولية**

الحقيقية إلى محفظة تقليدية 40 / 60 (الحيث تتكون من الأسهم والسندات) إلى تعزيز تنوع المحفظة من خلال توليد الدخل وتنمية رأس المال، ما يساهم في توقع عائدات أكثر استقراراً. وتستند فائدة إضافة الأصول الحقيقية ضمن المحفظة الاستثمارية المتنوعة، بين أمور أخرى، إلى ارتباطها المنخفض تاريخياً بأداء السندات. فعلى سبيل المثال، أظهرت الموارد الطبيعية على مدى السنوات العشر الماضية، علاقة غير مترابطة تقريباً مع السندات بمعدل 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 فئات الأصول الحقيقية أظهرت معدل ارتباط أقوى مع الأسهم خلال الفترة نفسها. وعلى الرغم من علاقة الارتباط الكبيرة مع الأسهم، إلا أنه يجب تسليط الضوء على أن الأصول الحقيقية بصفة عامة تعزز التنوع في محفظة 40 / 60 التقليدية وتوفر مزايا فريدة تفوقها الأسهم، الأمر الذي قد يعوض علاقتها الارتباطية الإيجابية مع الأسهم.

ضد التضخم. يشير الارتفاع التاريخي لعلاوة أصل الأصول الحقيقية إلى إمكانية توليد دخل قوي.

**أداء الأصول الحقيقية في ظل تباين الظروف الاقتصادية**

تلعب الأصول الحقيقية دوراً جوهرياً في إستراتيجيات الاستثمار، خاصة خلال فترات الانكماش الاقتصادي والتضخم، حيث إنها تكون بمثابة خط دفاع قوي ضد ارتفاع الأسعار ويمكن أن تساعد في الاحتفاظ بقيمتها أو زيادتها عندما تكون الأسهم والسندات عرضة للتضخم. وتتمتع الأصول الحقيقية، مثل العقارات والنفط، بقدرة على توليد دخل ثابت وتعمل كوسائل تحوط فعالة ضد التضخم. إلى جانب ذلك، توفر أيضاً المزيد من التنوع لمحفظة المستثمر نظراً لضعف ارتباطها بفئات الأصول التقليدية.

**فوائد الأصول الحقيقية كجزء من المحفظة المتنوعة**

يمكن أن تؤدي إضافة الأصول

الأصول الحقيقية هي عبارة عن أصول مادية ملموسة ذات قيمة جوهريّة، بغض النظر عن ظروف السوق. وتشمل هذه الفئة من الأصول كلاً من الملكيات والأراضي والمزروعات والموارد الطبيعية والبنية التحتية. ويجذب المستثمرون إلى الأصول الحقيقية سعياً وراء التنوع وحماية قيمة الاستثمارات من التضخم وتوليد الدخل من خلال مصادر تشمل الإيرادات الإيجابية 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 الحقيقية من أهم العناصر الواجب توافرها ضمن استراتيجية الاستثمار المتكيفة والمتنوعة، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية التي تتسم بالضبابية.

**أنواع استثمارات الأصول الحقيقية**

تتقسم استثمارات الأصول الحقيقية إلى أربع فئات رئيسية تتميز كل منها بقطاعات فريدة خاصة بها، وهي التي تم تفصيلها في الجدول رقم (1).

**أدوات الاستثمار**

يمكن للمستثمرين المشاركة في كل من الأسواق العامة والخاصة للاستفادة من فرص الاستثمار في الأصول الحقيقية، إلا أنه لا بد أولاً من فهم العوامل الرئيسية التي تؤثر على

المخاطر والعائدات المتوقعة لكل نوع من أنواع الاستثمار وكيفية ارتباطها بالحفظة، وقد يؤدي ارتفاع الحد الأدنى لحجم الاستثمار إلى صعوبة تكوين محفظة متنوعة. تعتبر الأصول الحقيقية مثل العقارات والبنية التحتية 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 للتنبؤ. وتوقت العائدات طويلة الأجل للمستثمرين العقاريين بفارق بلغت نسبة 3.7% مقارنة بعائدات سندات الحكومة الأمريكية، في حين بلغت علاوة العائد التي حصل عليها مستثمرو البنية التحتية المتداولة (REITs)، أو صناديق المؤشرات المتداولة في البورصة (ETFs) التي تدار بطريقة نشطة أو محايدة، على التوالي. وعلى الرغم من توفير هذه الإستراتيجيات للسوائل، إلا أنها تخضع أيضاً للتقلبات، على غرار سوق الأسهم بشكل عام.

بالنسبة إلى المستثمرين ذوي رؤوس الأموال الكبيرة والأفق الاستثماري طويل الأجل، فإن الاستثمار في الأصول الحقيقية في الأسواق الخاصة قد يساهم في توفير عدد من الفوائد، فغالبا ما تظهر هذه الاستثمارات تقلبات أقل وتتمثل بشكل أكثر دقة الخصائص المرغوبة مقارنة بالاستثمارات المتداولة في السوق العامة إلا أن تأسيس وإدارة المحافظ التي تستثمر في الأسواق الخاصة

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


	1	2	3	4	5
1	1.00				
2	0.12	1.00			
3	0.79	0.30	1.00		
4	0.70	0.02	0.74	1.00	
5	0.73	0.30	0.72	0.48	1.00

المصدر: بيانات بومرغ وستات مكتب MSR-CIO التابع للوطني للثروات

**الوطني للثروات**

سلسلة مقالات "قيادة الفكر"

الاستثمار في الأصول الحقيقية (للمستثمرين المحترفين فقط)



**نبذة مختصرة عن أبرز النقاط**

العوامل المشتركة	البنية التحتية	العقارات	الموارد الطبيعية
توليد الدخل	تدفقات نقدية ثابتة عبر العقود طويلة الأجل	دخل متوقع 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 المستدام من السياسات الحكومية	ارتباط منخفض مع فئات الأصول الأخرى	ارتباط منخفض مع فئات الأصول التقليدية
فوائد التنوع	تحسين النتائج من خلال الشراكات بين القطاعين العام والخاص (مجموعة متنوعة من المشاريع)	يحد من المخاطر الإجمالية للمحفظة المتنوعة	يوفر التنوع على مستوى المحفظة الاستثمارية

المصدر: تحليلات مكتب MSR-CIO التابع للوطني للثروات

**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
<b>Real Estate</b>	Residential properties, Commercial properties, Industrial properties, Retail properties, Hotel properties, [...]
<b>Infrastructure</b>	Toll roads, Airports, Ports, Power plants, Telecommunication towers, [...]
<b>Natural Resources</b>	Agriculture land, Timberland, Water rights, Mineral rights, Oil and Gas fields, [...]
<b>Commodities</b>	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**

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.

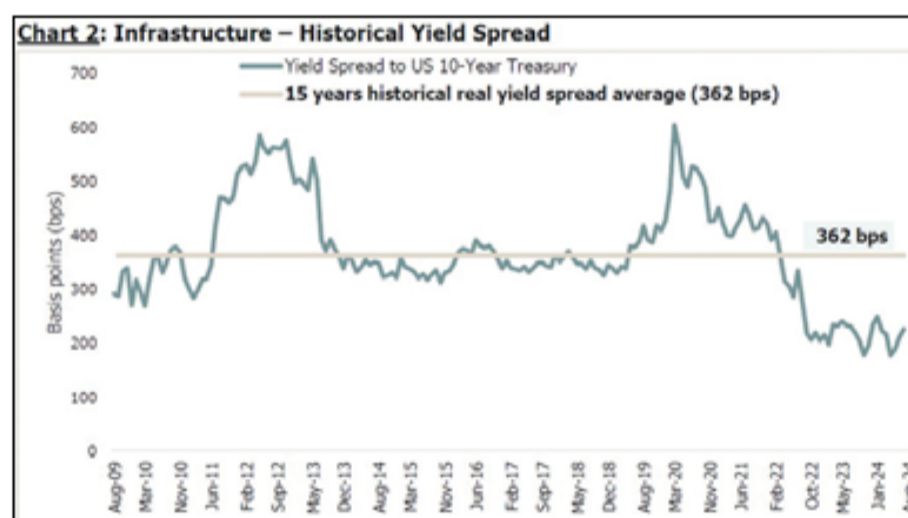
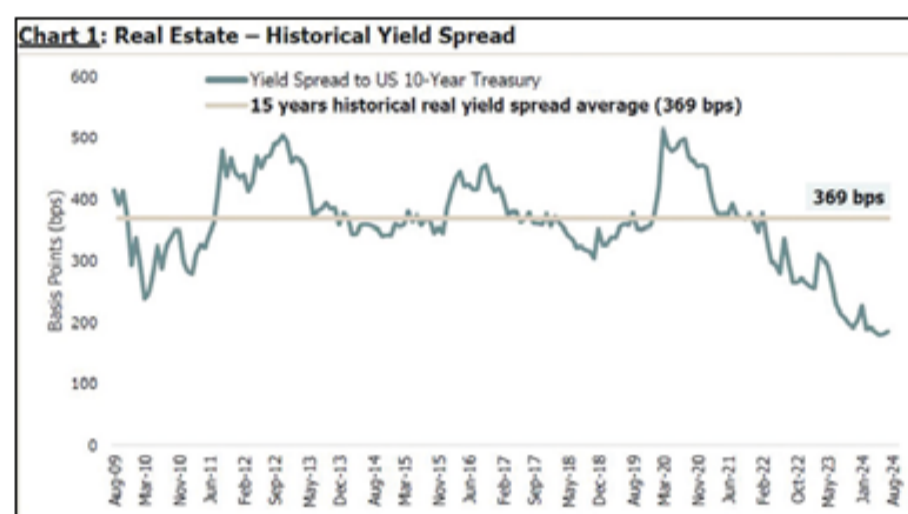
**Public Markets:** Typically, investors with short-term horizons and needing immediate liquidity can take advantage of publicly traded equity in companies related to real estate, infrastructure or natural resources. This exposure can be accessed through sector-specific mutual funds, real estate investment 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).



■ 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 (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 Correlations<sup>1</sup> (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	0.46	1.00

### Summary Of the Key Takeaways

Common Factors	Infrastructure	Real Estate	Natural Resources
<b>Income Generation</b>	Steady cash flows via long-term contracts	Reliable income from dividends and rental income	Income potential through appreciation and market demand
<b>Potential for Growth</b>	Income growth as demand increases	Capital appreciation over time	Driven by global economic growth and increased demand
<b>Hedge Against Inflation</b>	Revenues rising with inflation	Rising property values and rents	Typically rise in value during inflationary periods
<b>Risk Mitigation</b>	Stability from government policies	Low correlation with other asset classes	Low correlation to traditional asset classes
<b>Diversification Benefits</b>	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 الحقيقية

الاستفادة من فرص الاستثمار:

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

عرّفت «مجموعة الوطني للثروات»، الأصول الحقيقية 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 الحقيقية سعياً وراء التنويع 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 الحقيقية 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 الحقيقية، إلى 4 فئات رئيسية تتميز كل منها بقطاعات فريدة خاصة بها كما يلي:

- 1 - العقارات: السكنية، التجارية، الصناعية، قطاع التجزئة، الفندقية.
- 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 الحقيقية 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 بتوافر 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 الحقيقية 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 الحقيقية 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 الحقيقية إلى 4 فئات رئيسية تتميز كل منها بقطاعات فريدة خاصة بها، وهي التي تم تفصيلها في الجدول المرفق.

### أدوات الاستثمار

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 كلا من الممتلكات والأراضي والمزروعات والموارد الطبيعية والبنية التحتية.

وأضافت أن المستثمرين ينجذبون إلى الأصول الحقيقية سعيا إلى التنويع 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 للسلم مثل الذهب توفير حماية للمستثمرين ضد التضخم.

وبصفة عامة، تعتبر الأصول الحقيقية من أهم العناصر الواجب توافرها ضمن استراتيجية استثمار 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 لكل 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 الآفاق 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 محايدة، على التوالي. وعلى الرغم من توفير هذه لاستراتيجيات للسيولة فإنها تخضع أيضا للتقلبات، على غرار سوة الأسهم بشكا عام.

• الأسواق الخاصة: بالنسبة للمستثمرين ذوي رؤوس الأموال الكبيرة والآفاق الاستثمارية طويلة