

# أهمية قياس العائد في نجاح الاستثمار

عمر سامي سلمان



## السيرة الذاتية

- ◆ عضو لجنة الأوقاف في غرفة المنطقة الشرقية.
- ◆ الشريك الإداري في شركة قربي للاستثمار العقاري.
- ◆ عضو عدد من المجالس الوقفية ولجان الاستثمار.
- ◆ حاصل على درجة الماجستير في الاستثمار من جامعة الملكة ميري لندن.



ما هو العائد على الاستثمار (ROI) ؟

01

□ هو أداة مالية لقياس كفاءة الاستثمار , عن طريق قياس مقدار الربح الناتج بالمقارنة بتكلفة الاستثمار أو إجمالي الأرباح إلى إجمالي المبلغ المستثمر , ويتم التعبير عنها بنسبة مئوية .

## العائد على الاستثمار (ROI)

$$\text{معدل العائد على الاستثمار} = \frac{\text{القيمة النهائية للاستثمار} - \text{تكلفة الاستثمار الإجمالية}}{\text{تكلفة الاستثمار الإجمالية}} \times 100$$



## أنواع العائد على الاستثمار (ROI)

## جمعية خيرية تملك اوقاف بقيمة 30,000,000 ريال

- استثمرت 10,000,000 ريال لشراء عمارة مؤجرة بعقد سنوي بقيمة 800,000 ألف ريال مع انخفاض بأسعار العقار بنسبة 3% في المنطقة المحيطة
- اشترت 121,654 سهم في بنك الراجحي بقيمة 10,000,000 ريال قيمة السهم 82,2 ريال وحقق ارتفاع قدره 2.42% في نهاية العام وتوزيعات بقيمة 2.35 ريال
- استثمرت في محفظة استثمارية متنوعة بقيمة 10,000,000 ريال لتحصل على توزيعات مالية بقيمة 7.5% سنويا

# مثال عملي

- استثمرت **10,000,000** ريال لشراء عمارة مؤجرة بعقد سنوي بقيمة **800,000** ريال مع انخفاض أسعار العقار بنسبة 3% في المنطقة المحيطة

العائد

%عائد بنسبة 5

10,500,000

أرباح نقدية

%أجار بنسبة 8

800,000

قيمة الأصل

%انخفاض بنسبة 3

9,700,000

الاستثمار  
العقاري

- اشترت 121,654 سهم في بنك الراجحي بقيمة **10,000,000** ريال قيمة السهم 82,2 ريال وحقق ارتفاع قدره 2.42% في نهاية العام وتوزيعات بقيمة 2.35 ريال

### العائد

%عائد بنسبة 5.27

10,527,886

### أرباح نقدية

توزيعات بنسبة  
2.9%

285,886

### قيمة الأصل

ارتفاع بنسبة  
2.42%

10,242,000

## الأسهم

- استثمرت في محفظة استثمارية متنوعة بقيمة **10,000,000** ريال لتحصل على توزيعات مالية بقيمة 7.5% سنويا

العائد

%عائد بنسبة 7.5

10,750,000

أرباح نقدية

توزيعات بنسبة  
7.5%

750,000

قيمة الأصل

لا يوجد

10,000,000

محفظة  
متنوعة

## • إجمالي العائد على المحفظة



إجمالي  
المحفظة

## العائد والعائد المحقق:

العائد المحقق هو العائد الفعلي الذي يتم تحقيقه خلال فترة الاحتفاظ بالاستثمار. قد يتضمن ذلك الأرباح من بيع الأصول ، وتوزيعات النقدية الأخرى.

كم هو العائد على المطلوب على  
الاستثمار (RRR)؟

02

## العائد المطلوب على الاستثمار:

معدل المطلوب للعائد: هو العائد الأدنى الذي يتوقع المستثمر الحصول عليه مقابل استثماره. ببساطة، يُعد المعدل المطلوب هو التعويض الأدنى المقبول مقابل مستوى المخاطر المرتبط بالاستثمار.

## CAPM FORMULA

العائد الخالي من المخاطر

$$R_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

العائد المطلوب

علاوة مخاطر السوق

العائد المطلوب على  
الاستثمار



## العلاقة بين العائد والمخاطرة

# هل العائد المحقق جيد ؟

03

## قياس الأداء:

المؤشر الاسترشادي (Benchmark): هو مقياس يُستخدم كنقطة مرجعية لقياس أداء شيء ما، مثل صندوق استثماري أو محفظة أسهم، من خلال مقارنته بمجموعة من الأصول أو الأسواق. يُستخدم لتقديم نقطة قياس لتحليل الأداء أو المعلومات الاقتصادية.



الهيئة العامة للمقار  
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

المؤشرات العقارية

مؤشر تداول

تداول  
Tadawul



أسعار الفائدة من  
البنك المركزي

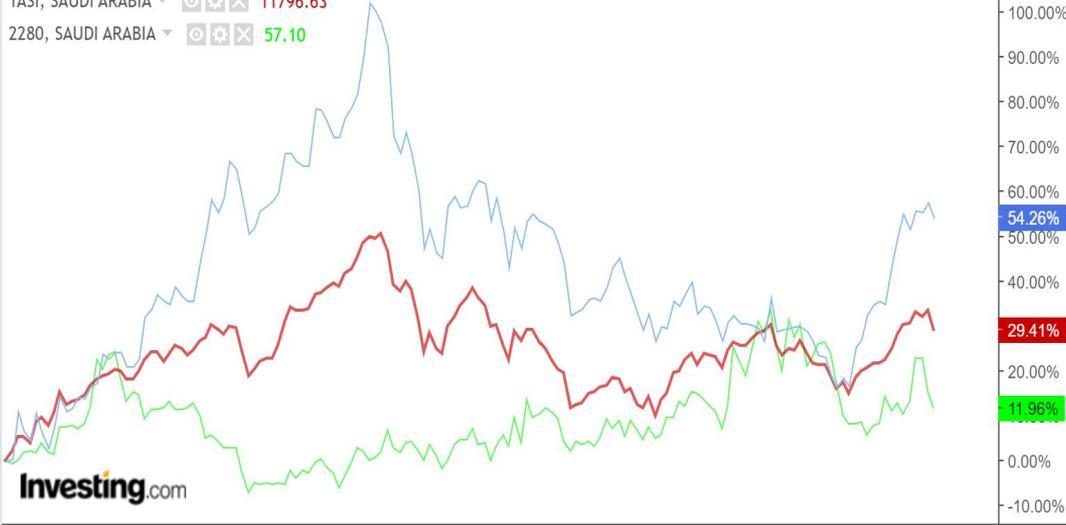
Al Rajhi Bank, Saudi Arabia, W, Saudi Arabia

O 83.80 H 86.90 L 83.30 C 86.00

TASI, SAUDI ARABIA 11796.63

2280, SAUDI ARABIA 57.10

Market Closed



# قياس الأداء

## تشمل عناصر سياسة الاستثمار:

- أهداف الاستثمار: تحديد الأهداف المالية المرجوة من خلال الاستثمار، مثل زيادة رأس المال، تحقيق عائد مستدام، أو توزيع الأرباح.
- مستوى المخاطر: تحديد درجة الاستعداد لتحمل المخاطر، والتي قد تختلف حسب أهداف وتحملات كل فرد أو مؤسسة.
- التوزيع الجغرافي والقطاعي: تحديد كيفية توزيع الاستثمارات بين مختلف الأسواق الجغرافية والقطاعات الاقتصادية.
- الفئات الأصولية: تحديد نسبة الاستثمار في الأصول المختلفة مثل الأسهم، السندات، العقارات، والسلع.
- المدى الزمني: تحديد فترة الاستثمار المستهدفة، سواء كانت قصيرة الأمد أو طويلة الأمد.
- تقييم الأداء: وضع نظام لتقييم أداء المحافظ الاستثمارية بانتظام واتخاذ الإجراءات اللازمة لتحسينها

## سياسة الاستثمار:

- تمثل المجموعة الشاملة من القرارات والاتجاهات التي يتخذها فرد أو منظمة أو صندوق استثمار لتوجيه رأس المال والأموال نحو فرص استثمارية محددة.
- يشمل ذلك الخطط والاستراتيجيات التي تحدد كيفية تحقيق الأهداف المالية والمحافظة على رأس المال أو زيادته.

## مثال تقييم الأداء والعائد المستهدف

نوع الأصل	المؤشر الاسترشادي والعائد المستهدف
اسواق النقد	SIBOR 3 اشهر + 0.25%
أدوات الدين و الصكوك وأخرى	10 سنوات صكوك السعودية
الأسهم العامة	TASI
العقار	7%
الاستثمارات البديلة ( الملكية الخاصة و أخرى)	15%

# شكراً لكم

