

المتاجرة بالأصول

أوهاج بادنين عمر

ماجستير في المحاسبة والتمويل

عضو هيئة تحرير مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية

يسعى المنتج لإيجاد علاقة بين المستثمرين من أجل خلق بيئة لتحريك الاقتصاد.

مكونات المنتج:

١- وجود أصل يُدرُّ تدفقاً نقدياً شهرياً أو سنوياً.

٢- وجود مشترٍ للأصل.

٣- وجود مصرف يستثمر التدفقات النقدية والضامن.

٤- وجود معلومات تاريخية عن أسعار الإيجارات.

العمليات الحسابية للمنتج:

١- حساب العائد بمعدل مقام.

٢- يُدفع القسط شهرياً أو سنوياً مقدماً.

٣- إيجاد إجمالي التدفقات النقدية المفترضة بنهاية المدة.

٤- أن يحصل العميل على عائد شهري أو سنوي بما يعادل معدل مقام.

٥- أن يحصل العميل على صافي العوائد مع تكلفة الاستثمار بنهاية المدة.

المعادلات:

١- معدل مقام = (إجمالي التدفقات النقدية ÷ تكلفة الاستثمار)^{(١) ÷ (١+٥)} - ١

٢- العائد المدفوع والمحسوب بالقيمة المستقبلية = مقام × تكلفة الاستثمار × عدد السنوات × (صافي

الأموال المحسومة ÷ تكلفة الاستثمار)

٣- إجمالي التدفقات النقدية المفترضة بنهاية المدة = إجمالي التدفقات النقدية × (صافي الأموال

المحسومة ÷ تكلفة الاستثمار)

٤- صافي العوائد مع تكلفة الاستثمار بنهاية المدة = طرح المعادلة (٣) من المعادلة (٢)

مثال لتطبيق معادلات المنتج:

لدى مستثمر عقار تكلفته ٢٠٠٠٠٠٠ وحدة نقدية يرغب في بيعه بنظام الإيجار السنوي المقدم والبالغ سنويا ٧٥٠٠٠ وحدة نقدية ولمدة خمس سنوات، على أن يحصل على عائد سنوي مقدم بداية كل عام، وأن يستثمر الاقساط حتى نهاية المدة، والضامن هو البنك.

الحل:

$$\text{معدل مقام} = (\text{إجمالي التدفقات النقدية} \div \text{تكلفة الاستثمار})^{(1) \div (n+1)} - 1$$

$$\text{معدل مقام} = (200000 \div 375000)^{(1) \div (5+1)} - 1$$

$$\text{معدل مقام} = 1 - 1.11045 = 11.045\%$$

العائد المدفوع والمحسوب بالقيمة المستقبلية = مقام \times تكلفة الاستثمار \times عدد السنوات \times (صافي الأموال المحسومة \div تكلفة الاستثمار)

$$102905 = (1.384383) \times 5 \times 200000 \times 11.045\%$$

إجمالي التدفقات بنهاية المشروع = (صافي الأموال المحسومة \div تكلفة الاستثمار) \times إجمالي تدفقات المشروع السنوية

$$519144 = 375000 \times (200000 \div 276876) =$$

$$366239 = 102905 - 519144 = \text{صافي العوائد مع تكلفة الاستثمار نهاية المدة} =$$

الجدول الاول: يوضح جدول معدل مقام مقارنة مع الحسابات في الجدول الثاني.

الجدول الاول:

قيمة العقار	200,000
الإيجار السنوي	75,000
العائد السنوي	11.05%
العائد على الاستثمار	1.5957180
معدل مقام	التدفقات النقدية
1.1104531	75,000
1.2331060	75,000
1.3693064	75,000

49,324.24	75,000	1.5205505
44,418.12	75,000	1.6885000
276,876.60	375,000	

1.3843830

صافي التدفقات النقدية ÷ تكلفة الاستثمار

519143.70

مج التدفقات = صافي التدفقات النقدية ÷ تكلفة الاستثمار × إجمالي التدفقات النقدية

الجدول الثاني:

8,283.98		83,283.98	75,000	1.1104530
25,766.93	175,766.90	158,284.00	75,000	1.1104530
53,464.91	278,464.90	250,766.90	75,000	1.1104530
92,506.20	392,506.20	353,464.90	75,000	1.1104530
	519,143.70	467,506.20	75,000	1.1104530
			375,000	

الجدول الثالث يوضح صافي العوائد مع تكلفة الاستثمار بنهاية المدة

5,844.07	58,754.07	52,910	1.1104531
123,997.37	111,664.07	52,910	1.1104500
196,446.79	176,907.37	52,910	1.1104500
276,898.25	249,356.79	52,910	1.1104500
366,235.57	329,808.25	52,910	1.1104500

		40000	1.1104531
		40000	1.1104500
		40000	1.1104500
		40000	1.1104500
276876		40000	1.1104500

مقارنة العائد الداخلي للتدفقات عند تكلفة الاستثمار ٢٠٠٠٠٠ و ٢٧٦٨٧٨:

-200000
75000
75000

75000
75000
75000
25.4%
-276876
103828.6
103828.6
103828.6
103828.6
103828.6
103828.6
25.4%

النتائج:

إن حسابات مقام متطابقة مع المنتج.