

## سرمایه گذاری غیرمستقیم چیست؟



یک سرمایه گذاری غیرمستقیم<sup>۱</sup>، یک فرصت سرمایه گذاری است که نیاز به خرید واقعی دارایی‌هایی که در نهایت باعث کسب بازده می‌شوند، نمی‌باشد. این نوع از سرمایه گذاری‌ها اغلب با سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات<sup>۲</sup> در ارتباط است، معمولاً از طریق خرید سهام شرکت‌های املاک و مستغلات که به خرید و نگهداری این دارایی‌ها مبادرت می‌ورزند و در عوض به سرمایه‌گذاران خود سود تقسیمی پرداخت می‌کند. در سرمایه‌گذاری غیرمستقیم تعدادی مزایا وجود دارد، مانند عدم نیاز به درگیری و ارتباط مستقیم با مدیریت و تعمیر و نگهداری دارایی‌های مربوطه از این گونه عوامل می‌باشند.

یکی از آسانترین راه‌ها برای اینکه بتوان فهمید سرمایه گذاری در املاک و مستغلات چگونه کار می‌کند، در نظر گرفتن این مورد است، فرض کنید یک سرمایه گذار مبتدی<sup>۳</sup> تمایل دارد از طریق سرمایه گذاری در املاک و مستغلات سود بدست آورد در حالی که هیچ علاقه ای به تملک آن دارایی‌ها ندارند. در این سناریو، سرمایه گذار باید سهام شرکتی را که مالک این هلدینگ املاک و مستغلات بوده و در عین حال آنرا مدیریت می‌کند خریداری کند. همانطور که شرکت از آن هلدینگ سود کسب می‌کند، این بدان معناست که ارزش سهام سرمایه گذاران افزایش یافته و همچنین سرمایه گذاران سود تقسیمی دریافت می‌کنند. همه این موارد در حالی است که سرمایه گذار هیچ مسئولیتی در قبال توسعه و نگهداری آن دارایی‌ها به منظور کسب بازده، ندارد.

استفاده از این رویکرد سرمایه گذاری غیرمستقیم، مخصوصاً هنگامی می‌تواند مفید باشد که سرمایه گذار تمایل دارد حداقل مقداری از پرتفوی خود را به سرمایه گذاری غیرمستقیم خارجی<sup>۴</sup> و یا بین المللی تخصیص دهد. از آنجایی که سرمایه‌گذار احساس می‌کند هیچگونه مسئولیتی در قبال مدیریت املاک و مستغلات نداشته، تنها کافی است که فرصت‌های سرمایه‌گذاری مناسب در خصوص منطقه جغرافیای را شناسایی، و اقدام به سرمایه گذاری کند و این کار، کار نسبتاً آسانی نیز می‌باشد. بنابراین، از آنجایی که سرمایه گذار لازم نیست در مورد این دارایی‌ها مسئولیتی قبول کند، این کار به

<sup>1</sup> Indirect investment

<sup>2</sup> Real estate

<sup>3</sup> Novice investor

<sup>4</sup> Foreign indirect investment

سرمایه‌گذار این اجازه را می‌دهد تا با خیال راحت به بررسی موقعیت‌های سرمایه‌گذاری گوناگون بپردازد و از بازده‌های که بدست می‌آورد لذت ببرد.

همانند هر نوع سرمایه‌گذاری دیگر، برای انتخاب سرمایه‌گذاری غیرمستقیم، در ابتدا باید به بررسی سرمایه‌گذاری و واجد شرایط بودن آن پرداخت. یعنی باید زمانی را برای ارزیابی تاریخی فرصت‌ها، دانستن نحوه کارکرد آن در بازارهای فعلی و بررسی فرصت‌های رشد آن چه در کوتاه مدت و چه در بلند مدت اختصاص داد. انجام این کار سرمایه‌گذار را قادر می‌سازد تا با توجه به ریسک این سرمایه‌گذاری، ببیند که آیا بازده بدست آمده معقول بود و یا اینکه سرمایه‌گذار باید به دنبال فرصت‌های سرمایه‌گذاری دیگر بگردد.