

بیانیه سیاست های سرمایه گذاری

بیانیه سیاست های سرمایه گذاری صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

بیانیه سیاستهای سرمایه گذاری (IPS) در واقع شالوده مدیریت سرمایه گذاری میباشد و یک فرآیند تصمیم گیری نظام مند برای تمامی تصمیمات سرمایه گذاری معرفی میکند که به تعادل و توازن بازده و ریسک کمک کرده و باعث افزایش احتمال موفقیت در دستیابی به اهداف بلند مدت سرمایه گذاری می شود.

بدین منظور طرح جامع اهداف و سیاستهای صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای به شرح ذیل ایفا میگردد.

۱- اهداف سرمایه گذاری

- حفظ سرمایه، پوشش ریسک تورم و محقق ساختن بازده حقیقی در جهت افزایش ارزش سرمایه؛ در قسمت متغیرهای کلان اقتصادی، به سابقه تاریخی شاخص قیمت ساختمان و شاخص تورم مصرف کننده اشاره شد. روشن شد که سرمایه گذاری در مسکن امکان پوشش تورم و حفظ قدرت خرید سرمایه گذار را فراهم می آورد و متوسط بازده سرمایه گذاری در املاک و مستغلات بیش از نرخ تورم است. صندوق املاک و مستغلات نیک رای با خرید دارایی های غیرمنقول مناسب، بازده حقیقی برای سرمایه گذار به همراه خواهد داشت و برای آن دسته از سرمایه گذارانی که مایل اند ریسک املاک و مستغلات را وارد سبد سرمایه گذاری خود کنند، راهبرد کسب بالاترین بازده را دنبال می کند.
- افزایش جریان نقد و سود پرداختی به سرمایه گذاران با تحقق عایدی سرمایه ای و سود بهره برداری؛ مدیریت صندوق املاک و مستغلات نیک رای سعی در گردش مناسب دارایی های نقدشونده خواهد داشت تا پرداخت حداقل ۹۰٪ سود حاصل از بهره برداری، سپرده ها و سرمایه گذاری در اوراق بهادار ممکن شود.
- فراهم ساختن فرصت سرمایه گذاری در طبقه دارایی املاک و مستغلات؛ شرایط اقتصاد کلان کشور به سمتی حرکت کرده است که امروز خرید واحدهای ساختمانی (به ویژه واحدهای مسکونی) از توانایی مالی بخش بزرگی از جامعه خارج شده است. صندوق املاک و مستغلات نیک رای این امکان را میسر می سازد که افراد با سرمایه های خرد نیز توانایی سرمایه گذاری در بازار املاک و مستغلات را داشته باشند.
- بسترسازی مناسب برای سرمایه گذاران خرد از طریق ایجاد سهولت سرمایه گذاری در املاک و مستغلات؛ خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق نسبت به خرید و فروش املاک و مستغلات دارای سهولت و نقدشوندگی مناسب تری است. هم چنین مدیریت حرفه ای دارایی های صندوق باعث کاهش ریسک های محتمل ناشی از سرمایه گذاری و اجاره داری املاک و مستغلات خواهد شد.
- تحریک طرف تقاضای بازار املاک و مستغلات؛ صندوق املاک و مستغلات نیک رای واحدهای مسکونی و اداری تکمیل شده و آماده فروش را به صورت عمده از سازندگان خریداری می کند. این اقدام ضمن تسهیل نقدشوندگی واحدهای ساختمانی سازندگان، منجر به تحریک طرف تقاضای بازار دارایی های غیرمنقول می شود.

- کمک به سامان‌دهی بازار اجاره در بلندمدت: عرضه نهادهای واحدهای مسکونی و اداری باعث ساماندهی بازار اجاره می‌شود، چرا که با انعقاد قرارداد بلندمدت، آسایش خانوار و کسب‌وکارها بیشتر می‌شود و نیز کاهش نوسان قیمت اجاره محتمل است.
- مدیریت و بهره‌برداری تخصصی و کارا از دارایی‌های موضوع سرمایه‌گذاری صندوق: مدیریت این صندوق به پشتوانه تجربه، توانایی فنی و سرمایه‌ای توانایی گردش مناسب دارایی‌های صندوق و خلق ارزش برای سرمایه‌گذاران را دارد.
- مدیریت ریسک سرمایه‌گذاری در طبقه دارایی املاک و مستغلات: املاک و مستغلات مثل هر دارایی دیگری در معرض ریسک‌های مختلف قرار دارد و بخشی از این ریسک‌ها مختص این طبقه دارایی شد. این صندوق با سرمایه‌گذاری در واحدهای با کاربری‌های اداری و مسکونی، عمدتاً در مناطق مختلف تهران، در راستای تحقق مدیریت ریسک مناسب اقدام می‌نماید.
- افزایش نقدشوندگی سرمایه‌گذاری از طریق بازارگردانی و ایجاد بازار ثانویه فعال: وجود نهاد بازارگردان باعث رفع نگرانی سرمایه‌گذاران از جانب ریسک نقدشوندگی واحدهای سرمایه‌گذاری خواهد بود، ریسکی که ذاتی این دارایی‌های بلندمدت به‌ویژه در شرایط رکودی است.

۲- سیاستهای سرمایه‌گذاری صندوق

دارایی‌های مورد سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای به صورت نقدی تأسیس شده و لذا هیچ گونه دارایی از پیش تعیین شده‌ای جهت سرمایه‌گذاری وجود ندارد. صندوق سرمایه‌گذاری‌های خود را صرفاً در قالب حدود تعیین شده در اساسنامه صندوق و مطابق با تشریفات مندرج در این امیدنامه انجام خواهد داد. با توجه به اهداف صندوق، تمرکز سرمایه‌گذاری‌های آن در حوزه املاک و مستغلات خواهد بود و سرمایه‌گذاری در دارایی‌های مالی مثل اوراق بدهی مرتبط با املاک و مستغلات صرفاً در صورت برخورداری از صرفه اقتصادی و با هدف مدیریت منابع پارک شده انجام خواهد گرفت. در صورت شناسایی فرصت سرمایه‌گذاری مناسب در املاک و مستغلات، منابع صندوق از دارایی‌های مالی منتقل خواهد شد.

سیاست‌های سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای با بهره‌گیری از توانایی مدیریت حرفه‌ای دارایی‌های حوزه املاک و مستغلات، به دنبال کسب بازده مناسب و کنترل ریسک‌های عمومی و خاص این حوزه می‌باشد.

چارچوب سرمایه‌گذاری‌های صندوق

اولویت صندوق در خرید مستغلات، خرید واحدهای ساختمانی (در صورت برخورداری از قوانین و مقررات) واقع در استان تهران با کاربری مسکونی و اداری و تجاری است. پیش‌بینی می‌شود که سه سال اول فعالیت، سرمایه‌گذاری محدود به استان تهران و کاربری‌های مسکونی و اداری و تجاری باشد و در سال‌های آتی نیز در صورت تصویب مجمع و با اصلاح امیدنامه صندوق، جغرافیایی جدیدی نیز برای کاربری‌های یادشده اضافه خواهد شد. موضوع اصلی فعالیت این صندوق، سرمایه‌گذاری و گردش دارایی‌های غیرمنقول است و سایر دارایی‌ها مثل سهام شرکت‌های ساختمانی در رتبه‌های بعدی است. سرمایه‌گذاری در اوراق قرضه و رهنی و سپرده بانکی با هدف مدیریت ریسک نقدینگی، پارک پول و تأمین سرمایه در گردش صندوق انجام می‌شود.

۳- ریسک

تغییر وضعیت اقتصادی، قوانین و مقررات حاکم بر بازار اجاره و خرید و فروش املاک و مستغلات تحت تأثیر می‌گذارد؛ این تغییرات ممکن است باعث کاهش ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و درآمد عملیاتی صندوق شود. سبد دارایی صندوق مستقیماً تحت تأثیر ریسک‌های مرتبط با بازار املاک و مستغلات به شرح زیر است:

- رکود اقتصادی در سطح کشور و در حوزه فعالیت صندوق: برای مثال می‌توان به رکود سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶ و عدم رشد متناسب قیمت زمین و مسکن در این دوره اشاره کرد. رکود طولانی‌مدت صنعت‌های وابسته به ساختمان نیز می‌تواند باعث افت شدید ساخت واحدهای ساختمانی و خروج نیروهای انسانی و سرمایه‌گذاران از این حوزه شود. علت آن است که برگشت ظرفیت‌های عادی صنعت‌های وابسته به ساختمان پس از دوره رکود بلندمدت در بازار مسکن و واحدهای اداری به سرعت انجام نمی‌شود.
- رقابت: صندوق املاک مستغلات در مورد دارایی‌های حوزه فعالیت خود با بازیگران سنتی فعلی بازار در رقابت خواهد بود. ورود گسترده سایر صندوق‌های املاک و مستغلات در آینده نیز محتمل است. رقابت بین صندوق‌ها برای جذب سرمایه و سود بیشتر می‌تواند بر سبد دارایی‌های صندوق و توانایی در سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار باشد.
- تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.
- خالی ماندن واحدهای آپارتمانی صندوق برای مدت طولانی: این احتمال وجود دارد که برای دارایی‌های صندوق متقاضی اجاره و خرید وجود نداشته باشد و مدت زمان انعقاد قرارداد اجاره یا فروش دارایی طولانی شود؛ این رویداد بر فعالیت عملیاتی صندوق و گردش دارایی‌های آن اثر منفی دارد. عدم متحرک واحدهای معاملاتی روی واحدهای صندوق ممکن است به فروش اعتباری بلندمدت واحدها منجر شود که این خود ریسک دیگری برای این سرمایه‌گذاری است.
- وقفه در ایجاد درآمد به دلیل نیاز به تعمیرات و نوسازی: تعمیرات و نوسازی واحدهای در دست بهره‌برداری باعث کاهش منابع نقد شرکت و کاهش درآمد عملیاتی آن در دوره تعمیرات خواهد شد.
- تغییر نرخ اجاره واحدهای اداری و مسکونی و تغییر در قوانین مربوط به اجاره‌داری و فروش: ریسک محیط قانونی و مقرراتی مثل و تغییر در نرخ مالیات بر درآمد اجاره و فروش، بر فعالیت شرکت اثرگذار است. تغییر نرخ اجاره نیز که نقش عمده‌ای بر قیمت املاک و مستغلات دارد منشاء ریسک دیگری برای سرمایه‌گذاری در این حوزه است.

- افزایش نرخ بهره و محدودیت صندوق در دریافت تسهیلات: استفاده از نسبت اهرم مالی مناسب سبب کاهش هزینه سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش سرمایه‌گذاران است. افزایش نرخ بهره دریافت تسهیلات یا کاهش نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه تأمین مالی آن اثرگذار است.
- افزایش نامتناسب هزینه‌های عملیاتی و در پی آن کاهش وجه نقد عملیاتی: عدم افزایش نرخ اجاره متناسب با هزینه‌های عملیاتی باعث کاهش ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری را در پی دارد.

۴- سیاست‌های صندوق در مورد توثیق کردن و نحوه انتقال دارایی‌های صندوق

وثیقه‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول صندوق تنها در صورت اخذ وام جهت سرمایه‌گذاری‌های جدید و خرید املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری صندوق انجام خواهد گرفت. به جزء فعالیت‌های سرمایه‌گذاری و خرید دارایی‌های غیرمنقول در بهره‌برداری از دارایی‌ها یا سایر موضوعات مرتبط با فعالیت صندوق، هیچ‌گونه وثیقه‌گذاری از محل دارایی‌های غیرمنقول موجود در سبد صندوق صورت نمی‌گیرد.

در راستای اطمینان بخشی به سرمایه‌گذاران عمومی، مؤسسين صندوق تا پایان سال سوم از فعالیت صندوق، مجاز به فروش واحدهای تحت مالکیت خود به غیر نخواهند بود صرفاً می‌توانند در صورت تأیید سازمان، واحدهای یادشده را به یکدیگر واگذار نمایند (معامله بین مؤسسان) و به این منظور واحدهای تحت مالکیت خود را نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی بلوکه خواهند کرد. آزادسازی این واحدها منوط به پایان سال مالی سوم صندوق است.

۵- ارزش‌گذاری دارایی‌ها

به‌منظور ارزش‌گذاری واحدهای صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای، در مرحله اول برآوردی از فهرست دارایی‌های صندوق تهیه می‌شود و سپس ارزش‌گذاری مستقل، واقعی و مورد اتکا صورت می‌گیرد. در نهایت از طریق کسر ارزش بدهی‌ها از ارزش دارایی‌ها، ارزش خالص دارایی‌های صندوق به دست می‌آید؛ از این ارزش برای محاسبه ارزش واحدهای صندوق استفاده می‌شود.

به‌طور کلی محاسبه ارزش املاک و مستغلات به چهار طریق میسر است:

- رویکرد بهای تاریخی تمام‌شده (ارزش دفتری): در این رویکرد ارزش املاک و مستغلات به مقدار بهای تمام‌شده ثبت و نگهداری می‌شود. باید توجه داشت که هزینه‌های مالی تحصیل املاک و مستغلات جزو هزینه‌های بهای تمام‌شده املاک و مستغلات قلمداد نمی‌شود. این روش به دلیل نادیده گرفتن اثر تورم و ارزش افزوده ایجادشده در طی زمان، مناسب ارزشیابی دارایی‌های صندوق‌های املاک و مستغلات نمی‌باشد. با این حال استفاده از این روش امکان پیش‌بینی و برآوردی از قیمت دارایی‌های غیرمنقول را میسر می‌کند.
- رویکرد ارزش منصفانه با بررسی مقایسه‌ای: مطابق این رویکرد، ارزش‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول بر اساس پیمایش و جمع‌آوری اطلاعات قیمت‌های معاملات مشابه در فواصل زمانی نزدیک، در املاک با عمر و ارزش تجاری و سایر ویژگی‌های مشابه که در محدوده جغرافیایی نزدیک به هم جای گرفته‌اند، انجام می‌گیرد. اطلاعات مورد استفاده باید از دو گروه اطلاعات مربوط به سابقه معاملات و سابقه پیشنهادها مطالعه گردد. باتوجه به این که هر

یک از دارایی‌های غیرمنقول یکتا و منحصر به فرد است و امکان وجود دو ملک کاملاً مشابه منتفی است، لذا ارزش‌گذاری مبتنی بر این رویکرد نیز فاقد دقت کافی خواهد بود.

- رویکرد بهای جایگزینی مستهلک شده: در این رویکرد از بهای ناخالص جایگزینی هر دارایی استفاده می‌شود؛ به این منظور از بهای ناخالص جایگزینی آن دارایی، استهلاک فعلی کسر می‌شود. کیفیت اولیه دارایی، میزان بهره‌برداری از دارایی و موقعیت جغرافیایی دارایی‌های غیرمنقول بر میزان استهلاک و ارزش جایگزینی دارایی اثرگذار است. ارزش برآوردی در این روش می‌تواند کمتر یا بیشتر از ارزش برآوردی سایر روش‌ها باشد.

- رویکرد تنزیل جریان‌های نقد: در صورتی که یک دارایی غیرمنقول مورد بهره‌برداری قرار گیرد و یا سببی از دارایی‌های غیرمنقول در طی زمان مشخصی مورد معامله قرار گیرد، مجموعه‌ای از جریان‌های نقدی ایجاد می‌گردد. تنزیل جریان‌های نقدی آتی دارایی‌های غیرمنقول یکی از شیوه‌های قابل‌اتکا در ارزش‌گذاری است. به دلیل مالکیت صندوق‌های املاک و مستغلات بر سببی از دارایی‌های غیرنقدی و نیز به دلیل وجود جریان نقدی حاصل از عملیات بهره‌برداری و خریدوفروش، این رویکرد کاربرد فراوانی دارد.

بر اساس اساسنامه صندوق، ارزش‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول موضوع صندوق توسط هیئت کارشناسی متشکل از حداقل سه عضو از کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه انجام می‌گیرد و اعضای آن با درخواست مدیر و انتخاب کانون یا مرکز مربوطه انجام می‌شود. ارزش‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری در زمان خریدوفروش و همچنین تهیه گزارش موضوع بند ۱۳ ماده ۳۷ اساسنامه صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای (تهیه گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در مقاطع زمانی مشخص) از طریق هیئت کارشناسی محاسبه و ارائه می‌شود. گزارش ارزش‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری صندوق حداکثر تا ۹۰ روز قابل استناد است. در گزارش هیئت کارشناسی در خصوص قدمت ساختمان و باقیمانده عمر مفید آن، اظهارنظر می‌شود و تصریح می‌گردد که ارزش منصفانه دارایی با توجه به قدمت، کیفیت ساخت، موقعیت و نوع کاربری تعیین شده است. اعضای هیئت کارشناسی می‌توانند بر اساس شرایط دارایی‌ها از روش‌های مختلف ارزش‌گذاری استفاده کنند.

در گزارش هیئت کارشناسی، در خصوص وضعیت و نوع مالکیت (سند تک‌برگ، سند دفترچه‌ای و سایر موارد) اظهارنظر شده و متراژ عرصه و اعیان به تفکیک مورد اشاره قرار می‌گیرد. همچنین در صورت اوقافی بودن دارایی یا وجود حقوق ارتفاقی، در گزارش هیئت کارشناسی به وقفی بودن تمام یا بخشی از مالکیت دارایی‌ها به تفکیک عرصه و اعیان اشاره شده و تأثیر حقوق ارتفاقی بر املاک ارزیابی مشخص می‌شود.

در تهیه گزارش کارشناسی، ارزش‌گذاری عرصه و اعیان به تفکیک ارائه می‌گردد. همچنین در صورتی که بخشی از زمین یا ساختمان تحت تصرف و یا مالکیت اشخاص ثالث و یا دارای حقوق ارتفاقی باشد، هیئت کارشناسی خود را با توضیح موارد مزبور و ذکر این نکته که ارزش‌گذاری با در نظر گرفتن این موضوع صورت گرفته، تهیه می‌کند.

باتوجه به سیاست صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای در موضوع تبدیل به احسن کردن واحدهای مسکونی متقاضیان و به‌منظور کاهش هزینه‌های عملیاتی صندوق و افزایش سرعت تطبیق معاملات، صندوق تلاش خواهد کرد که موافقت قانون‌گذاران و نهادهای تصمیم‌گیر در موضوع فعالیت صندوق را نسبت به معافیت تهیه گزارش کارشناسی برای دارایی‌های غیرمنقول مورد معامله با ارزش معامله کمتر از ۵٪ سرمایه صندوق را اخذ کند.

در گزارش توجیهی افزایش سرمایه مورد تأیید بازرس قانونی، وضعیت و نوع مالکیت در مورد اقالام موجود در طبقه زمین و ساختمان به تفکیک ارائه می‌شود. در این خصوص تنها ارزش زمین‌ها و ساختمان‌های دارای سند مالکیت تک‌برگ و سند دفترچه‌ای (منگوله‌دار) جهت انتقال به سرمایه صندوق مورد قبول است و ارزش سایر اسناد و املاک اوقافی، قابل انتقال به سرمایه نمی‌باشد. در گزارش توجیهی افزایش سرمایه مورد تأیید بازرس قانونی، هزینه استهلاک قبل و بعد از افزایش سرمایه و هزینه استهلاک سال‌های آتی به تفکیک اقالام موجود در طبقه ساختمان ارائه شده و مفروضات مبنای تعیین آن تشریح می‌گردد.

۶- سیاست‌های صندوق در مورد توثیق کردن و نحوه انتقال دارایی‌های صندوق

وثیقه‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول صندوق تنها در صورت اخذ وام جهت سرمایه‌گذاری‌های جدید و خرید املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری صندوق انجام خواهد گرفت. به جزء فعالیت‌های سرمایه‌گذاری و خرید دارایی‌های غیرمنقول در بهره‌برداری از دارایی‌ها یا سایر موضوعات مرتبط با فعالیت صندوق، هیچ‌گونه وثیقه‌گذاری از محل دارایی‌های غیرمنقول موجود در سبد صندوق صورت نمی‌گیرد.

در راستای اطمینان بخشی به سرمایه‌گذاران عمومی، مؤسسين صندوق تا پایان سال سوم از فعالیت صندوق، مجاز به فروش واحدهای تحت مالکیت خود به غیر نخواهند بود صرفاً می‌توانند در صورت تأیید سازمان، واحدهای یادشده را به یکدیگر واگذار نمایند (معامله بین مؤسسان) و به این منظور واحدهای تحت مالکیت خود را نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی بلوکه خواهند کرد. آزادسازی این واحدها منوط به پایان سال مالی سوم صندوق است.

۷- تقسیم عواید صندوق

مطابق اساسنامه، در زمان‌های مورد تأیید مجمع که نمی‌تواند از یک سال بیشتر باشد، باید حداقل ۹۰ درصد از درآمدهای دریافتی حاصل از اجاره دارایی‌های غیرمنقول و نیز سودهای دریافتی از سپرده‌ها و سود دریافتی ناشی از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار تحت تملک صندوق، پس از کسر هزینه‌های صندوق بین دارندگان واحدهای آن تقسیم گردد. پرداخت سودهای ناشی از فروش املاک و مستغلات با پیشنهاد مدیر و تصویب مجمع مرتبط با بررسی‌های صورت‌های مالی امکان‌پذیر است. باتوجه به اینکه عمده تمرکز صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای بر خریدوفروش و معاوضه واحدهای ساختمانی است، لذا سودهای حاصل از این معاملات، عمده سود فعالیت صندوق را تشکیل خواهند داد. انتظار می‌رود سودهای حاصل از خریدوفروش واحدهای ساختمانی در حساب سرمایه صندوق انباشته شده و برای توسعه فعالیت صندوق استفاده شود. هدف مدیر صندوق سرمایه‌گذاری مجدد نقدینگی حاصل از فروش دارایی‌ها و گردش مناسب دارایی‌هاست؛ در نتیجه سیاست صندوق محقق ساختن عایدی سرمایه‌ای برای سرمایه‌گذاران در بلندمدت و از طریق افزایش ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری در بازار است.

یکی از مهم‌ترین سیاست‌های صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای هموارسازی سود (Smoothing) از طریق انتقال سود حاصل از عایدی سرمایه‌ای سود خریدوفروش املاک و مستغلات به دوره‌های آتی است. از آنجایی که تابع قیمت مسکن پله‌ای است و در دوره‌های رکود قیمت برای مدت قابل‌ملاحظه‌ای ثابت می‌ماند، ضرری است که در سال‌های همراه با کسب سود بالا، قسمتی از خریدوفروش املاک و مستغلات ذخیره شود تا در دوره‌های رکود که معاملات انجام نمی‌شود، به سرمایه‌گذاران صندوق تعلق گیرد. هموارسازی سود در شرکت‌های انبوه‌ساز و فعال در صنعت ساخت‌وساز امری شناخته‌شده است و مورد عمل قرار می‌گیرد و رعایت آن در صندوق‌های املاک و مستغلات نیز غیرقابل‌اجتناب است.

مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای