

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)



گزارش فعالیت هیئت مدیره و صورتهای مالی
برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

گزارش فعالیت هیات مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۹

فهرست مطالب

۵.....	پیشگفتار.....
۶.....	پیام هیئت مدیره
۷.....	بخش اول: کلیات و اطلاعات سرمایه گذاری شرکت
۸.....	کلیاتی درباره شرکت
۸.....	تاریخچه
۸.....	موضوع فعالیت
۸.....	فعالیت اصلی شرکت
۸.....	فعالیت‌های فرعی شرکت
۸.....	محیط حقوقی شرکت
۹.....	سرمایه و ترکیب سهامداران
۱۰.....	سرمایه و ترکیب سهامداران
۱۰.....	ساختار سرمایه گذاری‌ها
۱۱.....	میزان تغییرات سرمایه گذاری‌ها
۱۲.....	ترکیب سید سهام شرکت
۱۴.....	ارزش بازار سبد سرمایه گذاری‌ها
۱۶.....	بازدهی سبد سرمایه گذاری‌ها
۱۹.....	بخش دوم: اطلاعات مالی و عملیاتی شرکت
۲۰.....	گزیده اطلاعات مالی
۲۴.....	نسبت‌های مالی در پایان سال مالی ۱۳۹۹
۲۵.....	مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت
۲۷.....	معاملات با اشخاص وابسته
۲۹.....	بخش سوم: اطلاعات مربوط به برگزاری مجمع و تجزیه و تحلیل ریسک شرکت
۳۰.....	اطلاعات مربوط به ساختار هیئت مدیره
۳۱.....	تعداد جلسات هیات مدیره و حضور اعضاء در جلسات



۳۱	اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی.....
۳۱	اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع.....
۳۱	سود هر سهم.....
۳۲	پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود.....
۳۲	اهداف و برنامه‌های آتی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین.....
۳۳	تجزیه و تحلیل ریسک شرکت.....
۳۴	اطلاعات تماس با شرکت.....
۳۵	بخش چهارم: فایل‌های پیوست






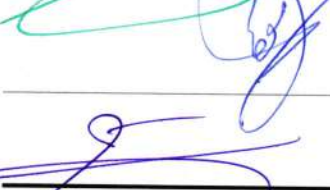
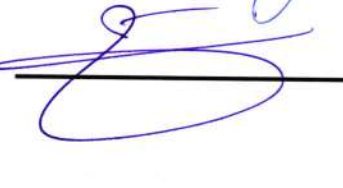

پیشگفتار

با نام و یاد خداوند متعال و با سپاس فراوان از حضور سهامداران محترم و نمایندگان معزز صاحبان سهام، بدینوسیله گزارش هیات مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار که نشان‌دهنده فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

گزارش حاضر بعنوان یکی از گزارش‌های سالانه هیات مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیات مدیره فراهم می‌آورد که به محضر مجمع عمومی صاحبان سهام تقدیم می‌گردد. این گزارش در قالب چهار بخش به استحضار می‌رسد که به ترتیب عبارتند از: الف) کلیات و اطلاعات سرمایه‌گذاری شرکت ب) اطلاعات مالی و عملیاتی شرکت ج) اطلاعات مربوط به برگزاری مجمع و تجزیه و تحلیل ریسک شرکت و د) فایل‌های پیوست.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می‌باشد با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیات مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۸/۰۳ به تایید هیات مدیره رسیده است.

جدول ۱- اعضای هیات مدیره شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

اعضاء هیات مدیره	نماینده	سمت	امضاء
بهرام فتحعلی	شرکت تامین مسکن نوین	رئیس هیات مدیره	
حسن پور فرج قاجاری	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	نایب رئیس هیات مدیره	
محمد کاظم	شرکت سازه های نوین کرج	عضو هیات مدیره	
سیاوش جروند	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	عضو هیات مدیره	
رضا سلطانی ملایعقوبی	شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نو اندیشان پویا	عضو هیات مدیره	
حمید رضا احمدی	خارج از اعضا	مدیر عامل	



پیام هیئت مدیره

بسیار مفتخر و خرسندیم که بار دیگر فرصت آن را یافتیم، گزارش عملکرد یکساله مجموعه کارمندان، کارشناسان و مدیران مجرب شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین که نتیجه اجرای سیاست‌های اعضای محترم هیات مدیره بوده است را خدمت سهامداران محترم ارائه نماییم. اعضای هیات مدیره نیز به نمایندگی از طرف کلیه کارکنان شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین، ضمن عرض خیر مقدم حضور سهامداران محترم، اعتماد ایشان را سپاس گفته و مراتب قدردانی خود را ابراز می‌نمایند.

در راستای حفاظت از امانت سهامداران گرامی، هیات مدیره و مدیریت شرکت تمامی تلاش خود را جهت بهبود مستمر عملکرد شرکت بکار گرفته و با حفظ منافع سهامداران محترم، امانتداری را سرلوحه کار خود قرار داده است و در راستای تحقق این هدف، در استفاده بهینه از موقعیتهای موجود، ایجاد ارزش افزوده و تسریع در روند موفقیت سعی وافر نموده است. بر این اساس گزارش حاضر در برگیرنده اهم فعالیت‌های شرکت در جهت نیل به اهداف و استراتژی‌های شرکت است. ارزیابی عملکرد سال گذشته نمایانگر حفظ روند سودآوری شرکت در بازار سرمایه و بهبود ساختار مالی شرکت می‌باشند که این امر در سایه اعتماد و صبر سهامداران محترم و تلاش تمامی دست‌اندرکاران شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین میسر گردیده است. در سال مالی مورد گزارش اقدامات اساسی جهت افزایش خالص ارزش‌داری‌های شرکت و استفاده بهینه از فرصت‌های موجود بازار سرمایه صورت پذیرفته است.

اعتقاد ما بر آن است که توجه سهامداران به عملکرد این دوره و ارائه نقطه نظرات خود در بهبود هرچه بیشتر و بهتر عملکرد دوره‌ها و آتی شرکت بسیار موثر خواهد بود و انتظار داریم با ارائه پیشنهادات سازنده خود، این مجموعه را یاری نمایند. هیات مدیره با تکیه بر الطاف خداوند متعال، امیدوار است که در سال جدید با تداوم حرکت در مسیر برنامه‌های راهبردی طراحی شده، انجام اصلاحات اساسی در ساختارهای مالی و عملیاتی بتواند منافع سهامداران گرامی را تامین نماید.



بخش اول:

کلیات و اطلاعات سرمایه‌گذاری شرکت



کلیاتی درباره شرکت

تاریخچه

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۸/۰۵/۰۳ با مشارکت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و بانک اقتصاد نوین (۸۱٪) و سایر سهامداران (۱۹٪) از طریق پذیره نویسی عمومی تاسیس و تحت شماره ۲۲۶۹۰۰ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. سرمایه شرکت هنگام تاسیس ۳۷/۵ میلیارد ریال و سرمایه فعلی شرکت ۶۰۰ میلیارد ریال می‌باشد. شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین به منظور استفاده از مزیت‌های نسبی سرمایه گذاری و حضور در بازارهای مالی تاسیس گردیده و در طی سال‌های فعالیت خود به ویژه در حوزه ساخت و ساز مسکن و بازار سرمایه حضور داشته است. طرح این فعالیت‌ها با هدف استفاده مطلوب از منابع مالی شرکت و توجه به حقوق سهامداران صورت پذیرفته است.

موضوع فعالیت

الف) فعالیت اصلی شرکت

- ۱- سرمایه گذاری در سهام، سهم شرکت، واحدهای سرمایه گذاری، صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای شرکت، موسسات یا صندوق‌های سرمایه گذاری با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص وابسته خود، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه گذاری را در اختیار نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد.
- ۲- سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار که به طور معمول دارای حق رای نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی‌دهد.

ب) فعالیت‌های فرعی شرکت

- ۱- سرمایه گذاری در مسکوکات، فلزات گران بها، گواهی سپرده بانکی و سپرده‌های سرمایه گذاری نزد بانک‌ها و موسسات مالی اعتباری مجاز.
- ۲- سرمایه گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع.
- ۳- ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار از جمله: پذیرش سمت در صندوق‌های سرمایه گذاری، تامین مالی بازارگردانی اوراق بهادار، مشارکت در تعهد پذیره نویسی اوراق بهادار، تضمین نقدشوندگی اصل یا حداقل سود اوراق بهادار.

محیط حقوقی شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- اساسنامه شرکت و مصوبات مجامع
- امور حقوقی رایج در کشور و رعایت مقررات و قوانین از جمله قانون تجارت، مالیات و غیره
- قوانین، مقررات، آیین نامه‌ها و دستورالعمل‌های سازمان بورس اوراق بهادار



سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۳۷,۵۰۰ میلیون ریال بوده است. که طی سه مرحله به مبلغ ۶۰۰ میلیارد ریال (شامل تعداد ۶۰۰ میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) افزایش یافته است.

جدول ۲- تغییرات سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

محل افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	درصد افزایش سرمایه	تاریخ افزایش سرمایه
مطالبات و آورده	۲۰۰,۰۰۰	۴۳۳.۳۳	۸۴/۰۳/۰۴
مطالبات و آورده	۳۰۰,۰۰۰	۵۰	۸۵/۰۷/۱۹
سود انباشته	۶۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۹۹/۰۲/۲۳

* ارقام به میلیارد ریال می‌باشد.

سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی ۱۳۹۹ و ۱۳۹۸ به شرح جدول زیر می‌باشد. بیشترین سهامداران عمده شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران و شرکت توسعه بازرگانی بین‌المللی نواندیشان پویا به ترتیب با درصد مالکیت ۴۶/۸۹ درصد و ۷/۷۶ درصد می‌باشند.

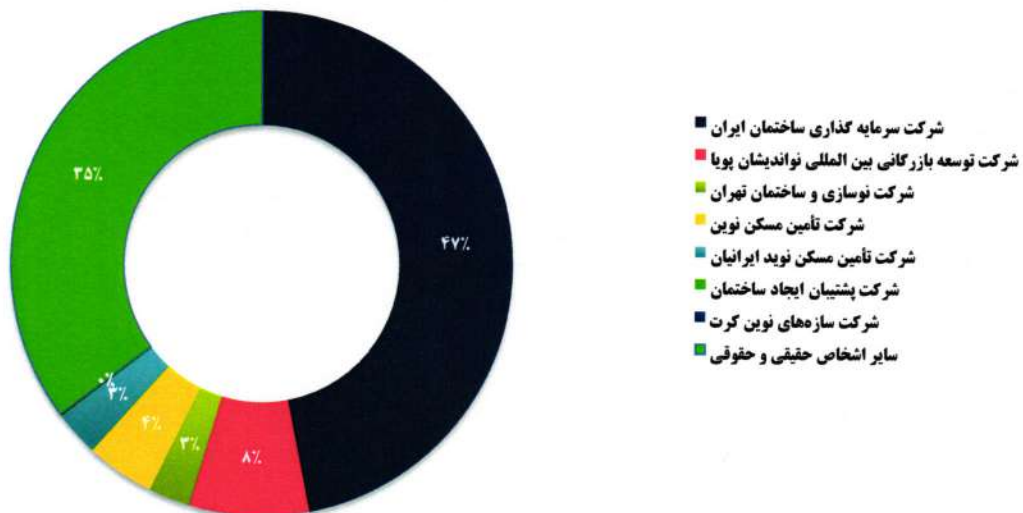
جدول ۳- سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی ۱۳۹۹ و ۱۳۹۸

ردیف	نام سهامداران	۱۳۹۹/۰۶/۳۱		۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
		درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام
۱	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	۴۶/۸۹	۲۸۱,۳۵۰,۸۶۲	۴۶/۸۹	۱۴۰,۵۷۶,۴۳۱
۲	شرکت توسعه بازرگانی بین‌المللی نواندیشان پویا	۷/۷۶	۴۶,۵۳۸,۳۸۴	۰/۰۴	۲۷,۱۰۵,۵۰۲
۳	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۲/۶۸	۱۶,۱۰۰,۰۰۰	۵/۰۷	۱۵,۲۰۰,۰۰۰
۴	شرکت تأمین مسکن نوین	۴/۴۳	۲۶,۵۹۳,۲۹۰	۴/۴۳	۱۳,۲۹۶,۶۴۵
۵	شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان	۲/۸۶	۱۷,۲۰۰,۰۰۰	۲/۸۶	۸,۶۰۰,۰۰۰
۶	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	۰/۰۴	۲۲۲,۰۰۰	۰/۰۶	۱۸۳,۲۱۵
۷	شرکت سازه‌های نوین کرت	۰/۱۲	۷۰۲,۰۰۰	۱/۱۷	۳,۵۰۱,۰۰۰
۸	سایر اشخاص حقیقی و حقوقی	۳۵/۲۲	۲۱۱,۲۹۳,۴۶۴	۳۰/۵۱	۹۱,۵۳۷,۲۰۷
	جمع	۱۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰



سرمایه و ترکیب سهامداران

در ادامه بررسی سرمایه و ترکیب سهامداران، به منظور درک بهتر نمودار گراف دایره‌ای آن نیز به شرح زیر آورده شده است.



شکل ۱- سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

ساختار سرمایه گذاری‌ها

طی دوره مورد گزارش با استفاده از منابع موجود سرمایه گذاری‌های جدیدی صورت پذیرفته که جزئیات آن طی یادداشت‌های همراه صورت‌های مالی به استحضار سهامداران محترم رسیده است. به طوریکه ملاحظه می‌گردد قیمت تمام شده سرمایه گذاری‌های شرکت از مبلغ ۷۷۷ میلیارد ریال در ابتدای سال به مبلغ ۲۱۷۲ میلیون ریال در پایان سال رسیده است که رقم ۲۱۷۲ میلیارد ریال حاصل از تفاوت مبالغ فوق نشان دهنده افزایش ۱۷۹ درصدی نسبت به قیمت تمام شده ابتدای سال می‌باشد.

جدول ۴- قیمت تمام شده سرمایه گذاری‌های شرکت به تفکیک بورسی و غیربورسی

شرح	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
سرمایه گذاری در شرکت‌های بورسی	۲,۱۶۲,۳۶۴	۷۴۷,۴۹۹	۱۸۹/۲۸
سرمایه گذاری در شرکت‌های غیر بورسی	۱۰,۱۷۸	۲۹,۹۶۴	(۶۶)
جمع کل	۲,۱۷۲,۵۴۲	۷۷۷,۴۶۳	۱۷۹/۴۴

* ارقام به میلیون ریال می‌باشد.



میزان تغییرات سرمایه گذاری‌ها

میزان افزایش و کاهش در سرمایه گذاری های شرکت در سال مالی ۱۳۹۹ به تفکیک صنایع بشرح زیر می باشد.

جدول ۵- میزان افزایش و کاهش در سرمایه گذاری های شرکت در سال مالی ۱۳۹۹

ردیف	نام صنعت	افزایش و (کاهش) ارزش
۱	تامین وجوه بیمه و بازنشستگی	۴۷۶.۰۶۴
۲	فعالیت‌های جنبی واسطه گریهای مالی	۲.۳۴۹
۳	بانک ها و موسسات اعتباری	۱۴۷.۷۰۳
۴	تامین برق ، گاز، بخار و آب گرم	(۴.۹۳۳)
۵	استخراج کانه های فلزی	۲۷۹.۲۸۰
۶	انواع فرآورده های غذایی	(۲۳.۷۶۴)
۷	فرآورده های نفتی کک و سوخت هسته ای	۳۵.۸۵۹
۸	مواد و محصولات شیمیایی	۲۴.۰۲۶
۹	مواد و محصولات دارویی	(۴.۶۲۷)
۱۰	سایر محصولات کانی غیر فلزی	۹.۴۰۷
۱۱	فلزات اساسی	۱۲۰.۳۲۰
۱۲	ساخت محصولات فلزی	(۳.۳۸۷)
۱۳	اطلاعات و ارتباطات	۵۹.۱۴۴
۱۴	وسایل اندازه گیری پزشکی و اپتیکی	(۳.۹۹۵)
۱۵	خودرو و ساخت قطعات	(۳۱.۳۳۵)
۱۶	شرکتهای چند رشته ای صنعتی	۹۸.۹۴۸
۱۷	حمل و نقل انبارداری و ارتباطات	۶.۵۶۹
۱۸	واسطه گری های مالی	۱۴.۶۸۵
۱۹	انبوه سازی املاک و مستغلات	۱۹.۵۷۱
۲۰	رایانه و فعالیت های وابسته به آن	(۱.۵۷۹)
۲۱	استخراج زغال سنگ	۱
۲۲	سرمایه گذاری ها	۵۴.۳۱۵
۲۳	سایر صنایع	۱۶۸.۶۴۴

*ارقام به میلیون ریال می باشد.

همان گونه که مشاهده می شود بیشترین ارزش متعلق به صنعت تامین وجوه بیمه و بازنشستگی با افزایش ۴۷۶،۰۶۴ میلیون ریال بوده است. همچنین بیشترین کاهش ارزش به صنعت خودرو و ساخت قطعات به مبلغ ۳۱،۳۳۵ میلیون ریال تخصیص یافت. در حالت کلی حدود ۹۵ درصد صنایع افزایش ارزش و تنها پنج درصد از صنایع کاهش ارزش را تجربه نمودند.



ترکیب سبد سهام شرکت

سبد سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین در پایان سال مالی ۱۳۹۹ از سهام ۵۴ شرکت سرمایه پذیر در ۲۳ صنعت مختلف تشکیل شده است که شامل شرکتهای پذیرفته شده در بورس به تعداد ۴۶ شرکت و شرکت های خارج از بورس به تعداد ۸ شرکت می باشد. سرمایه گذاری در هر یک از گروه های مذکور و مقایسه آن با دوره مشابه سال قبل به شرح زیر می باشد.

جدول ۶- سرمایه گذاری ها به تفکیک صنایع در سال مالی ۱۳۹۹ در قیاس با سال مالی قبل

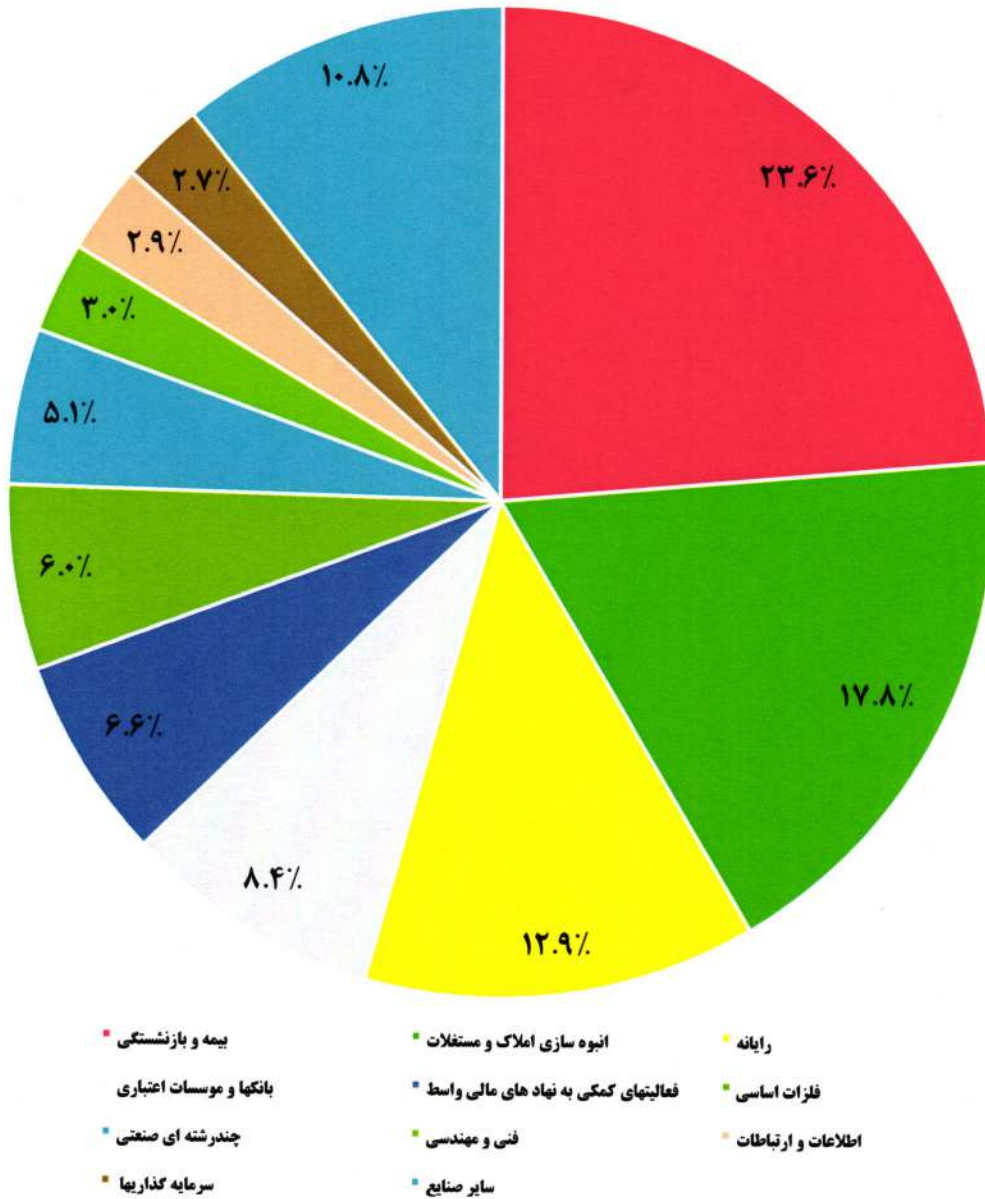
ردیف	صنایع	۹۹/۰۶/۳۱		۹۸/۰۶/۳۱	
		بهای تمام شده	درصد	بهای تمام شده	درصد
۱	تامین وجوه بیمه و بازنشستگی	۵۱۳,۵۱۴	۲۳,۶۴	۳۷,۴۵۰	۴,۸۲
۲	فعالیت های جنبی واسطه گری های مالی	۱۴۴,۰۹۹	۶,۶۳	۱۴۱,۷۵۰	۱۸,۲۳
۳	بانک ها و موسسات اعتباری	۱۸۳,۱۱۰	۸,۴۳	۳۵,۴۰۷	۴,۵۵
۴	بیمه و بازنشستگی	۰	۰,۰۰	۴,۹۳۳	۰,۶۳
۵	استخراج کانه های فلزی	۲۷۹,۲۸۰	۱۲,۸۵	۰	۰,۰۰
۶	انواع فرآورده های غذایی	۰	۰,۰۰	۲۳,۷۶۴	۳,۰۶
۷	فرآورده های نفتی کک و سوخت هسته ای	۴۹,۲۷۱	۲,۲۷	۱۳,۴۱۲	۱,۷۳
۸	مواد و محصولات شیمیایی	۴۳,۶۱۲	۲,۰۱	۱۹,۵۸۶	۲,۵۲
۹	مواد و محصولات دارویی	۰	۰,۰۰	۴,۶۲۷	۰,۶۰
۱۰	مخابرات	۰	۰,۰۰	۹,۴۰۷	۱,۲۱
۱۱	فلزات اساسی	۱۳۱,۲۰۵	۶,۰۴	۱۰,۸۸۵	۱,۴۰
۱۲	ساخت محصولات فلزی	۰	۰,۰۰	۳,۳۸۷	۰,۴۴
۱۳	اطلاعات و ارتباطات	۶۳,۹۵۸	۲,۹۴	۴,۸۱۴	۰,۶۲
۱۴	وسایل اندازه گیری پزشکی و اپتیکی	۰	۰,۰۰	۳,۹۹۵	۰,۵۱
۱۵	خودرو و ساخت قطعات	۰	۰,۰۰	۳۱,۳۳۵	۴,۰۳
۱۶	شرکتهای چند رشته ای صنعتی	۱۱۱,۱۰۵	۵,۱۱	۱۲,۱۵۷	۱,۵۶
۱۷	هتل و رستوران	۱۳,۴۱۷	۰,۶۲	۶,۸۴۸	۰,۸۸
۱۸	حمل و نقل انبارداری و ارتباطات	۸۰	۰,۰۰	۱۴,۷۶۵	۱,۹۰
۱۹	واسطه گری های مالی	۳۸۷,۷۶۵	۱۷,۸۵	۳۶۸,۱۹۴	۴۷,۳۶
۲۰	انبوه سازی املاک و مستغلات	۰	۰,۰۰	۱,۵۷۹	۰,۲۰
۲۱	رایانه و فعالیت های وابسته به آن	۰	۰,۰۰	۱	۰,۰۰
۲۲	استخراج زغال سنگ	۵۸,۹۴۴	۲,۷۱	۴,۶۲۹	۰,۶۰
۲۳	سرمایه گذاری ها	۱۹۳,۱۸۲	۸,۹	۲۴,۵۳۸	۳,۲
۲۴	جمع پرتفوی	۲,۱۷۲,۵۴۲	۱۰۰	۷۷۷,۴۶۳	۱۰۰
۲۵	ذخیره کاهش	۰	۰	۰	۰
۲۶	مانده دفتری	۲,۱۷۲,۵۴۲	۱۰۰	۷۷۷,۴۶۳	۱۰۰

*ارقام به میلیون ریال می باشد.



ترکیب سبد سهام شرکت (ادامه)

در تصویر ذیل، ۱۰ صنعت اول که بیشترین بهای تمام شده را در پرتفوی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین به خود اختصاص داده‌اند، آورده شده است. همان‌گونه که مشاهده می‌شود، سه صنعت بیمه و بازنشستگی، انبوه‌سازی املاک و مستغلات و رایانه و فعالیت‌های وابسته به آن به ترتیب با ۲۳/۶ درصد، ۱۷/۸ درصد و ۱۲/۹ درصد دارای بیشترین بهای تمام شده می‌باشند.



شکل ۲- درصد سرمایه‌گذاری‌ها به تفکیک صنایع در سال مالی ۱۳۹۹



ارزش بازار سبد سرمایه گذاری‌ها

ارزش بازار سبد سهام شرکت در پایان شهریور ماه ۱۳۹۹ بالغ بر ۱۱,۹۲۰,۹۵۸ میلیون ریال با قیمت تمام شده ۲,۱۷۲,۵۴۲ میلیون ریال بوده است که حدود ۵۴۹ درصد افزایش ارزش روز سبد سهام شرکت را نسبت به قیمت تمام شده آن نشان می‌دهد. این امر در شرایطی است که برخی از سرمایه گذاری‌های خارج از بورس شرکت به لحاظ رعایت استانداردها به قیمت تمام شده انعکاس یافته است.

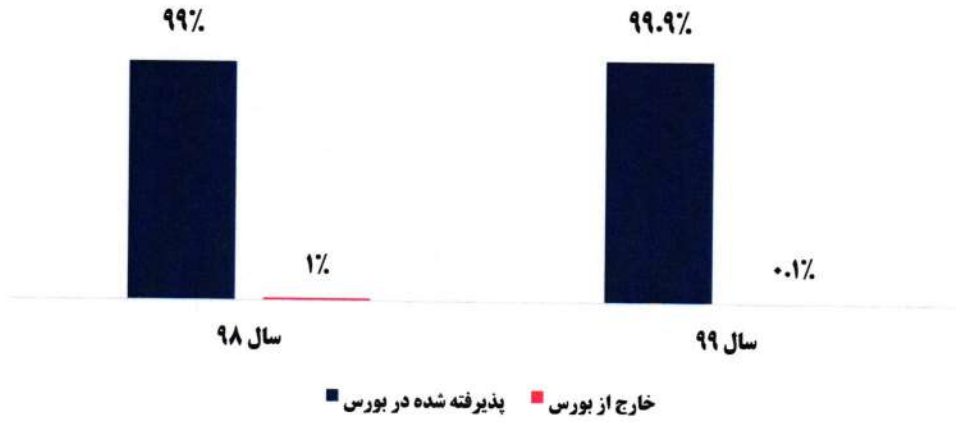
جدول ۷- ارزش بازار سبد سهام شرکت به تفکیک صنایع در سال مالی ۱۳۹۹

نام صنعت	شرکت‌های پذیرفته شده بورس	شرکت‌های خارج از بورس
انبوه سازی املاک و مستغلات	۷,۸۸۳,۲۸۳	۰
فعالیت‌های جنبی واسطه گریهای مالی	۱,۹۶۷,۶۵۸	۰
تامین وجوه بیمه و بازنشستگی	۵۵۴,۶۹۲	۰
بانک‌ها و موسسات اعتباری	۴۳۳,۴۴۴	۰
فلزات اساسی	۲۳۸,۷۸۵	۰
مواد و محصولات شیمیایی	۶۱,۳۱۶	۰
سرمایه گذاری‌ها	۴۴,۵۲۴	۰
فرآورده های نفتی	۳۷,۷۷۵	۰
وسایل اندازه گیری پزشکی و اپتیکی	۲,۵۱۶	۰
حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات	۱۵,۲۷۰	۰
سایر صنایع	۶۷۲,۱۹۹	۹,۴۹۶
جمع	۱۱,۹۱۱,۴۶۲	۹,۴۹۶
جمع کل		۱۱,۹۲۰,۹۵۸

*ارقام به میلیون ریال می‌باشد.

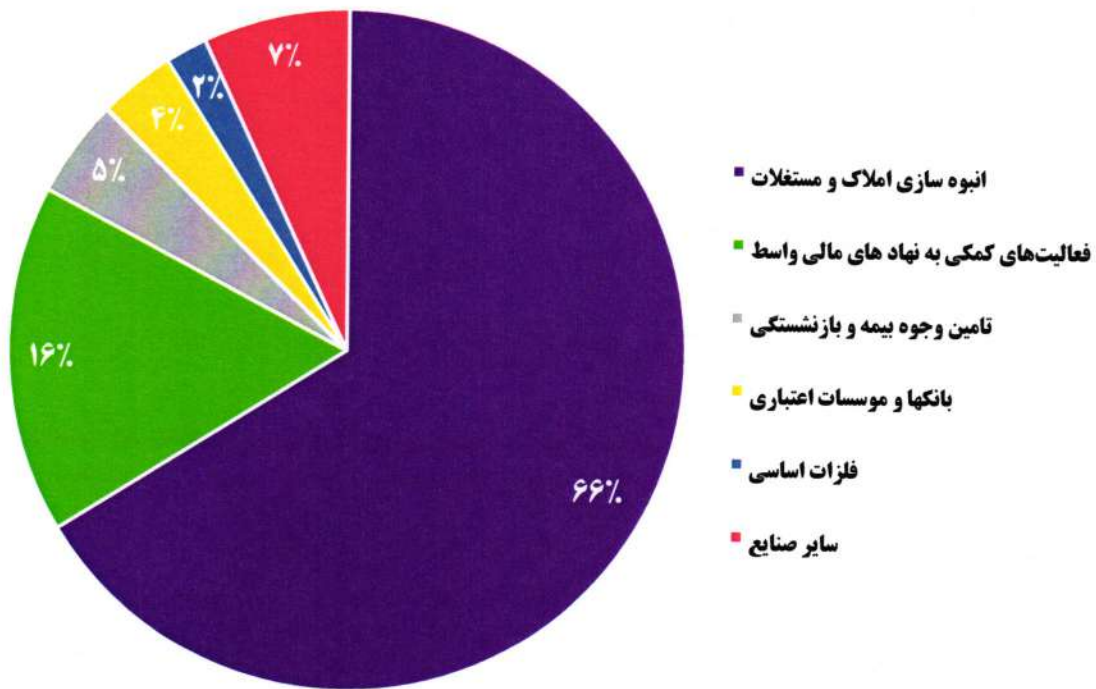
همچنین تغییرات سبد سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین از منظر شرکت‌های پذیرفته شده در بورس و خارج از بورس به ترتیب افزایش حدود ۱ درصدی و کاهش حدود ۱ درصدی است. به عبارت دیگر در سال ۱۳۹۸ درصد میزان سرمایه‌گذاری در شرکت‌های پذیرفته شده در بورس و خارج از بورس به ترتیب ۹۹ درصد و ۱ درصد بوده که به ۹۹/۹ درصد و ۰/۱ درصد تغییر یافته است.





شکل ۳- تغییرات سبد سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

از منظر ارزش بازار سبد سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین، سهام‌های صنعت انبوه‌سازی و واسطه‌گری مالی بیش از ۶۶ درصد پرتفوی شرکت را شامل می‌شود و این صنعت بیشترین ارزش بازار در سبد به خود اختصاص داده است. صنایع فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسطه، بیمه و بازنشستگی و بانک‌ها و موسسات اعتباری در رتبه‌های بعدی جای دارند.

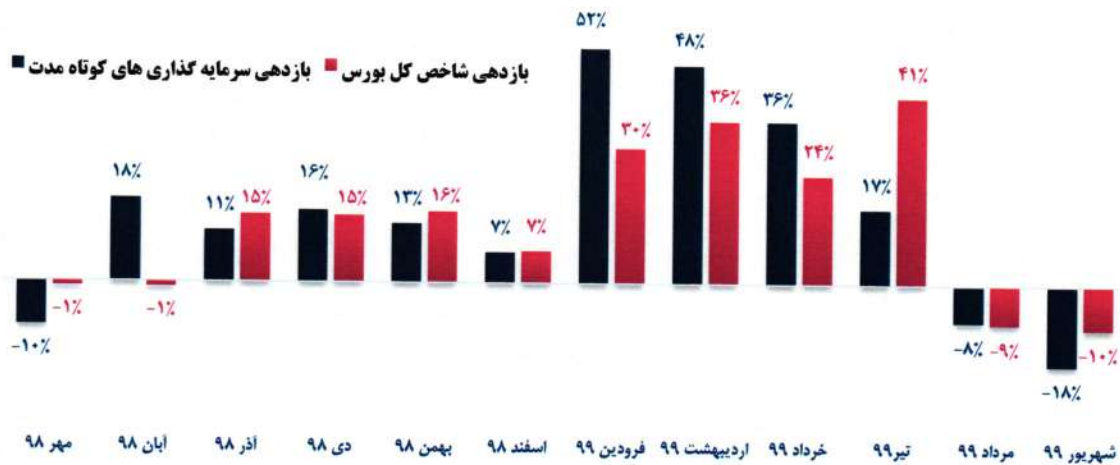


شکل ۴- درصد ارزش بازار سبد سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین



بازدهی سبد سرمایه گذاری ها

به منظور بررسی بازدهی سبد سرمایه گذاری ها شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین، پرتفوی مذکور به در قالب بخش، سرمایه گذاری کوتاه مدت بوری و غیر بوری و سرمایه گذاری بلندمدت بوری و غیر بوری ارائه می شود. هدف از سرمایه گذاری کوتاه مدت، کسب سود از طریق خرید و فروش سهام در افق زمانی کوتاه مدت بوده و سرمایه گذاری بلندمدت نیز تحت نظر هلدینگ بوده و با صلاح دید آن، سهام با دید بلندمدت نگهداری می شوند. لازم به ذکر می باشد که ۶۸ درصد سبد سرمایه گذاری های شرکت متعلق به سرمایه گذاری بلندمدت بوری و غیر بوری می باشد. در ابتدا به بررسی بازدهی ماه به ماه سرمایه گذاری کوتاه مدت بوری و غیر بوری در بازه زمانی ۹۸/۰۷/۰۱ الی ۹۹/۰۶/۳۱ پرداخته می شود.

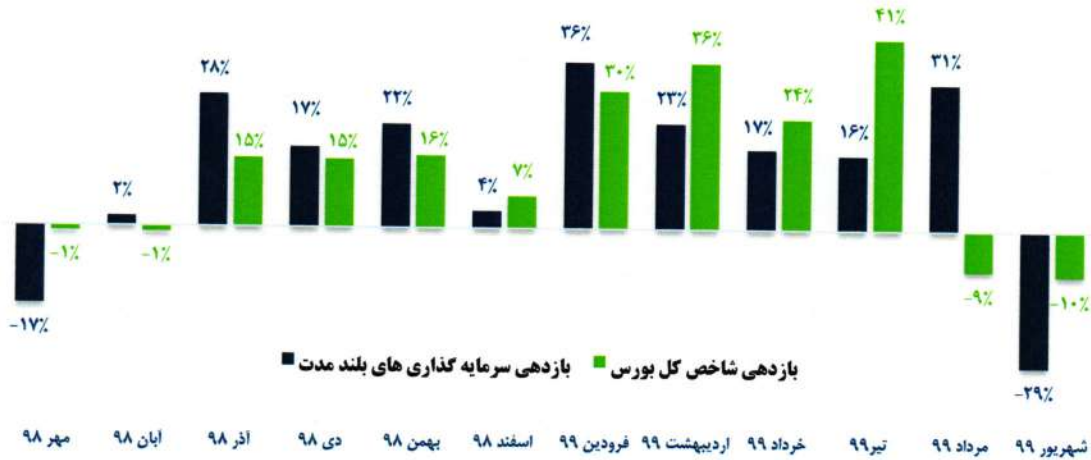


شکل ۵- بازدهی ماهیانه سرمایه گذاری کوتاه مدت بوری و غیر بوری

همانگونه که مشاهده می شود، بازدهی سرمایه گذاری کوتاه مدت بوری و فرابورسی در بازه ماه به ماه روندی مطلوب تری را نسبت به شاخص کل بورس تجربه نمود. بیشترین اختلاف این دو شاخص در تیرماه ۹۹ با اختلاف ۲۴ درصدی صورت پذیرفت. دلیل این تفاوت را می توان رشد سهام شاخص ساز در تیرماه ۹۹ دانست. اختلاف بعدی، تفاوت ۲۳ درصدی بازدهی سرمایه گذاری کوتاه مدت بوری و فرابورسی نسبت به شاخص کل در فروردین ماه ۹۹ است که بازده دو شاخص به ترتیب برابر ۵۲ درصد و ۳۰ درصد در بازه مذکور بوده است. در حالت کلی شاخص سرمایه گذاری کوتاه مدت بوری و فرابورسی در طی بازه زمانی دوازده ماهه، نه ماه را با بازدهی مثبت تجربه نمود، در حالیکه این رقم برای شاخص کل بورس هشت ماه بوده است.

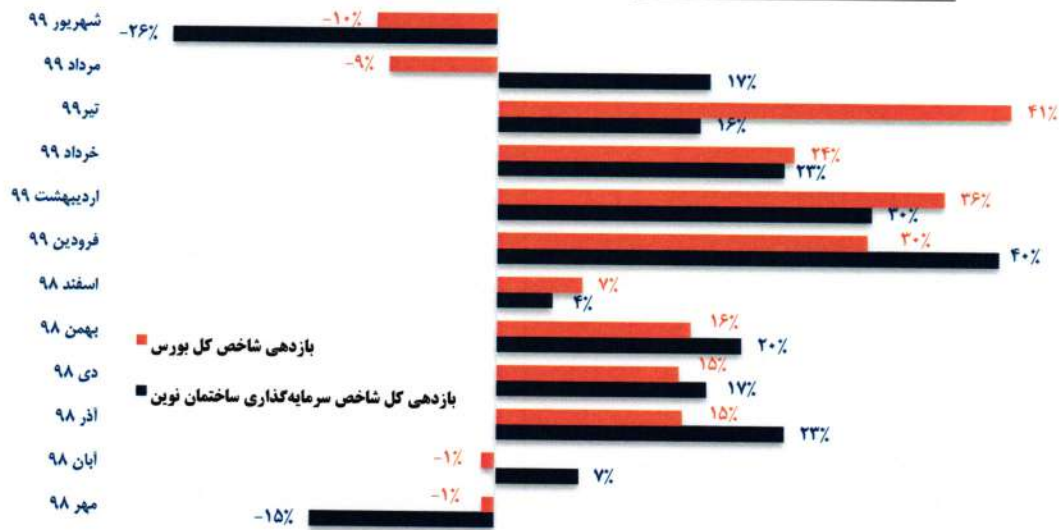


در ادامه وضعیت بازدهی ماه به ماه سرمایه‌گذاری بلندمدت بورسی و غیر بورسی به شرح نمودار ذیل است.



شکل ۶- بازدهی ماهیانه سرمایه‌گذاری بلندمدت بورسی و غیر بورسی

شاخص سرمایه‌گذاری بلندمدت بورسی و فرابورسی در مردادماه ۹۹ روندی کاملاً متضادی نسبت به شاخص کل بورس داشت، بطوریکه بازده این دو شاخص به ترتیب ۳۱ درصد رشد و ۹ درصد افت را تجربه کردند که منجر به اختلاف ۴۰ درصدی بین این دو شاخص گردیده شد. در حالت کلی شاخص سرمایه‌گذاری بلندمدت بورسی و فرابورسی در طی بازده زمانی دوازده‌ماهه، ده ماه را با بازدهی مثبت تجربه نمود.

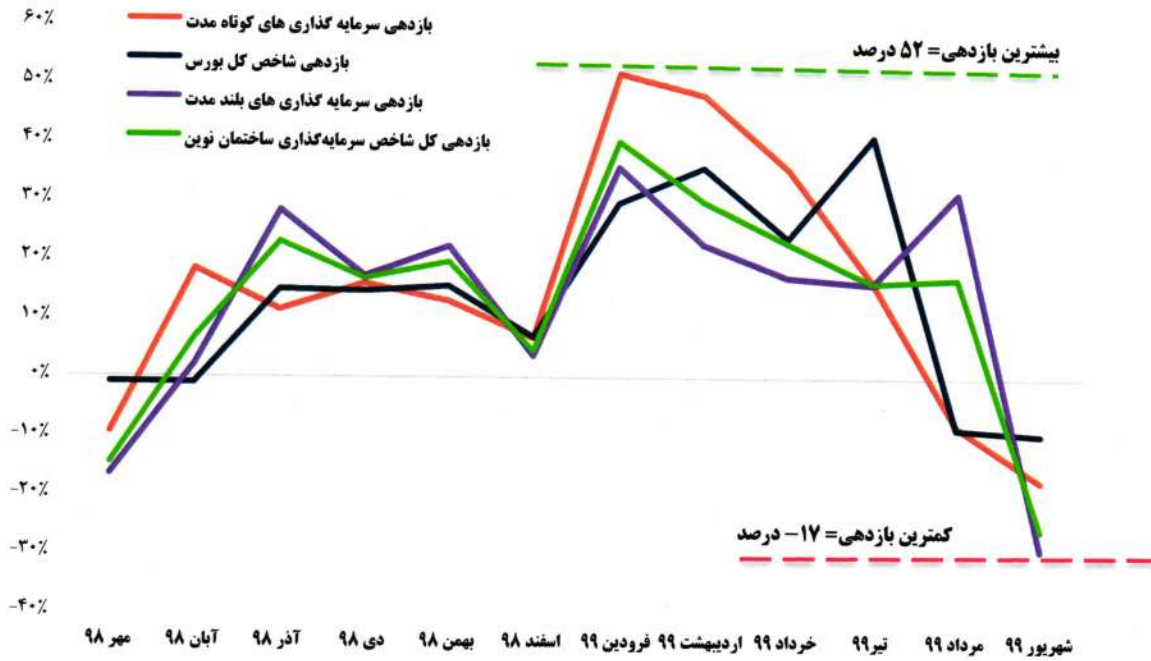


شکل ۷- بازدهی کل ماهیانه سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

در نهایت بازدهی کل ماه به ماه سرمایه‌گذاری ساختمان نوین نیز در طی بازده زمانی دوازده‌ماهه، ده ماه را با بازدهی مثبت تجربه نمود. از آنجایی که وزن سرمایه‌گذاری بلندمدت بورسی و فرابورسی نسبت به بازدهی سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت بورسی و فرابورسی بیشتر است، به تبع آن عملکرد سرمایه‌گذاری بلندمدت بورسی تأثیری بیشتری بر پرتفوی کل می‌گذارد.



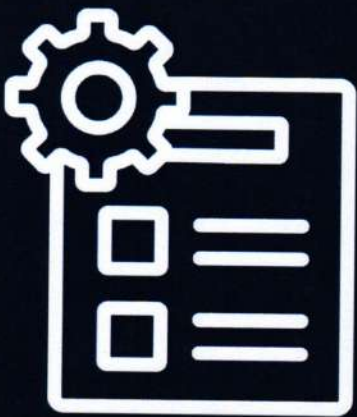
در نمودار ذیل نیز تغییرات بازدهی هر چهار شاخص در کنار هم آورده شده است تا بتوان یک نگاه کلی به تغییرات بازدهی شاخص‌های مذکور در طی سال مالی ۹۹ داشت. با توجه به نمودار می‌توان دریافت بیشترین رشد متعلق به شاخص سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت بورس و فرابورسی (رشد ۵۲ درصدی) در فرودین ماه ۹۹ و بیشترین افت متعلق به شاخص سرمایه‌گذاری بلندمدت بورس و فرابورسی (افت ۲۹ درصدی) در شهریور ماه ۹۹ می‌باشد.



شکل ۸- تغییرات بازدهی بخش‌های شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین و شاخص کل بورس

بخش دوم:

اطلاعات مالی و عملیاتی شرکت



گزیده اطلاعات مالی

در این بخش ابتدا به گزیده اطلاعات مالی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین پرداخته می‌شود.

جدول ۸- گزیده اطلاعات مالی شرکت در سال مالی ۱۳۹۹

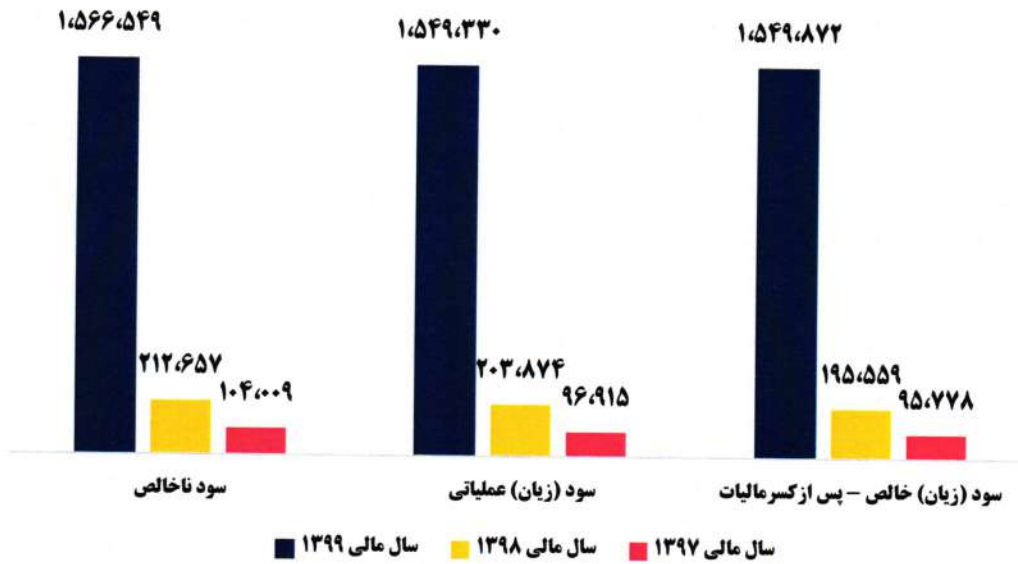
شرح	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
سود ناخالص	۱.۵۶۶.۵۴۹	۲۱۲.۶۵۷	۱۰۴.۰۰۹
سود (زیان) عملیاتی	۱.۵۴۹.۳۳۰	۲۰۳.۸۷۴	۹۶.۹۱۵
درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی	۱.۹۴۴	۱.۴۹۵	۱.۲۲۵
سود (زیان) خالص - پس از کسر مالیات	۱.۵۴۹.۸۷۲	۱۹۵.۵۵۹	۹۵.۷۷۸
تعدیلات سنواتی	(۰)	(۰)	-۲۴۴
وجه نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی	۸.۲۹۴	۳۴.۰۵۶	۲۲.۸۷۲
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره: (مبالغ به میلیون ریال)			
جمع دارایی‌ها	۲.۳۷۴.۹۸۸	۸۲۳.۵۲۹	۶۶۸.۷۸۲
جمع بدهی‌ها	۱۳۳.۹۹۹	۱۰۸.۴۱۲	۱۱۹.۲۲۴
سرمایه ثبت شده	۶۰۰.۰۰۰	۳۰۰.۰۰۰	۳۰۰.۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۲.۲۴۰.۹۸۹	۷۱۵.۱۱۷	۵۴۹.۵۵۸
ج) نرخ بازده (درصد):			
نرخ بازده دارایی‌ها	۶۵/۳	۲۳/۷	۱۴/۰۳
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	۶۹/۲	۲۷/۳	۱۷/۴۳
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
تعداد سهم در زمان برگزاری مجمع	۶۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰
سود (زیان) واقعی هر سهم - ریال	۲.۵۸۳	۳۲۵	۳۲۳
قیمت هر سهم بازار در تاریخ ترازنامه - ریال	۱۸.۶۷۲	۶.۸۰۸	۲.۴۰۰
ارزش دفتری هر سهم - ریال	۳.۷۳۵	۲.۳۸۴	۱.۸۳۲
نسبت قیمت سهم به سود هر سهم	۷	۲۱	۱۴

*ارقام به میلیون ریال می‌باشد.

در جدول فوق در بخش اول اطلاعاتی در مورد سود ناخالص، سود (زیان) عملیاتی، درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی و غیره در اختیار مخاطب قرار می‌گیرد. در بخش دوم به اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره پرداخته شده و در بخش سوم و چهارم نیز به ترتیب به نرخ بازده و اطلاعات مربوط به هر سهم پرداخته شده است. در ادامه به صورت موردی به بررسی اهم هر یک از بخش‌ها پرداخته می‌شود.

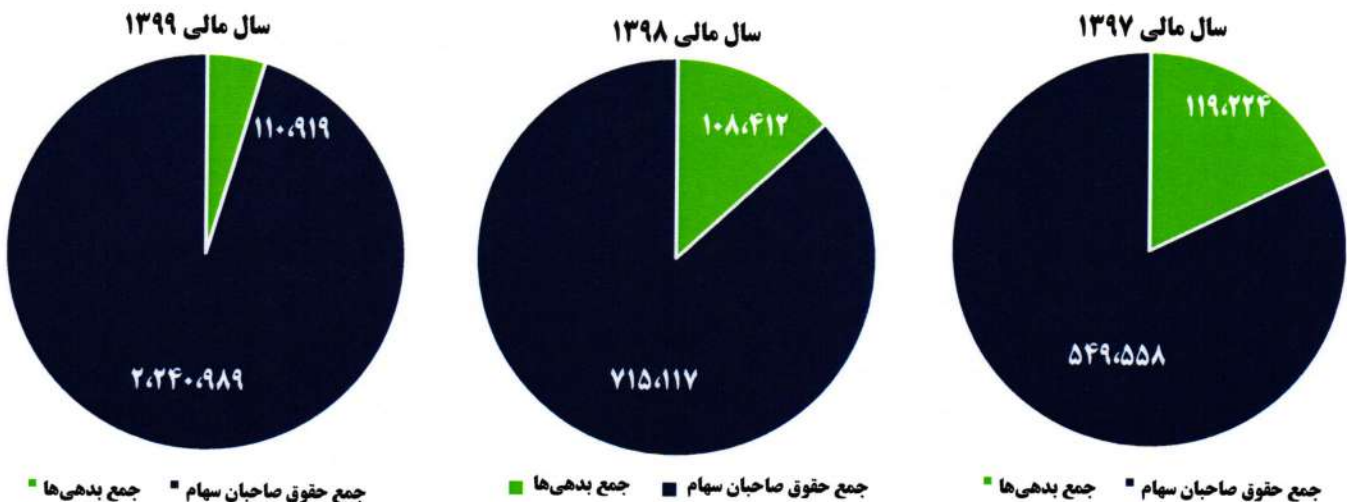


همانگونه در شکل ذیل مشاهده می شود، سود ناخالص شرکت از ۲۱۲،۶۵۷ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۳۹۸ با ۶۳۶/۷ درصد رشد به رقم ۱،۵۶۶،۵۴۹ میلیون ریال رسیده است. این رقم رشد نسبت به سال مالی ۱۳۹۷، ۱۴۰۶/۲ درصد می باشد. همچنین سود عملیاتی و سود خالص پس از کسر مالیات از ۲۰۳،۸۷۴ و ۱۹۵،۵۵۹ میلیون ریال به ترتیب به ۱،۵۴۹،۳۳۰ و ۱،۵۴۹،۸۷۲ میلیون ریال رسیده است.



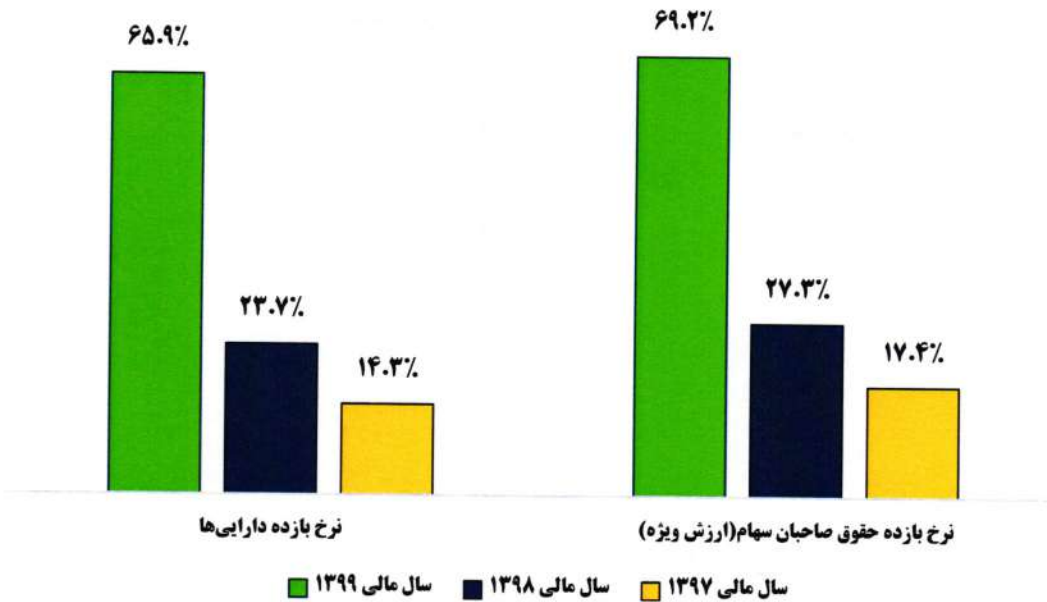
شکل ۹- تغییرات سود ناخالص، سود عملیاتی و سود خالص پس از کسر مالیات

در ادامه به بررسی و قیاس جمع دارایی ها، جمع بدهی ها و جمع حقوق صاحبان سهام شرکت پرداخته شده است. همانگونه که می توان دریافت جمع دارایی های شرکت به ترتیب رشد ۱۸۵/۶ درصدی و ۲۵۱/۷ درصدی را نسبت به پایان سال مالی ۱۳۹۸ و ۱۳۹۷ خود تجربه نمود. به عبارت دیگر جمع دارایی های برای سال های ۱۳۹۹، ۱۳۹۸ و ۱۳۹۷ به ترتیب برابر با ۲،۳۷۴،۹۸۸، ۸۲۳،۵۲۹ میلیون ریال و ۶۶۸،۷۸۲ میلیون ریال می باشد. از طرفی دیگر جمع بدهی های شرکت نسبت به پایان سال مالی ۱۳۹۸ و ۱۳۹۷ با افزایش ۲/۳ درصدی و کاهش ۶/۹ درصدی مواجه شده و به مبلغ ۱۱۰،۹۱۹ میلیون ریال رسیده است. در نهایت جمع حقوق صاحبان سهام نیز رشد ۲۱۳/۴ درصدی و ۳۰۷/۸ درصدی را نسبت سال های مالی ۱۳۹۸ و ۱۳۹۷ داشته اند.



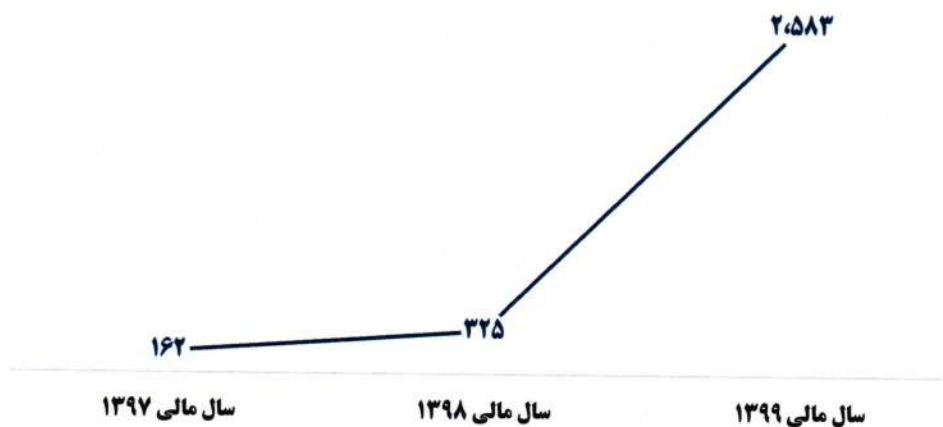
شکل ۱۰- قیاس جمع بدهی ها و جمع حقوق صاحبان سهام

در نمودار ذیل، نرخ بازده دارایی‌ها و نرخ بازده حقوق صاحبان سهام برای سال‌های ۱۳۹۹ (رنگ سبز)، ۱۳۹۸ (رنگ آبی) و ۱۳۹۷ (رنگ زرد) آورده شده است. از قیاس این سه سال می‌توان دریافت که هم نرخ بازده دارایی‌ها و هم نرخ بازده حقوق صاحبان سهام در سال ۹۹ عملکرد بسیار مطلوبتری نسبت به دو سال دیگر داشته است بطوریکه این دو نرخ بازدهی حدود ۴۰ درصد افزایش داشته است.



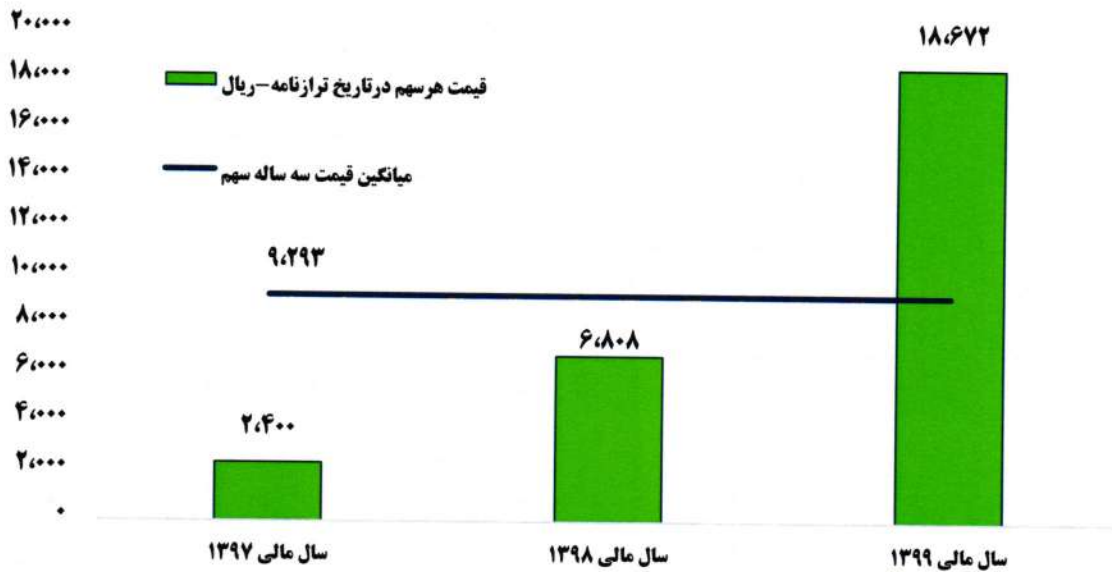
شکل ۱۱- تغییرات نرخ بازده دارایی‌ها و نرخ بازده حقوق صاحبان سهام

در ادامه، روند سود واقعی هر سهم شرکت در سه سال اخیر آورده شده است که به شرح شکل ذیل است. سود هر سهم در پایان سال مالی ۱۳۹۸ رشدی معادل ۱۰۱ درصد داشته است. اما این روند در پایان سال مالی ۱۳۹۹ به صورت شارپی بالا رفته و رشدی ۶۹۵ درصدی را تجربه نمود و سود هر سهم به رقم ۲،۵۸۳ ریال رسیده است.



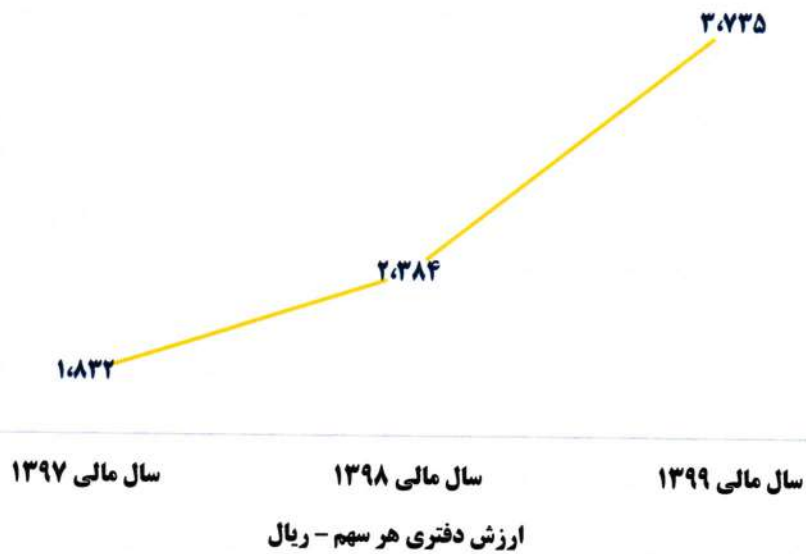
شکل ۱۲- سود (زیان) واقعی هر سهم - ریال

* لازم به توضیح است که سود واقعی هر سهم بر اساس سرمایه ۶۰۰ میلیارد ریال لحاظ شده است.



شکل ۱۳ - قیمت هر سهم در تاریخ ترازنامه

در شکل فوق، قیمت هر سهم شرکت در تاریخ ترازنامه برای سه سال مالی اخیر مشاهده می‌شود. قیمت سهم در پایان سالی مالی ۱۳۹۷ حدود ۲,۴۰۰ ریال برای هر سهم بود که با رشد ۱۸۳/۷ درصدی به ۶,۸۰۸ ریال رسید. سپس با رشدی معادل ۱۷۴/۳ درصدی به رقم ۱۸,۶۷۲ ریال در پایان سال مالی ۱۳۹۹ رسیده است. میانگین قیمت هر سهم در سه سال اخیر حدود ۹,۲۹۳ ریال بوده است. همچنین از منظر ارزش دفتری نیز هر سهم شرکت، با رشدی حدود ۱۰۳/۹ درصدی از ۱,۸۳۲ ریال در پایان سال مالی ۱۳۹۷ به ۳,۷۳۵ ریال رسیده است. روند ارزش دفتری هر سهم به شرح شکل ذیل می‌باشد.



نسبت‌های مالی در پایان سال مالی ۱۳۹۹

یکی از متداول‌ترین راه‌های تحلیل مالی، محاسبه و بررسی نسبت‌های مالی است. این نسبت‌ها در چندین گروه تعریف شده‌اند و هر کدام به یکی از جنبه‌های وضعیت مالی شرکت‌ها می‌پردازند. اهم نسبت‌های مالی به دسته‌بندی‌های اصلی زیر تقسیم‌بندی می‌شوند:

- نسبت‌های نقدینگی
- نسبت‌های سرمایه‌گذاری (اهرمی)
- نسبت‌های سودآوری

در ادامه به بررسی هر یک از نسبت‌های فوق تحت جدول ذیل پرداخته می‌شود:

جدول ۹- جدول نسبت‌های مالی در پایان سال مالی ۱۳۹۹

شرح	واحد	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
نسبت‌های نقدینگی			
بدهی جاری / دارایی جاری = نسبت جاری	مرتب	۱۴/۵۳	۳/۷۶
بدهی‌های جاری - دارایی‌های جاری = سرمایه در گردش	م.ریال	۱,۸۱۳,۴۱۸	۲۹۹,۰۶۳
دارایی جاری / موجودی نقد = نسبت نقدینگی	درصد	۰/۰۲	۱/۹۵
نسبت‌های سرمایه‌گذاری (اهرمی)			
حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) / داراییهای ثابت = نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه	درصد	۰/۰۲۶	۰/۰۲۳
جمع دارائیه‌ها / حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) = نسبت مالکانه	درصد	۹۴/۴	۸۶/۸
حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) / جمع بدهی‌ها = نسبت بدهی به ارزش ویژه	درصد	۶	۱۵
جمع دارائیه‌ها / جمع بدهی‌ها = نسبت بدهی	درصد	۵/۶	۱۳/۲
جمع بدهی‌ها / وجوه نقد حاصل از عملیات = وجوه نقد عملیاتی به بدهی	درصد	۶/۱۹	۳۱/۴۱
نسبت‌های سودآوری			
جمع درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی / سود خالص = نسبت سود خالص	درصد	۹۸/۸	۹۱/۳
جمع درآمد / سود ناخالص = نسبت سود ناخالص	درصد	۹۹/۹	۹۹/۳
متوسط حقوق صاحبان سهام / سود خالص = نسبت بازده حقوق صاحبان سهام	درصد	۶۹/۲	۲۷/۳
جمع دارائی / (سود خالص + هزینه مالی) = نسبت بازده دارائی	درصد	۶۵/۲	۲۲/۶
سود خالص / وجه نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی = نسبت نقدشوندگی سود	درصد	۰/۵۴	۱۷/۴
تعداد سهام / سود خالص = سود هر سهم (EPS)	ریال	۲,۵۸۳	۶۵۱
تعداد سهام / سود پرداختی = درآمد نقدی هر سهم (DPS)	ریال	۰	۸۰
تعداد سهام / خالص نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی = سود (زیان) نقدی هر سهم	ریال	۱۴	۱۱۴



مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت

در جدول ذیل به اقلام صورت سود و زیان، تغییرات در سرمایه گذاری‌ها، تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست‌های تامین مالی، تغییرات در وضعیت نقدینگی و بیان سیاست‌های تامین مالی و سیاست‌های اعتباری شرکت برای سال مالی ۱۳۹۹ و قیاس آن با عملکرد سال مالی ۱۳۹۸ پرداخته می‌شود.

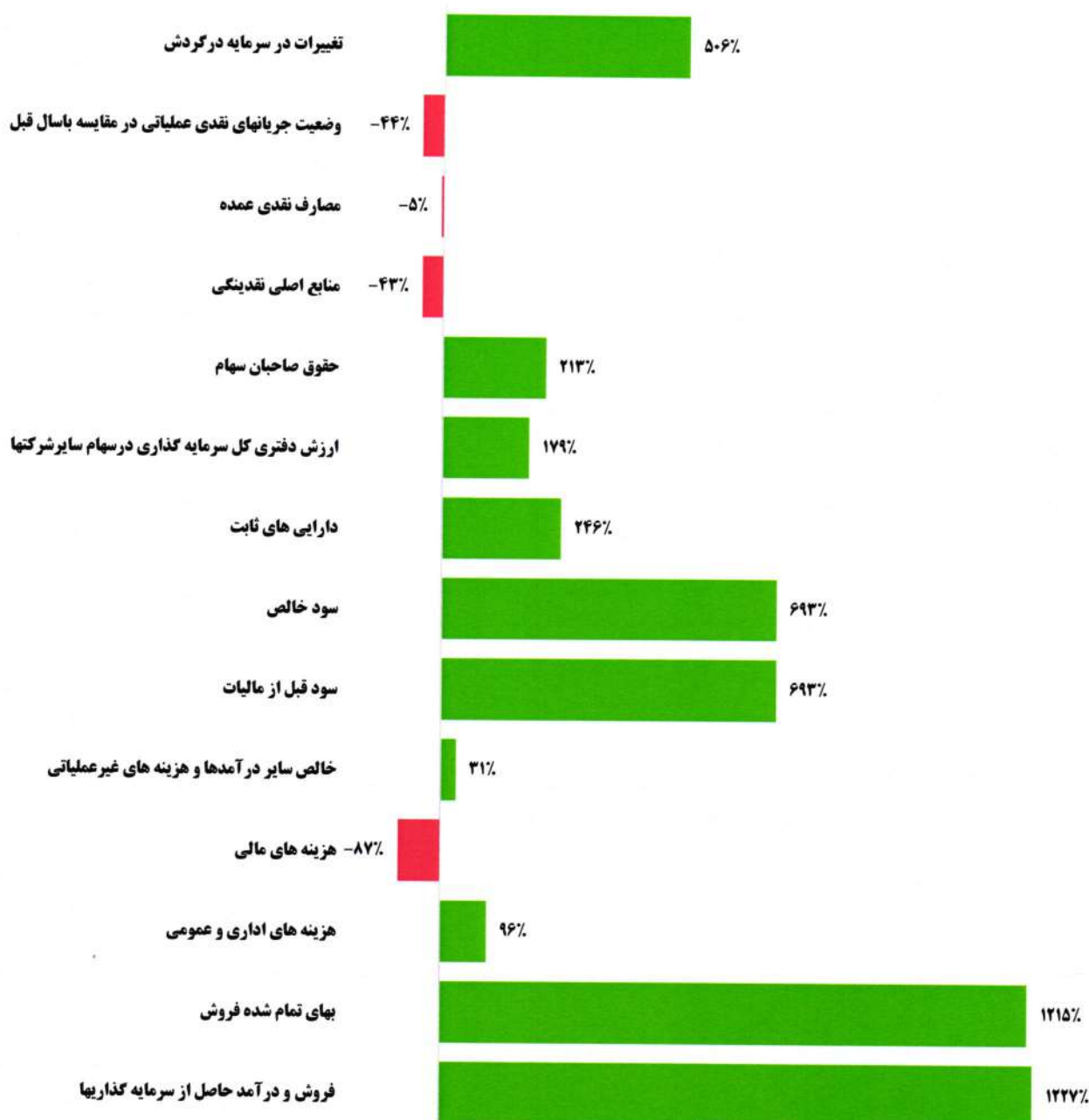
جدول ۱۰- مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت

درصد تغییرات	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	شرح
اقلام صورت سود و زیان			
۱.۲۲۷	۳۰۰.۱۷۷	۳.۹۸۴.۳۳۶	فروش و درآمد حاصل از سرمایه گذاری‌ها
۱.۲۱۵	(۱۹۶.۱۶۸)	(۲.۵۷۹.۳۸۵)	بهای تمام شده فروش
۹۶	(۸.۸۲۱)	(۱۷.۲۸۵)	هزینه های اداری و عمومی
(۸۶)	(۹.۸۱۰)	(۱.۴۰۲)	هزینه های مالی
۳۰	۱.۴۹۵	۱.۹۹۴	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۶۹۳	۱۹۵.۵۵۹	۱.۵۴۹.۸۷۲	سود قبل از مالیات
۶۹۳	۱۹۵.۵۵۹	۱.۵۴۹.۸۷۲	سود خالص
تغییرات در سرمایه گذاری‌ها			
۲۴۶	۱۶۸	۵۸۲	دارایی های ثابت
۱۷۹	۷۷۷.۴۶۳	۲.۱۷۲.۵۴۲	ارزش دفتری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها
تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست‌های تامین مالی			
۲۱۳	۷۱۵.۱۱۷	۲.۲۴۰.۹۸۹	حقوق صاحبان سهام
?	۲۴.۰۰۰	?	تقسیم سود
تغییرات در وضعیت نقدینگی			
(۷۶)	۳۴.۰۵۶	۸.۲۹۴	منابع اصلی نقدینگی
(۴۳)	(۲۷.۷۱۶)	(۱۵.۷۶۷)	مصارف نقدی عمده
(۷۶)	۳۴.۰۵۶	۸.۲۹۴	وضعیت جریان‌های نقدی عملیاتی در مقایسه با سال قبل
بیان سیاست‌های تامین مالی و سیاست‌های اعتباری شرکت			
۵۰۶	۲۹۹.۰۶۳	۱.۸۱۳.۴۱۸	تغییرات در سرمایه در گردش

*ارقام به میلیون ریال می‌باشد.



وضعیت تغییرات عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در یک نگاه به شرح زیر است. بیشترین افزایش تغییر مربوط به فروش و درآمد حاصل از سرمایه گذاری‌ها، بهای تمام شده فروش با افزایش ۱۲۲۷ درصدی و ۱۲۱۵ درصدی می‌باشد و بیشترین کاهش نیز مربوط به هزینه‌های مالی و وضعیت جریانهای نقدی عملیاتی در مقایسه با سال قبل می‌باشد.



شکل ۱۲- وضعیت تغییرات عملکرد مالی و عملیاتی شرکت



معاملات با اشخاص وابسته

معاملات انجام شده در طی سال مالی با اشخاص وابسته در دو جدول ذیل آورده شده است. لازم به ذکر است، سیاست‌های کلی شرکت در انجام معاملات بخصوص با اشخاص وابسته مبتنی بر رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوطه با تاکید بر حفظ منافع شرکت و سهامداران می باشد.

معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش

جدول ۱۱- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید کالا و خدمات	فروش کالا و خدمات	انتقال طلب (بدهی)	پرداخت نقدی
شرکت‌های اصلی و نهایی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	عضو هیات مدیره	بلی	۴۶۸	-	(۱۲,۳۰۸)	۱,۰۰۰
	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	-	۲,۱۱۲	-	-
	شرکت تامین مسکن نوین	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	۲۰۹	-	۸,۳۵۴	۸۸
شرکت‌های تحت کنترل مشترک	شرکت تامین مسکن جوانان	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	۱۶	-	۳,۹۵۴	۵
	شرکت تامین سرمایه نوین	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	-	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری استان کرمان	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	-	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	-	-	-	-
جمع کل				۶۹۳	۲,۱۱۲	۰	۱۳,۴۰۱



مانده حساب‌های نهایی اشخاص وابسته

جدول ۱۲- مانده حساب‌های نهایی اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش

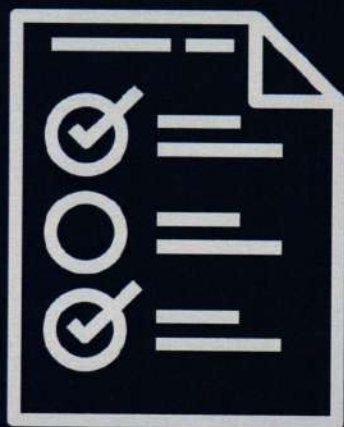
شرح	نام شخص وابسته	دریافتنی‌های تجاری	پرداختنی‌های تجاری	سایر پرداختی‌ها	سود سهام پرداختنی	تضامین دریافتی	۱۳۹۹/۰۶/۳۱		۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
							خالص		خالص	
							طلب	بدهی	طلب	بدهی
واحد تجاری اصلی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۸۲۵	-	۲۳۰۰۱۳	-	-	-	۲۲,۱۸۸	-	۲۴,۷۸۲
شرکت‌های تحت کنترل مشترک	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	-	-	۸۴۵	-	۸۴,۳۲۵	-	۸۴۵	-	۲,۳۱۳
	شرکت تامین مسکن نوین	-	-	۶۰	-	-	-	۶۰	-	-
	شرکت سرمایه گذاری استان کرمان	۲,۶۳۴	-	-	-	-	-	۲,۶۳۴	-	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان	۶۰۷	-	-	-	-	-	۶۰۷	-	۴۹۶
	شرکت تامین سرمایه نوین	۱۳۵,۵۱۳	-	-	-	-	-	۱۳۵,۵۱۳	-	۱
	شرکت تامین مسکن جوانان	-	-	۱۱	-	-	-	۱۱	-	۳,۹۴۵
جمع کل		۱۳۹,۵۷۹	-	۲۳,۹۲۹	-	۸۴,۳۲۵	-	۱۳۸,۷۵۴	۲۳,۱۰۴	۲۷,۰۹۵



بخش سوم:

اطلاعات مربوط به برگزاری مجمع و تجزیه و تحلیل ریسک

شرکت



اطلاعات مربوط به ساختار هیئت مدیره - جدول ۱۲ - اطلاعات مربوط به ساختار هیئت مدیره

نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تحصیلات و مدارک	زمینه های سوابق کاری
		حرفه ای	
بهرام فتحعلی (شرکت تامین مسکن نوین)	رئیس هیات مدیره	کارشناس ارشد حسابداری	عضویت اجرایی هیات مدیره بانک کشاورزی عضویت اجرایی هیات مدیره بانک پارسیان عضویت اجرایی هیات مدیره بانک اقتصاد نوین عضو غیر اجرایی هیات مدیره در برخی شرکت های وابسته به بانک های فوق
حسن پورفرج قا جاری (سرمایه گذاری ساختمان ایران)	نائب رئیس هیات مدیره	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	معاونت مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران استان مازندران و کرمان عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه خوزستان عضو هیات مدیره شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان رئیس هیات مدیره شرکت تامین مسکن جوانان، نایب رئیس عمران کاران خوزستان رئیس هیات مدیره شرکت سازه های نوین کرج قائم مقام مدیر عامل در امور اجرایی و مالی شرکت همگام وابسته به ایران خودرو سرپرست ارشد حسابداری موسسه حسابداری و خدمات مالی فاطر رئیس طراحی سیستم های مالی شرکت ایساگو و ...
محمد کاظم (سازه های نوین کرج)	عضو هیات مدیره	کارشناس ارشد اقتصاد	مدیر عامل و عضو هیات مدیره لیزینگ بانک اقتصاد نوین عضو هیات مدیره شرکت پرداخت نوین رئیس هیات مدیره شرکت مدیریت سرمایه و ساخت سازه فرآیند آری رئیس هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری اقتصاد نوین نائب رئیس هیات مدیره توسعه پایدار ایرانیان رئیس هیات مدیره خدمات بیمه ای اقتصاد بیمه نوین دبیرکل و عضو هیات مدیره کانون شرکتهای لیزینگ ایران مدیر عامل و عضو هیات مدیره گروه صنعتی اقتصادنوین رئیس هیات مدیره شرکت مهندسی دماقین و ...
سیاوش جروند (پشتیبان ایجاد ساختمان)	عضو هیات مدیره	کارشناس حسابداری	مدیرعامل و عضو هیات مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران عضو موظف هیئت مدیره شرکت بین المللی ساختمان و صنعت ملی معاون مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری سپه معاون مالی و اداری و عضو هیئت عامل سرمایه گذاری غدیر مدیر مالی موسسه رشد صنعت مدیر مالی گروه صنعتی کفش بلا حسابرس موسسه حسابداری سازمان صنایع ملی
رضا سلطانی ملایعقوبی (توسعه بازرگانی و بین المللی نواندیشان پویا)	عضو هیات مدیره	کارشناس ارشد مدیریت بازرگانی	معاونت مالی و اداری گروه مهدتاز مشاور ارشد صنایع غذایی بهروز مدیر مالی کار تجارت فرید رئیس حسابداری بهپخش کارشناس ارشد مجموعه تولیدی پویا چوب
حمید رضا احمدی (شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین)	مدیر عامل	دانشجوی دکتری مهندسی مالی	عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل عضو هیات مدیره شرکت سازه های نوین کرج عضو هیات مدیره شرکت عمران مسکن سازان لرستان عضو هیات مدیره شرکت نواندیشان پویا رئیس تامین منابع شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران



تعداد جلسات هیات مدیره و حضور اعضا در جلسات

در طول سال مالی مورد گزارش مجموعاً ۱۷ جلسه هیات مدیره تشکیل شده است و در تمامی جلسات کلیه اعضا حضور داشته اند.

اطلاعات مربوط به حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی

موسسه حسابرسی فاطر به عنوان حسابرس و بازرسی قانونی بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی، انتخاب گردیده است.

اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

شرح تکالیف مجمع عمومی صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۸/۹/۳۰ و اقدامات انجام شده در خصوص رفع تکالیف مذکور در جدول ذیل آورده شده است.

جدول ۱۳ - اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

ردیف	اقدامات انجام شده
۱	در خصوص بند ۵ گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی، شایان به ذکر است رای هیات بدوی نسبت به اعتراض مالیات عملکرد سال ۱۳۹۲ به نفع شرکت صادر و برگه قطعی نیز از سازمان امور مالیاتی اخذ گردیده است. ولیکن موضوع در خصوص مالیات عملکرد ۱۳۹۵ در حال پیگیری می باشد.
۲	در خصوص بند ۶ به استحضار می رساند، با عنایت به تعیین مدیرعامل شرکت در حال حاضر هیچ مشکلی در این خصوص حادث نمی باشد.
۳	در خصوص بند ۷ با عنایت به پیشنهاد بازرسی شرکت علیرغم درج چندین نوبت آگهی در سیستم کدال بابت معرفی شماره حساب از طرف سهامداران جهت واریز سود برخی از ایشان، تاکنون هیچگونه اقدامی برای معرفی شماره مذکور ننموده که در این رابطه شرکت در حال بررسی و مذاکره برای پرداخت سود از سایر روش ها می باشد.
۴	در خصوص بند ۱۱ موارد مذکور به دلیل عدم صدور توکن از طرف سازمان بورس اوراق بهادار به نام مدیرعامل جدید به جهت طولانی شدن فرآیند تعیین صلاحیت ایجاد گردیده که خارج از اداره شرکت بوده است. لذا کلیه اطلاعات بعد از تعیین مدیرعامل شرکت و صدور توکن در سایت کدال بارگذاری گردیده است.

سود هر سهم

سود واقعی هر سهم برای سال مالی ۱۳۹۹ مبلغ ۲،۵۸۳ ریال می باشد. لازم به ذکر است که از ۲،۵۸۳ ریال سود واقعی هر سهم سال جاری، مبلغ ۵۰ ریال به ازای هر سهم به اندوخته قانونی منتقل می گردد و مابقی سود بین سهامداران تقسیم و یا به سود انباشته انتقال می یابد.



پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود

- تصویب صورتهای مالی و یادداشت‌های همراه
- تنفیذ و تصویب معاملات مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت
- میزان سود قابل تقسیم ۱,۵۴۹,۸۷۲ میلیون ریال که پیشنهاد هیئت مدیره تقسیم ۱۰ درصد سود خالص سال (۱۵۴,۹۸۷ میلیون ریال) یعنی به ازای هر سهم ۲۵۸ ریال، مطابق قانون تجارت می باشد. همچنین جدول زمان بندی پرداخت سود حداقل ۱۰ روز قبل از برگزاری مجمع ارائه خواهد شد.

اهداف و برنامه‌های آتی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

- (۱) سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه و تشکیل پرتفوی سرمایه‌گذاری به منظور حضور موثر و همه جانبه در بورس اوراق بهادار و مشارکت در حوزه‌های مربوط به واسطه‌گر مالی.
- (۲) پایش و ارزیابی پرتفوی سرمایه‌گذاری و واگذاری سهام شرکت‌های کم بازده و زیان ده.
- (۳) پیگیری انعقاد قرارداد بازارگردانی با مشاوره سرمایه‌گذاری از طریق سهامدار عمده
- (۴) اصلاح ساختارهای تامین مالی در شرکت در چارچوب بهره‌گیری از ابزارهای نوین تامین مالی.
- (۵) تجهیز، تقویت و اصلاح ساختارهای عملیاتی و مالی شرکت.
- (۶) افزایش سرمایه شرکت از محل سود انباشته
- (۷) فروش یا واگذاری املاک و مستغلات موجود
- (۸) راه‌اندازی سایت کامپیوتری برای شرکت



تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

با افزایش پیچیدگی‌های روز افزون فناوری، تغییرات زیادی در عوامل محیطی و سیستم‌های اقتصادی به وجود آمده است، که این امر سبب ظهور ریسک‌های متفاوتی شده است. اغلب شرکت‌های صنعتی، تولیدی، سرمایه‌گذاری، موسسات پولی و مالی با توجه به حوزه عملکرد خود با ریسک‌های خاصی مواجه می‌شوند. در ادامه به اهم ریسک‌های پیش‌روی شرکت پرداخته می‌شود.

الف) ریسک نوسانات نرخ بهره

- تغییرات نرخ بهره بر بخش مالی و واقعی اقتصاد اثرگذار است و حتی تغییر نرخ بهره در برخی کشورها بر اقتصاد جهان و جریانات مالی بین‌المللی تاثیر دارد. اثرات تغییر نرخ بهره بر فعالیت شرکت سرمایه‌گذاری در موارد ذیل خلاصه می‌گردد:
- افزایش و کاهش نرخ بازده مورد توقع، کاهش و افزایش قیمت‌ها در بازار سهام، میزان جذاب نمودن سایر بازارها و ورود و خروج وجوه از بورس اوراق بهادار و اثرات آن بر ارزش بازار شرکت‌های پذیرفته شده و به تبع آن پرتفوی و خالص ارزش دارایی‌های شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین.
- افزایش / کاهش میزان جذابیت تولید و تاثیر بر محیط کسب و کار (تاثیر در سودآوری شرکت‌های سرمایه‌پذیر شرکت)
- افزایش / کاهش نرخ بازده مورد توقع و اثر بر توجیه‌پذیری طرح‌های جدید و یا در دست اجرا (تاثیر در سودآوری شرکت‌های سرمایه‌پذیر شرکت).
- افزایش هزینه‌های مالی شرکت و متعاقب آن کاهش سود قابل تقسیم و کاهش درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری ها.
- استفاده از روش‌های تامین مالی مبتنی بر بدهی توسط شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین و اثر متعاقب بر میزان نقدینگی و وجوه در دسترس.

ب) ریسک نوسانات نرخ ارز

تغییرات نرخ ارز، درآمدها و تعهدات شرکت‌های سرمایه‌پذیر را متاثر می‌سازد. به لحاظ ماهیت فعالیت شرکت، بخش عمده درآمدها از محل سود تقسیمی سهام شرکت‌های سرمایه‌پذیر می‌باشد. لذا تغییر نرخ ارز بر بهای تمام شده شرکت‌های واردکننده مواد اولیه و فروش شرکت‌های صادرکننده محصول و سود ویژه شرکت‌هایی که به سبب اجرای طرح‌های توسعه، بدهی ارزی دارند به میزان قابل توجهی اثرگذار است.

ج) ریسک نوسان قیمت نهاده‌های تولید و محصولات

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین به واسطه شرکت‌های سرمایه‌پذیر از چنین ریسک‌هایی اثر می‌پذیرد و این دسته از ریسک‌ها هم بر درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها به دلیل تغییر بهای تمام شده و فروش شرکت‌های سرمایه‌پذیر و هم بر درآمد حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌ها به دلیل تغییر سود ویژه و ارزش بنگاه شرکت‌های مورد نظر برای فروش، اثرگذارند. از مهمترین تحولاتی که می‌تواند قیمت نهاده‌های تولید شرکت‌های سرمایه‌پذیر را دستخوش تغییر قرار دهد، طرح هدفمندسازی یارانه‌ها و افزایش حقوق و دستمزد بر اساس قوانین مربوطه و نوسان نرخ ارز می‌باشد. در برخی موارد قیمت محصولات شرکت‌های



سرمایه پذیر تابع قیمت‌های بازار مسکن و تحت قواعد بازار و رقابت و در برخی دیگر تابع تصمیمات و نرخ گذاری های دولت قرار دارد.

د) ریسک مربوط به عوامل بین المللی و یا تغییر مقررات دولتی

برخی محدودیتهای بین المللی موجب اختلال کسب و کار گردیده و فعالیت شرکتها را تحت تاثیر قرار میدهد لیکن پیش بینی نمی شود که چنین محدودیتهایی باعث توقف فعالیت کسب و کار گردد. شرکتهای سرمایه پذیر شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین از این قاعده مستثنی نیستند. تغییرات جهانی قیمت کالاها و خدمات و تغییرات قیمت محصولاتی که مشمول نرخ گذاری دولتی هستند بر سود ویژه و ارزش بازار شرکتهای موجود در پرتفوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین اثر داشته و برخی مقررات دولتی منجمله تعرفه های صادرات و واردات حایز اهمیت به شمار می روند.

ه) ریسک نقدینگی

عدم کفایت وجوه برای تداوم فعالیت و ایفای تعهدات، سازمانها را با ریسک نقدینگی مواجه میسازد. هم اکنون شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین از نظر نقدینگی در وضعیت مناسبی قرار داشته و نسبتهای نقدینگی نیز تاییدی بر این مدعاست که تعادل نسبی در جریانهای نقد ورودی و خروجی برقرار است. نقدینگی لازم برای تداوم فعالیت و توسعه می تواند از منابع ذیل تامین گردد:

- سود حاصل از سرمایه گذاریها
- فروش سرمایه گذاریها
- ایزار بدهی و تسهیلات بانکی

اطلاعات تماس با شرکت

اطلاعات مربوط به آدرس پستی ، شماره تلفن ، شماره نمابر شرکت :
 تهران - عباس آباد ، خیابان قائم مقام فراهانی ، خیابان شهدا ، پلاک ۲۱ طبقه دوم
 تلفن: ۰۲۱-۸۸۵۵۳۰۲۷
 تلفن امور سهام: ۰۲۱-۸۸۵۵۲۳۰۴
 نمابر: ۰۲۱-۸۶۰۴۶۷۰۱



بخش چهارم:

فایل‌های پیوست



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

سال مالی منتهی	سال مالی منتهی	یادداشت
به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۱,۴۷۰	۱۶۱,۵۹۹	۶ درآمدهای عملیاتی
۳۸	۶۵	درآمد سود سهام
۱۷۱,۱۸۷	۱,۴۰۴,۹۵۱	۷ درآمد سود تضمین شده
۲۱۲,۶۹۵	۱,۵۶۶,۶۱۵	۸ سود و (زیان) فروش سرمایه گذاری ها
		جمع درآمدهای عملیاتی
(۶,۱۵۵)	(۵,۷۹۰)	۹ هزینه های عملیاتی
(۴۹)	(۱۳۶)	هزینه های حقوق و دستمزد و مزایا
(۲,۶۱۷)	(۱۱,۳۵۹)	هزینه استهلاک
(۸,۸۲۱)	(۱۷,۲۸۵)	۱۰ سایر هزینه ها
۲۰۳,۸۷۴	۱,۵۴۹,۳۳۰	جمع هزینه های عملیاتی
(۹,۸۱۰)	(۱,۴۰۲)	۱۱ سود عملیاتی
۱,۴۹۵	۱,۹۴۴	۱۲ هزینه های مالی
۱۹۵,۵۵۹	۱,۵۴۹,۸۷۲	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
		سود قبل از مالیات
		۲۴ هزینه مالیات بر درآمد
۱۹۵,۵۵۹	۱,۵۴۹,۸۷۲	سود خالص
		سود پایه و سود پایه (تعدیل شده) هر سهم:
۳۳۹	۲,۵۸۲	۱۳ عملیاتی (ریالی)
(۱۴)	۱	۱۳ غیر عملیاتی (ریال)
۳۲۵	۲,۵۸۳	سود پایه و سود پایه (تعدیل شده) هر سهم (ریال)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	یادداشت	دارایی ها
میلیون ریال	میلیون ریال		
			دارائیهای غیر جاری :
۱۶۸	۵۸۲	۱۴	دارایی های ثابت مشهود
۱۶	۲۷۲	۱۵	دارایی های نامشهود
۳۹۷,۲۹۳	۴۰۷,۶۳۵	۱۶	سرمایه گذاری های بلند مدت
۱۸,۵۷۷	۱۹,۰۸۲	۱۷	سایر دارایی ها
۴۱۶,۰۵۴	۴۲۷,۵۷۱		جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری :
۶۰۶	۲۲۵	۱۸	پیش پرداخت ها
۱۸,۷۴۵	۱۸۱,۸۰۴	۱۹	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۳۸۰,۱۷۰	۱,۷۶۴,۹۰۷	۱۶	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۷,۹۵۴	۴۸۱	۲۰	موجودی نقد
۴۰۷,۴۷۵	۱,۹۴۷,۴۱۷		جمع دارایی های جاری
۸۲۳,۵۲۹	۲,۳۷۴,۹۸۸		جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۳۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۲۱	سرمایه
۳۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۲۲	اندوخته قانونی
۳۸۵,۱۱۷	۱,۵۸۰,۹۸۹		سود انباشته
۷۱۵,۱۱۷	۲,۲۴۰,۹۸۹		جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های جاری
۲۹,۳۹۹	۱۱۱,۵۸۶	۲۳	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
-	-	۲۴	مالیات پرداختنی
۲۴,۶۲۰	۲۲,۴۱۳	۲۵	سود سهام پرداختنی
۵۴,۳۹۳	-	۲۶	تسهیلات مالی
۱۰۸,۴۱۲	۱۳۳,۹۹۹		جمع بدهی های جاری
۱۰۸,۴۱۲	۱۳۳,۹۹۹		جمع بدهی ها
۸۲۳,۵۲۹	۲,۳۷۴,۹۸۸		جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
 صورت تغییرات در حقوق مالکانه
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

سرمایه	اندوخته قانونی	سود انباشته	جمع کل	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۳۹۸				
۳۰۰,۰۰۰	۲۷,۹۲۳	۲۲۱,۶۳۵	۵۴۹,۵۵۸	مانده در ۱۳۹۷/۰۷/۰۱
-	-	۱۹۵,۵۵۹	۱۹۵,۵۵۹	سود خالص سال ۱۳۹۸
-	-	(۳۰,۰۰۰)	(۳۰,۰۰۰)	سود سهام مصوب
-	۲,۰۷۷	(۲,۰۷۷)	-	اندوخته قانونی
۳۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۳۸۵,۱۱۷	۷۱۵,۱۱۷	مانده در ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۳۹۹				
۳۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۳۸۵,۱۱۷	۷۱۵,۱۱۷	مانده ابتدای سال در ۱۳۹۸/۰۷/۰۱
-	-	۱,۵۴۹,۸۷۲	۱,۵۴۹,۸۷۲	سود و زیان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۳۰۰,۰۰۰	-	(۳۰۰,۰۰۰)	-	افزایش سرمایه
-	-	(۲۴,۰۰۰)	(۲۴,۰۰۰)	سود سهام مصوب
-	۳۰,۰۰۰	(۳۰,۰۰۰)	-	اندوخته قانونی
۶۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۱,۵۸۰,۹۸۹	۲,۲۴۰,۹۸۹	مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

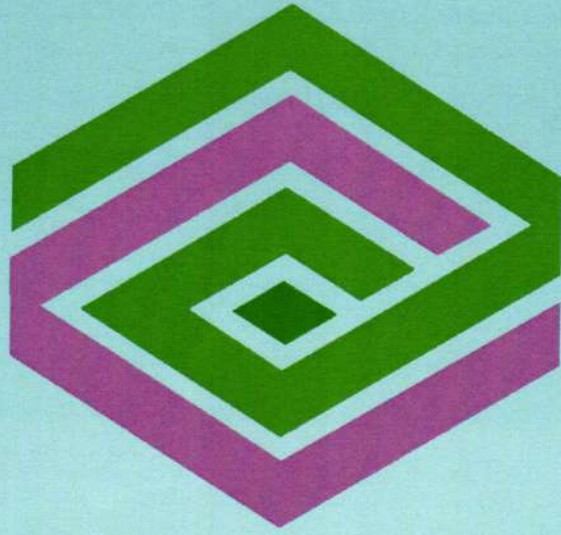
صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:		
نقد حاصل از عملیات	۲۷	۸,۲۹۴
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	-	-
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۲۷	۸,۲۹۴
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری :		
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نا مشهود	(۲۵۶)	-
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود	(۵۵۰)	(۱۵۶)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۸۰۶)	(۱۵۶)
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	۲۷	۷,۴۸۸
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی :		
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	(۱۴,۹۶۱)	(۲۷,۵۶۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	(۱۴,۹۶۱)	(۲۷,۵۶۰)
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	(۷,۴۷۳)	۶,۳۴۰
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۷,۹۵۴	۱,۶۱۴
مانده موجودی نقد در پایان سال	۴۸۱	۷,۹۵۴
معاملات غیر نقدی	۲۸	۵۵۷۹۵

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.





شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

Novin
Construction Investment Co. (PLC)

تهران - خیابان شهید بهشتی - خیابان قائم مقام فرهانی - خیابان شهدا - پلاک ۲۱ - طبقه دوم
تلفن: ۸۸۵۵۲۹۱۲ تلفن امور سهام: ۸۸۵۵۲۳۰۴ فکس: ۸۶۰۴۶۷۰۱