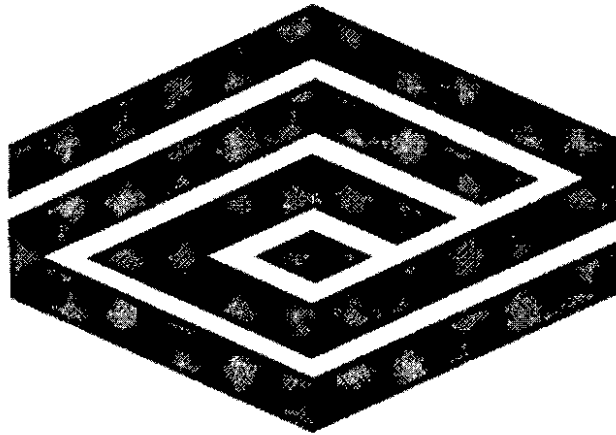


بسم الله الرحمن الرحيم



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

(سهامی عام)

گزارش هیأت مدیره برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۸

؛

مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

۳	پیش گفتار
۴	گزیده اطلاعات مالی شرکت
۵	پیام هیات مدیره
۶	کلیات درباره شرکت
۷	سرمایه و ترکیب سهامداران
۸	مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت
۱۰	ساختار سرمایه گذاریها
۱۴	معاملات انجام شده با اشخاص وابسته
۱۵	نظام راهبردی شرکت
۱۶	ریسک
۱۸	عملکرد شرکت در ارتباط با افزایش سطح رفاهی، بهداشتی، آموزشی کارکنان
۱۹	اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع
۱۹	سود هر سهم
۱۹	پیشنهاد هیئت مدیره برای تقسیم سود
۱۹	برنامه های آتی شرکت
۱۹	اطلاعات تماس با شرکت

با نام و یاد خداوند متعال و با عرض سلام و خیر مقدم حضور یکایک سهامداران

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می گردد.

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 هیئت مدیره فراهم می آورد که به محضر مجمع عمومی صاحبان سهام تقدیم می گردد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می باشد 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 واقعیت های 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 ۱۳۹۸/۰۸/۱۸ به تایید هیات مدیره رسیده است.

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

گزیده اطلاعات مالی



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

تجدید ارائه شده

مبلغ به میلیون ریال

۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	شرح
۶۵,۰۳۷	۱۰۴,۰۰۹	۲۱۲,۶۵۷	سود ناخالص
۵۹,۵۸۷	۹۶,۹۱۵	۲۰۳,۸۳۶	سود (زیان) عملیاتی
۲۱۹	۱,۲۲۵	۱,۵۳۳	درآمدها و (هزینه های) غیر عملیاتی
۵۰,۴۶۳	۹۵,۷۷۸	۱۹۵,۵۵۹	سود (زیان) خالص - پس از کسر مالیات
(۵۱۵)	(۲۴۴)	(۰)	تعدیلات سنواتی
۳۶,۲۶۵	۲۲,۸۷۲	۳۴,۰۱۲	وجوه نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره: (مبالغ به میلیون ریال)			
۵۷۸,۲۲۸	۶۶۸,۷۸۲	۸۲۳,۵۲۹	جمع داراییها
۱۰۰,۴۴۸	۱۱۹,۲۲۴	۱۰۸,۴۱۲	جمع بدهیها
۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۴۷۷,۷۸۰	۵۴۹,۵۵۸	۷۱۵,۱۱۷	جمع حقوق صاحبان سهام
ج) نرخ بازده (درصد):			
۸.۷	۱۴.۳	۲۳.۷	نرخ بازده داراییها
۱۰.۵۶	۱۷.۴	۲۷.۳	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهم در زمان برگزاری مجمع
۱۶۹	۳۱۹	۶۵۱	سود (زیان) واقعی هر سهم - ریال
۱,۴۷۰	۲,۵۶۷	۶,۸۰۸	قیمت هر سهم در تاریخ ترازنامه-ریال
۱,۵۹۲	۱,۸۳۲	۲,۳۸۴	ارزش دفتری هر سهم - ریال
۹	۸	۱۰	نسبت قیمت سهم به سود هر سهم



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

پیام هیئت مدیره

پیام هیئت مدیره

اعضای هیات مدیره به نمایندگی از طرف کلیه کارکنان شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین، ضمن عرض خیر مقدم حضور سهامداران محترم، اعتماد ایشان را سپاس گفته و مراتب قدردانی خود را ابراز می نمایم.

هیات مدیره و مدیریت شرکت معتقد است که امانتدار سهامداران محترم بوده و به منظور حراست و ارتقاء امانت واگذار شده به آنها، وظیفه خود میداند که از انجام هیچ تلاش و کوششی در این راه دریغ نرزد. مدیریت شرکت در راستای تحقق این هدف و با اعتقادی راسخ به ادامه روند پویایی و موفقیت شرکت، اقدامات اساسی به عمل آورده و برنامه ریزی خود را بر مبنای رضایت مندی سهامداران و حفظ و ارتقای منافع و ثروت ایشان بنا نهاده است. بر این اساس گزارش حاضر در برگزیده اهم فعالیتهای شرکت در جهت نیل به اهداف و استراتژی های شرکت است.

ارزیابی عملکرد سال گذشته نمایانگر حفظ روند سودآوری شرکت در بازار سرمایه و بهبود ساختار مالی شرکت میباشد که این امر در سایه اعتماد و صبر سهامداران محترم و تلاش تمامی دست اندرکاران شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین میسر گردیده است. در سال مالی مورد گزارش اقدامات اساسی جهت افزایش خالص ارزش دارایی های شرکت و استفاده بهینه از فرصت های موجود بازار سرمایه صورت پذیرفته است. همچنین با هماهنگی هلدینگ سرمایه گذاری ساختمان ایران، تسهیلات شرکت از بانک کارآفرین تعیین تکلیف و به نفع شرکت تسویه گردید.

هیات مدیره امیدوار است که در سال جدید با تداوم حرکت در مسیر برنامه های راهبردی طراحی شده، انجام اصلاحات اساسی در ساختارهای مالی و عملیاتی بتواند منافع سهامداران گرامی را تامین نماید.



گپائی درباره شرکت

تاریخچه

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۲/۰۵/۰۳ 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 ۳۰۰ میلیارد ریال می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین به منظور استفاده از مزیت های 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

۱- فعالیت اصلی شرکت:

- ۱-۱- سرمایه گذاری در سهام، سهم شرکت، واحدهای سرمایه گذاری، صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای شرکت ها، موسسات یا صندوق های سرمایه گذاری با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص وابسته خود، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه گذاری سرمایه پذیر را در اختیار نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد.
- ۱-۲- 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 نمی دهد.

۲- فعالیت فرعی شرکت :

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

محدودت های 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
- قوانین، مقررات، آیین نامه ها و دستورالعمل های سازمان بورس اوراق بهادار



گپائی درباره شرکت

سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۲۷،۵۰۰ میلیون ریال بوده است. که طی دو مرحله به مبلغ ۳۰۰ میلیارد ریال (شامل تعداد ۳۰۰ میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱،۰۰۰ ریال) افزایش یافته است.

تغییرات سرمایه شرکت			
تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۸۴/۰۳/۰۴	۴۳۳.۳۳	۲۰۰,۰۰۰	مطالبات و آورده
۸۵/۰۷/۱۹	۵۰	۳۰۰,۰۰۰	مطالبات و آورده

سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ و تاریخ تأیید گزارش به شرح جدول زیر میباشد:

سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ و تاریخ تأیید گزارش					
ردیف	نام سهامداران	۱۳۹۸/۰۶/۳۱		تاریخ تهیه گزارش	
		درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام
۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۴۶.۸۶	۱۴۰,۵۷۶,۴۳۱	۴۶.۸۶	۱۴۰,۵۷۶,۴۳۱
۲	شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نواندیشان پویا	۹.۰۴	۲۷,۱۰۵,۵۰۲	۹.۰۴	۲۷,۱۰۵,۵۰۲
۳	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۵.۰۷	۱۵,۲۰۰,۰۰۰	۵.۰۷	۱۲,۴۴۳,۸۲۹
۴	شرکت تأمین مسکن نوین	۴.۴۳	۱۳,۲۹۶,۶۴۵	۴.۴۳	۱۳,۲۹۶,۶۴۵
۵	شرکت تأمین مسکن نوین ایرانیان	۲.۸۶	۸,۶۰۰,۰۰۰	۲.۸۶	۸,۶۰۰,۰۰۰
۶	شرکت سرمایه گذاری بوعلی	۲	۶,۰۰۰,۰۰۰	۲	۶,۰۰۰,۰۰۰
۷	شرکت سازه های نوین کرت	۱.۱۷	۳,۵۰۱,۰۰۰	۱.۱۷	۳,۵۰۱,۰۰۰
۸	سایر اشخاص حقیقی و حقوقی	۲۸.۵۷	۸۵,۷۲۰,۴۲۲	۲۸.۵۷	۸۸,۴۷۶,۵۹۳
	جمع	۱۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

رووی پر همگرد مالی و عملیاتی شرکت

ارقام به میلیون ریال

درصد تغییرات	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	شرح
اقلام صورت سود و زیان			
۱۲۲	۳۰۰,۱۷۷	۶۶۶,۸۸۵	فروش و درآمد حاصل از سرمایه گذاریها
۱۳۲	(۱۹۶,۱۶۸)	(۴۵۴,۲۲۸)	بهای تمام شده فروش
۲۴	(۷,۰۹۴)	(۸,۸۲۱)	هزینه های اداری و عمومی
۳۱۵	(۲,۳۶۲)	(۹,۸۱۰)	هزینه های مالی
۲۵	۱,۲۲۵	۱,۵۳۳	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۰۴	۹۵,۷۷۸	۱۹۵,۵۵۹	سود قبل از مالیات
۱۰۴	۹۵,۷۷۸	۱۹۵,۵۵۹	سود خالص
تغییرات در سرمایه گذاریها			
۱۷۵	۶۱	۱۶۸	دارایی های ثابت
۲۷	۶۱۴,۰۴۳	۷۷۷,۴۶۳	ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتها
تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی:			
۳۰	۵۴۹,۵۵۸	۷۱۵,۱۱۷	حقوق صاحبان سهام
?	۳۰,۰۰۰	?	تقسیم سود
تغییرات در وضعیت نقدینگی:			
(۴۸)	۲۳,۰۲۴	۳۴,۰۵۰	منابع اصلی نقدینگی
۲۴	(۲۲,۳۱۷)	(۲۷,۷۱۰)	مصارف نقدی عمده
(۴۸)	۲۲,۸۷۲	۳۴,۰۱۲	وضعیت جریانهای نقدی عملیاتی در مقایسه با سال قبل
بیان سیاستهای تامین مالی و سیاستهای اعتباری شرکت			
۵۵	۱۹۲,۵۲۱	۲۹۹,۰۶۳	تغییرات در سرمایه در گردش



مروری بر عملکرد مالی و مالیاتی شرکت

جدول نسبت‌های مالی سال ۱۳۹۸ در مقایسه با سال مالی قبل:

نسبت‌های مالی

(ارقام به میلیون ریال)

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	واحد	شرح
			نسبت های نقدینگی :
۲۶۱	۳۰۷۶	مرتب‌به	بدهی جاری / دارائی جاری = نسبت جاری
۱۹۲,۵۲۱	۲۹۹,۰۶۳	م ریال	بدهی های جاری - دارایی های جاری = سرمایه در گردش
۰.۵۲	۱.۹۵	درصد	دارائی جاری / موجودی نقد = نسبت نقدینگی
			نسبت های سرمایه گذاری (اهرمی)
۰.۰۱۱	۰.۰۲۳	درصد	حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) / دارائیهای ثابت = نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه
۸۲.۲	۸۶.۸	درصد	جمع دارائیهای / حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) = نسبت مالکانه
۲۲	۱۵	درصد	حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) / جمع بدهی ها = نسبت بدهی به ارزش ویژه
۱۷.۸	۱۳.۲	درصد	جمع دارائیهای / جمع بدهیها = نسبت بدهی
۱۹.۱۸	۳۱.۳۷	درصد	جمع بدهی ها / وجوه نقد حاصل از عملیات = وجوه نقد عملیاتی به بدهی
			نسبت های سودآوری:
۳۱.۸	۰.۲۹	درصد	جمع درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی / سود خالص = نسبت سود خالص
۳۴.۵	۳۱.۸	درصد	جمع درآمد / سود ناخالص = نسبت سود ناخالص
۳۳	۳۱	درصد	متوسط حقوق صاحبان سهام / سود خالص = نسبت بازده حقوق صاحبان سهام
۱۴.۷	۲۴.۹	درصد	جمع دارائی / (سود خالص + هزینه مالی) = نسبت بازده دارائی
۲۳.۹	۱۷.۴	درصد	سود خالص / وجه نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی = نسبت نقدشوندگی سود
۳۱۹	۶۵۱	ریال	تعداد سهام / سود خالص = سود هر سهم (EPS)
۱۰۰	۰.۰	ریال	تعداد سهام / سود پرداختنی = درآمد نقدی هر سهم (DPS)
۷۶	۱۱۳	ریال	تعداد سهام / خالص نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی = سود (زیان) نقدی هر سهم



ساختار سرمایه گذاری ها

سرمایه گذاری های شرکت

طی دوره مورد گزارش با استفاده از منابع موجود سرمایه گذاری های جدیدی صورت پذیرفته که جزئیات آن طی یادداشت های همراه صورتهای مالی به استحضار سهامداران محترم رسیده است.

به طوریکه ملاحظه می گردد قیمت تمام شده سرمایه گذاریهای شرکت از مبلغ ۶۱۴,۰۴۳ میلیون ریال در ابتدای سال به مبلغ ۷۷۷,۴۶۳ میلیون ریال در پایان سال رسیده است که رقم ۱۶۳,۴۲۰ میلیون ریال حاصل از تفاوت مبالغ فوق نشان دهنده افزایش ۲۶.۶۱ درصدی نسبت به قیمت تمام شده ابتدای سال می باشد.

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
سرمایه گذاری در شرکتهای بورسی	۷۴۷,۴۹۹	۴۳۴,۷۲۸	۷۱.۹۵
سرمایه گذاری در شرکتهای غیر بورسی	۲۹,۹۶۴	۱۷۹,۳۱۵	(۸۳)
جمع کل	۷۷۷,۴۶۳	۶۱۴,۰۴۳	۲۶.۶۱



ساختار سرمایه گذاری ها

میزان تغییرات سرمایه گذاریها

میزان افزایش و کاهش در سرمایه گذاری های شرکت به تفکیک صنعت بشرح زیر می باشد:

افزایش (کاهش) (میلیون ریال)	نام صنعت
۲۳,۸۱۷	تامین وجوه بیمه و بازنشستگی
۲	فعالیت های جنسی واسطه گری های مالی
۲۵,۴۰۷	بانک ها و موسسات اعتباری
۴,۹۲۳	تامین برق ، گاز، بخار و آب گرم
(۳۴۲)	استخراج کانه های فلزی
(۱)	منسوجات
(۲,۵۴۷)	محصولات کاغذی
(۳,۰۴۸)	سایر ماشین آلات و دستگاه های برقی
(۱,۱۵۳)	خدمات فنی و مهندسی
(۱۷۶)	حمل و نقل دریایی و آبهای سطحی
(۴,۶۷۹)	استخراج سایر معادن
۱۹,۸۰۱	انواع فرآورده های غذایی
۵,۱۶۹	فرآورده های نفتی کک و سوخت هسته ای
۸,۶۴۹	مواد و محصولات شیمیایی
۴,۶۲۷	مواد و محصولات دارویی
(۲۴,۸۲۱)	سایر محصولات کانی غیر فلزی
۸,۹۴۴	فلزات اساسی
۲,۳۸۷	ساخت محصولات فلزی
۴,۸۱۴	اطلاعات و ارتباطات
۰	وسایل اندازه گیری پزشکی و اپتیکی
۳۱,۱۴۹	خودرو و ساخت قطعات
۱۲,۱۵۷	شرکت های چند رشته ای صنعتی
(۱,۲۹۲)	پیمانکاری صنعتی
۶۶۹	حمل و نقل انبارداری و ارتباطات
(۲۸,۰۴۳)	واسطه گری های مالی
۷۱,۹۴۰	انبوه سازی املاک و مستغلات
۸۴۳	رایانه و فعالیت های وابسته به آن
(۵,۲۳۵)	کشاورزی دامپروری و خدمات وابسته به آن
(۱۱,۲۱۷)	استخراج زغال سنگ
۴,۶۲۹	سرمایه گذاری ها
(۴,۹۵۳)	سایر صنایع

ساختار سرمایه گذاری ها



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

ترکیب بد سهام شرکت

سید سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین از سهام ۴۸ شرکت سرمایه پذیر تشکیل شده است که شامل شرکتهای پذیرفته شده در بورس به تعداد ۴۵ شرکت و شرکت های خارج از بورس به تعداد ۳ 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 سرمایه گذاریها به تفکیک صنایع

۹۷/۰۶/۳۱		۹۸/۰۶/۳۱		صنایع	ردیف
درصد	بهای تمام شده میلیون ریال	درصد	بهای تمام شده میلیون ریال		
۰.۵۹	۳,۶۳۳	۴.۸۲	۳۷,۴۵۰	تامین وجوه بیمه و بازتشدگی	۱
۲۳.۰۸	۱۴۱,۷۴۸	۱۸.۲۳	۱۴۱,۷۵۰	فعالیت های جنبی واسطه گری های مالی	۲
۰.۰۰	۰	۴.۵۵	۳۵,۴۰۷	بانک ها و موسسات اعتباری	۳
۰.۰۰	۰	۰.۶۳	۴,۹۳۳	تامین برق ، گاز، بخار و آب گرم	۴
۰.۰۶	۳۴۲	۰.۰۰	۰	استخراج کانه های فلزی	۵
۰.۰۰	۱	۰.۰۰	۰	منسوجات	۶
۰.۴۱	۳,۵۴۷	۰.۰۰	۰	محصولات کاغذی	۷
۰.۰۵	۳,۰۴۸	۰.۰۰	۰	سایر ماشین آلات و دستگاه های برقی	۸
۰.۱۹	۱,۱۵۳	۰.۰۰	۰	خدمات فنی و مهندسی	۹
۰.۰۳	۱۷۶	۰.۰۰	۰	حمل و نقل دریایی و آب های سطحی	۱۰
۰.۷۶	۴,۶۷۹	۰.۰۰	۰	استخراج سایر معادن	۱۱
۰.۶۵	۳,۹۶۳	۳.۰۶	۲۳,۷۶۴	انواع فرآورده های غذایی	۱۲
۱.۳۴	۸,۲۴۳	۱.۷۳	۱۳,۴۱۲	فرآورده های نفتی کک و سوخت هسته ای	۱۳
۱.۷۸	۱۰,۹۴۷	۲.۵۲	۱۹,۵۸۶	مواد و محصولات شیمیایی	۱۴
۰.۰۰	۰	۰.۶۰	۴,۶۲۷	مواد و محصولات دارویی	۱۵
۵.۵۷	۳۴,۲۲۸	۱.۲۱	۹,۴۰۷	سایر محصولات کانی غیر فلزی	۱۶
۰.۳۲	۱,۹۴۱	۱.۴۰	۱۰,۸۸۵	فلزات اساسی	۱۷
۰.۰۰	۰	۰.۴۴	۳,۳۸۷	ساخت محصولات فلزی	۱۸
۰.۰۰	۰	۰.۶۲	۴,۸۱۴	اطلاعات و ارتباطات	۱۹
۰.۶۵	۳,۹۹۵	۰.۵۱	۳,۹۹۵	وسایل اندازه گیری پزشکی و اپتیکی	۲۰
۰.۰۳	۱۸۶	۴.۰۳	۳۱,۳۳۵	خودرو و ساخت قطعات	۲۱
۰.۰۰	۰	۱.۵۶	۱۲,۱۵۷	شرکتهای چند رشته ای صنعتی	۲۲
۰.۲۱	۱,۳۹۲	۰.۰۰	۰	پیمانکاری صنعتی	۲۳
۱.۰۱	۶,۱۷۹	۰.۸۸	۶,۸۴۸	حمل و نقل انبارداری و ارتباطات	۲۴
۶.۹۷	۴۲,۸۰۸	۱.۹۰	۱۴,۷۶۵	واسطه گری های مالی	۲۵
۴۸.۲۵	۳۹۶,۳۵۴	۴۷.۳۶	۳۶۸,۱۹۴	انبوه سازی املاک و مستغلات	۲۶
۰.۱۲	۷۳۶	۰.۲۰	۱,۵۷۹	رایانه و فعالیت های وابسته به آن	۲۷
۰.۸۵	۵,۳۳۵	۰.۰۰	۰	کشاورزی دامپروری و خدمات وابسته به آن	۲۸
۱.۸۳	۱۱,۳۱۸	۰.۰۰	۱	استخراج زغال سنگ	۲۹
۰.۰۰	۰	۰.۶۰	۴,۶۲۹	سرمایه گذاری ها	۳۰
۴.۸	۳۹,۴۹۱	۳.۲	۲۴,۵۳۸	سایر صنایع	۳۱
	۶۱۴,۰۴۳		۷۷۷,۴۶۳	جمع پرتفوی	
۱.۰۰	۰	۱.۰۰	۰	ذخیره کاهش	
	۶۱۴,۰۴۳		۷۷۷,۴۶۳	مانده دفتری	



ساختار سرمایه گذاری ها

ارزش بازار سبد سرمایه گذاری ها

ارزش بازار سبد سهام شرکت در پایان شهریور ماه ۱۳۹۸ بالغ بر ۳,۱۷۰,۹۲۴ میلیون ریال با قیمت تمام شده ۷۷۷,۴۶۳ میلیون ریال بوده است که حدود ۳۰۶ درصد افزایش ارزش روز سبد سهام شرکت را نسبت به قیمت تمام شده آن نشان می دهد. این امر در شرایطی است که برخی از سرمایه گذاری های خارج از بورس شرکت به لحاظ رعایت استانداردها به قیمت تمام شده انعکاس یافته است و سهام های صنعت انبوه سازی و واسطه گری مالی بیش از ۸۵ درصد پرتفوی شرکت را شامل می شود. لازم به ذکر است که از کل ارزش بازار سبد سهام شرکت ۹۹ درصد به سهام شرکتهای پذیرفته شده در بورس و فرابورس اختصاص داشته و ۳.۸ درصد به سهام شرکت های خارج از بورس و سایر سرمایه گذاری ها اختصاص یافته است.

نام صنعت	شرکتهای	
	پذیرفته شده بورس (میلیون ریال)	خارج از بورس (میلیون ریال)
تامین وجوه بیمه و بازنشستگی	۴۱,۷۹۰	۰
فعالیت های جنبی واسطه گری های مالی	۵۷۸,۲۱۵	۰
سرمایه گذاری ها	۴,۵۳۱	۰
ساخت محصولات فلزی	۳,۴۰۹	۰
فلزات اساسی	۱۲,۲۳۶	۰
سیمان و آهک و گچ	۳,۱۱۹	۰
فرآورده های نفتی کک و سوخت هسته ای	۱۳,۰۳۱	۰
مواد و محصولات شیمیایی	۲۲,۰۴۶	۰
محصولات آشامیدنی به جزء قند و شکر	۱۷,۰۰۹	۰
سایر محصولات کانی غیر فلزی	۳۳,۸۴۹	۰
مواد و محصولات دارویی	۴,۸۲۲	۰
وسایل اندازه گیری پزشکی و اپتیکی	۲,۵۶۱	۰
واسطه گری های مالی	۶۱,۹۸۸	۰
انبوه سازی املاک و مستغلات	۲,۱۱۲,۰۷۴	۹,۱۷۰
حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات	۶,۸۲۳	۰
اطلاعات و ارتباطات	۴,۵۲۵	۰
بانک ها و موسسات اعتباری	۱۵۵,۸۰۰	۰
عرضه برق و گاز	۴,۹۶۷	۰
حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات	۰	۰
خودرو و ساخت قطعات	۲۵,۱۲۹	۰
رایانه و فعالیت های وابسته به آن	۱,۵۲۱	۰
حمل و نقل دریایی و آب های سطحی	۰	۰
سایر صنایع	۱۳,۲۳۹	۲۰,۷۷۴
جمع	۳,۱۳۲,۶۹۴	۲۹,۹۴۴



معاملات انجام شده با اشخاص وابسته

معاملات با اشخاص وابسته

(مبلغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید کالا و خدمات	فروش کالا و خدمات	سود سهام	تسهیلات پرداختی	سایر	دریافت نقدی	پرداخت نقدی
واحد تجاری اصلی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	عضو هیات مدیره	بلی	۰	۰	(۱۴,۰۵۸)	۰	۰	(۱,۷۷۸)	۲۸,۷۳۲
شرکتهای تحت کنترل مشترک	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	۰	۱,۴۹۶	(۵,۲۲۹)	۰	۰	۰	۲,۰۰۰
	شرکت تامین سرمایه نوین	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	۰	۰	۰	۰	۰	۶۰	۰
	شرکت تامین مسکن نوین	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	(۱۳۸)	۰	(۱,۳۳۰)	۰	۰	۰	۳۳
	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	۰	۰	۱,۱۵۳	۰	۰	(۳,۰۶۱)	۰
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	۰	۰	۷۶	۰	۰	۰	۰
سایر اشخاص وابسته	بازرگانی و تولیدی مرجان کار	سرمایه پذیر	بلی	۰	۰	۰	۰	۰	(۳۸۰)	۳۸۰
جمع کل				(۱۳۸)	۱,۴۹۶	(۱۹,۳۸۸)	۰	۰	(۵,۱۵۹)	۳۱,۱۴۵



نظام راهبردی شرکت

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 قاجاری (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 کرمان عضو هیات مدیره شرکت توسعه خوزستان عضو هیات مدیره شرکت توسعه و عمران مازندران عضو هیات مدیره شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان رئیس هیات مدیره شرکت تامین مسکن جوانان، نایب رئیس عمران گلران خوزستان رئیس هیات مدیره شرکت سازه های نوین کرج فائق مقام مدیر عامل در امور اجرایی و مالی شرکت همگام ولیسته به ایران خودرو سرپرست ارشد حسابداری موسسه حسابداری و خدمات مالی فاطر رئیس طراحی سیستم های مالی شرکت ایساکو 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 آرین نائب رئیس هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری اقتصاد نوین 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 جروتند (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 پلا حسابرس موسسه حسابداری سازمان صنایع ملی
رضا سلطانی ملایمقویی (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 بهیخش کارشناس ارشد مجموعه تولیدی پویا چوب
حمید رضا احمدی	مدیر عامل	دانشجوی دکترای 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 نو اندیشان 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 ۱۳ جلسه هیات مدیره تشکیل شده است و در تمامی جلسات کلیه اعضا حضور داشته اند.

اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی:

موسسه حسابرسی کاربرد ارقام به عنوان حسابرس و بازرس قانونی بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی، انتخاب گردیده است.

تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

• 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 جریانهای مالی بین المللی تاثیر دارد. اثرات تغییر نرخ بهره بر فعالیت شرکت سرمایه گذاری در موارد ذیل خلاصه می گردد:

✓ افزایش و کاهش نرخ بازده مورد توقع، کاهش و افزایش قیمتتها 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 سرمایه گذاری ساختمان نوین.

✓ افزایش / کاهش میزان جذابیت تولید و تاثیر بر محیط کسب و کار (تاثیر در سودآوری شرکت های سرمایه پذیر شرکت).

✓ افزایش/کاهش نرخ بازده مورد توقع و اثر بر توجیه پذیری طرحهای جدید و یا در دست اجرا(تاثیر در سودآوری شرکت های سرمایه پذیر شرکت).

✓ افزایش هزینه های مالی شرکت و متعاقب آن کاهش سود قابل تقسیم و کاهش درآمد حاصل از سرمایه گذاریها.

✓ استفاده از روشهای تامین مالی مبتنی بر بدهی توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین و اثر متعاقب بر میزان نقدینگی و وجوه در دسترس.

• ریسک نوسانات نرخ ارز:

تغییرات نرخ ارز، درآمدها و تعهدات شرکت های سرمایه پذیر را متاثر می سازد. به لحاظ ماهیت فعالیت شرکت، بخش عمده درآمدها از محل سود تقسیمی سهام شرکتهای سرمایه پذیر می باشد. لذا تغییر نرخ ارز بر بهای تمام شده شرکتهای وارد کننده مواد اولیه و فروش شرکتهای صادر کننده محصول و سود ویژه شرکتهایی که به سبب اجرای طرحهای توسعه، بدهی ارزی دارند به میزان قابل توجهی اثر گذار است.



• ریسک نوسان قیمت نهاده های تولید و محصولات:

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین به واسطه شرکتهای سرمایه پذیر از چنین ریسکهایی اثر می پذیرد و این دسته از ریسکها هم بر درآمد حاصل از سرمایه گذاریها به دلیل تغییر بهای تمام شده و فروش شرکتهای سرمایه پذیر و هم بر درآمد حاصل از فروش سرمایه گذاریها به دلیل تغییر سود ویژه و ارزش بنگاه شرکتهای مورد نظر برای فروش، اثر گذارند.

از مهمترین تحولاتی که می تواند قیمت نهاده های تولید شرکتهای سرمایه پذیر را دستخوش تغییر قرار دهد، طرح هدفمند سازی یارانه ها و افزایش حقوق و دستمزد بر اساس قوانین مربوطه و نوسان نرخ ارز می باشد.

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.

• ریسک مربوط به عوامل بین المللی و یا تغییر مقررات دولتی:

برخی محدودیتهای بین المللی موجب اختلال کسب و کار گردیده و فعالیت شرکتهای آنها 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.

• 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
- ✓ ابزار بدهی و تسهیلات بانکی



نگاره شرکت در رابطه با افزایش سطح رفاهی، بهداشتی و آموزشی کارکنان:

منابع انسانی در شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین به عنوان یک دارایی با ارزش، نقش کلیدی در تعالی و پیشرفت سازمان دارد. حفظ و نگهداری کارکنان مجرب و برنامه ریزی برای توسعه نیروهای انسانی متخصص و مولد به عنوان یکی از برنامه های اصلی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین موجب شده است تا سازمان اقدامات زیر را در برنامه کاری خود قرار دهد:

فراهم نمودن امکانات و منابع لازم جهت توسعه منابع انسانی.

ارائه بسته های خدماتی و رفاهی جهت افزایش سطح رفاه کارکنان و ایجاد عوامل انگیزشی جهت افزایش رضایت شغلی کارکنان.

توجه به مقوله بهداشت و ایمنی کارکنان در محیط کار.

ایجاد فضای مشارکت و تشریک مساعی کارکنان در تصمیمات مختلف سازمانی.

اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع:

شرح تکلیف مجمع عمومی صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۱۲ و اقدامات انجام شده در خصوص رفع تکالیف مذکور و نتیجه اقدامات انجام شده:

ردیف	تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه	اقدامات انجام شده
۱	ضمن تنفيذ اقدامات دعوی حقوقی علیه بانک کارآفرین پیگیری لازم تا تعیین حصول نتیجه نهایی صورت پذیرفت	طبق توافقنامه مورخ ۹۸/۰۷/۰۶ بین بانک کارآفرین و شرکت های گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران موافقت گردید، تسهیلات مذکور از محل فروش سهام بانک اقتصاد نوین تسویه گردد.
۲	پس از نهایی شدن پرونده مالیاتی شرکت ذخایر احتمالی مورد نیاز در حساب ها منعکس گردد.	در خصوص پرونده مالیاتی مربوط به عملکرد ۱۳۹۲، گزارش رسیدگی مجدد به نفع شرکت صادر گردیده، که پس از شرکت در جلسه هیات بدوی برای هیات تاکنون صادر نگردید است. در خصوص پرونده مالیاتی مربوط به عملکرد ۱۳۹۵، شرکت نسبت به برگه تشخیص صادره اعتراض نموده که پرونده در حال رسیدگی می باشد.
۳	رعایت کامل ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود سهام	کلیه مطالبات سهامدارانی خردی که از آنها شماره حساب دریافت شده است به جز شرکت های وابسته و همگروه (با توجه به توافقات انجام شده)، پرداخت گردیده است و برنامه افزایش سرمایه از محل سود انباشته جهت اصلاح ساختار مالی، توسعه سرمایه گذاری ها بابت پرداخت سود سهام پرداختنی معوق، در برنامه کاری هیئت مدیره در دست بررسی و تصویب می باشد.



سود هر سهم

سود واقعی هر سهم برای سال مالی ۱۳۹۸ مبلغ ۶۵۲ ریال می باشد. لازم به ذکر است که از ۶۵۲ ریال سود واقعی هر سهم سال جاری، مبلغ ۶۰۹ 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.

پیشنهادات مدیره برای تقسیم سود

الف) تصویب صورتهای مالی و یادداشتهای همراه

تنفیذ و تصویب معاملات مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت

میزان سود قابل تقسیم ۱۹۵.۵۸۰ میلیون ریال که پیشنهاد هیئت مدیره تقسیم ۱۰ درصد سود خالص سال (۱۹.۵۵۸ میلیون ریال) یعنی به ازای هر سهم ۶۵ ریال، مطابق قانون تجارت می باشد. همچنین جدول زمان بندی پرداخت سود حداقل ۱۰ روز قبل از برگزاری مجمع ارائه خواهد شد

اهداف و برنامه های آتی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

۱) افزایش سرمایه شرکت از محل سود انباشته

۲) تجهیز، تقویت و اصلاح ساختارهای عملیاتی و مالی شرکت.

۳) اصلاح ساختارهای تامین مالی در شرکت در چارچوب بهره گیری از ابزارهای نوین تامین مالی.

۴) حضور موثر و همه جانبه در بورس اوراق بهادار و مشارکت در حوزه های مربوط به واسطه گری مالی.

۵) بررسی سیستماتیک، همه جانبه و دائمی پرتفوی و ادامه واگذاری سهام شرکت هایی کم بازده و زیان ده.

۶) فروش یا واگذاری املاک و مستغلات موجود

شرکت در نظر دارد با توجه به شرایط اقتصادی، کماکان با سرمایه گذاری در صنایع متأثر از رفع تحریم های بین المللی از قبیل حمل و نقل، پتروشیمی، فلزات اساسی، خودرو و ساخت قطعات، دارو سازی و ... و همچنین انتظار جو مثبت اقتصادی، در سال مالی ۱۳۹۸ اقدام به بهینه سازی سبد سرمایه گذاری برای سال مالی مذکور نماید.

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

نمبر: ۰۲۱-۸۶۰۴۶۷۰۱