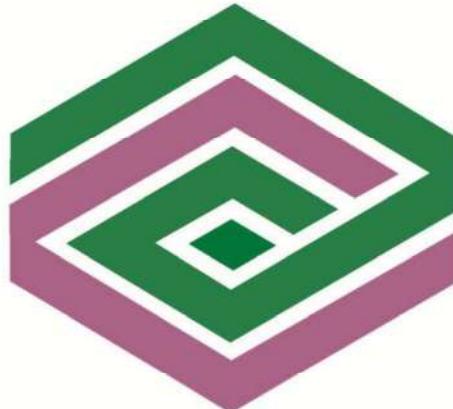


بسم الله الرحمن الرحيم



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

(سهامی عام)

گزارش هیات مدیره برای سال مالی نشستی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۷ ه

ب

جمع‌عمومی 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	ساختمار 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
۱۸	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



بامام و یاد خداوند متعال و با عرض سلام و خیر مقدم حضور یکمیک سلمداران

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادر بدبونویسه گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ 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 هیئت مدیره فراهم می‌آورد که به محضر مجمع عمومی صاحبان سهام تقدیم می‌گردد.

به نظر اینجانب اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می‌باشد با تأکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیات مدیره و درجهٔ حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات همانگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی میتوان پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراحتی استفاده کنندگان میشود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۱۵ به تایید هیأت مدیره رسیده است.

اعضاء هیات مدیره	نماينده	سمت	امضاء
بهرام فتحعلی	بانک اقتصاد نوین	رئيس هیات مدیره	
حسن پور فرج قاجاری	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	نایب رئیس هیات مدیره	
محمد کاظم	شرکت سازه‌های نوین کرت	عضویت هیات مدیره	
سیاوش جرونند	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	عضویت هیات مدیره	
محمد میرخانی	شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نو اندیشان پویا	عضویت هیات مدیره	
عباس دادرس	خارج از اعضاء	مدیر عامل	



گزینه اطلاعات مالی

تجدید ارائه شده

مبلغ به میلیون ریال

۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	شرح
۴۳,۳۳۷	۶۵,۰۳۷	۱۰۴,۰۰۹	سود ناچالص
۳۸,۲۱۹	۵۹,۶۱۰	۹۶,۹۱۵	سود (زيان) عملياتي
۳,۸۲۶	۲۱۹	۱,۲۲۵	درآمدها و (هزينه هاي) غير عملياتي
۲۹,۵۵۴	۵۰,۴۸۶	۹۵,۷۷۸	سود (زيان) خالص - پس از کسر مالیات
(۴۹۷)	(۲۹۴)	(۲۴۴)	تعديلات سنواتي
۴۴,۵۷۳	۳۶,۲۶۵	۲۲,۸۷۲	وجوه نقد حاصل از فعالiteهای عملياتي

ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره: (مبالغ به میلیون ریال)

۵۲۹,۴۹۳	۵۷۸,۲۲۸	۶۶۸,۷۸۲	جمع دارایها
۸۶,۹۵۵	۱۰۰,۴۴۸	۱۱۹,۲۲۴	جمع بدھیها
۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۴۴۲,۵۳۸	۴۷۷,۷۸۰	۵۴۹,۵۵۸	جمع حقوق صاحبان سهام
۵.۵	۸.۷	۱۴.۳	نرخ بازده دارایها
۶.۶	۱۰.۶	۱۷.۴	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
۹۸	۱۶۹	۳۱۹	سود (زيان) واقعی هر سهم - ریال
۱۰۲۷	۱,۶۶۴	۲۱۱۰	قيمت هر سهم در تاریخ تهیه گزارش - ریال
۱۴۷۴	۱۵۹۳	۱۸۳۲	ارزش دفتری هر سهم - ریال
۱۰/۵	۱۰	۷	نسبت قيمت سهم به سود هر سهم



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 نمایند.

هیات مدیره و مدیریت شرکت معتقد است که امانندهار سهامداران محترم بوده و به منظور حراست و ارتقاء امنیت واگذار شده به آنها، وظیفه خود میداند که از انجام هیچ تلاش و کوششی در این راه دریغ نورزد. 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 برگیرنده اهم فعالیتهای شرکت در جهت نیل به اهداف و استراتژی های شرکت است.

ارزیابی عملکرد سال گذشته نمایانگر بهبود روند سودآوری شرکت در بازار سرمایه و بهبود ساختار مالی شرکت می باشند که این امر در سایه اعتماد و صبر سهامداران محترم و تلاش تمامی دست اندکاران 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.

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 تأمین نماید.



گالپاگوی درپاره شرکت

تاریخچه

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۳/۰۵/۰۳ با مشارکت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و بانک اقتصاد نوین (۱۶٪) و سایر سهامداران (۸۴٪) 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 تأسیس 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:

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه به شرح ذیل می باشد:

۱- سرمایه گذاری در سهام ، سهم الشرکه ، واحدهای سرمایه گذاری، صندوق ها یا سایر اوراق بهادر دارای حق رای شرکت ها، موسسات یا صندوق های سرمایه گذاری با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنها 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.

۲- سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادر که به طور معمول دارای حق رای نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادر نمی دهد.

۲- فعالیت فرعی شرکت :

۱- سرمایه گذاری در مسکوکات، فلاتر گران بدها، گواهی سپرده بانکی و سپرده های سرمایه گذاری نزد بانک ها و موسسات مالی اعتباری مجاز.

۲- سرمایه گذاری در سایر دارایی ها از جمله دارایی های فیزیکی، پروژه های تولیدی و پروژه های ساختمانی با هدف کسب انتفاع.

۳- ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادر از جمله: پذیرش سمت در صندوق های سرمایه گذاری، تامین مالی بازارگردانی اوراق بهادر ، مشارکت در تعهد پذیره نویسی اوراق بهادر، تضمین نقدشوندگی اصل یا حداقل سود اوراق بهادر.

محیط حقوقی شرکت

مهمنترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از :

- اساسنامه شرکت و مصوبات مجتمع
- 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 بهادر



گالپاچی درباره شرکت

سرمایه‌گذاری سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۳۷,۵۰۰ 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			
محل افزایش سرمایه	سرمایه جدید(میلیون ریال)	درصد افزایش سرمایه	تاریخ افزایش سرمایه
مطلوبات و آورده	۲۰۰,۰۰۰	۴۳۳.۳۳	۸۴/۰۳/۰۴
مطلوبات و آورده	۳۰۰,۰۰۰	۵۰	۸۵/۰۷/۱۹

سهامداران عمدۀ شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و تاریخ تأیید گزارش به شرح جدول زیر میباشد:

سهامداران عمدۀ شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و تاریخ تأیید گزارش					
ردیف	نام سهامداران	تاریخ تهیه گزارش		۱۳۹۷/۰۶/۳۱	
		درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام
۱	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	۴۶.۸۶	۱۴۰,۵۷۶,۴۳۱	۴۶.۸۶	۱۴۰,۵۷۶,۴۳۱
۲	شرکت توسعه بازارگانی بین المللی نوآندیشان پویا	۹.۰۴	۲۷,۱۰۶,۵۰۲	۹.۰۴	۲۷,۱۰۶,۵۰۲
۳	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۶.۲۳	۱۸,۷۰۰,۰۰۰	۶.۲۳	۱۸,۷۰۰,۰۰۰
۴	بانک قومان	۶.۰۲	۱۸,۰۵۶,۴۵۳	۶.۰۲	۱۸,۰۵۶,۴۵۳
۵	شرکت تأمین مسکن نوین	۴.۴۳	۱۳,۲۹۷,۶۴۵	۴.۴۳	۱۳,۲۹۷,۶۴۵
۶	شرکت تأمین مسکن نوین ایرانیان	۲.۹۶	۸,۹۰۰,۰۰۰	۳	۹,۰۰۰,۰۰۰
۷	شرکت سرمایه‌گذاری بوعلی	۲	۶,۰۰۰,۰۰۰	۲	۶,۰۰۰,۰۰۰
۸	شرکت سازه‌های نوین کرت	۱.۸۲	۵,۴۸۹,۴۱۵	۱.۸۱	۵,۴۳۹,۴۱۵
۹	سایر اشخاص حقیقی و حقوقی	۱۳.۸	۶۱,۸۷۳,۵۵۴	۲۰.۶۱	۶۱,۸۲۳,۵۵۴
جمع					
		۱۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰



نحوه ای پر عملکرد مالی و عمایلی شرکت

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

(سهامی عام)

ارقام به میلیون ریال

درصد تغییرات	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	شرح
اقلام صورت سود وزیان			
۲۲	۲۴۵,۴۱۲	۳۰۰,۱۷۷	فروش و درآمد حاصل از سرمایه گذاریها
۹	(۱۸۰,۳۷۵)	(۱۹۶,۱۶۸)	بهای تمام شده فروش
۳۰	(۵,۴۵۰)	(۷,۰۹۴)	هزینه های اداری و عمومی
(۷۵)	(۹,۳۴۳)	(۲,۳۶۲)	هزینه های مالی
۴۵۹	۲۱۹	۱,۲۲۵	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۹۰	۵۰,۴۶۳	۹۵,۷۷۸	سود قبل از مالیات
۹۰	۵۰,۴۶۳	۹۵,۷۷۸	سود خالص
تغییرات در سرمایه گذاریها			
(۵۰)	۱۲۳	۶۱	دارایی های ثابت
۱۷	۵۲۳,۸۸۶	۶۱۴,۰۴۳	ارزش دفتری کل سرمایه گذاری درسهام سایر شرکتها
تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی:			
۱۵	۴۷۷,۷۸۰	۵۴۹,۵۵۸	حقوق صاحبان سهام
.	۸۰	---	تقسیم سود
تغییرات در وضعیت نقدینگی:			
(۳۷)	۳۶,۴۸۴	۲۳,۰۲۴	منابع اصلی نقدینگی
(۵۷)	(۱۴,۱۸۷)	(۲۲,۳۱۷)	مصارف نقدی عمدہ
(۳۷)	۳۶,۲۶۵	۲۲,۸۷۲	وضعیت جریانهای نقدی عملیاتی در مقایسه با سال قبل
بیان سیاستهای تامین مالی و سیاستهای اعتباری شرکت			
۳۶	۱۶۳,۸۱۳	۲۲۲,۲۰۰	تغییرات در سرمایه درگردش



جدول نسبتی‌ی مالی سال ۱۳۹۷ / میاه سال مالی تا:

نسبتی‌ی مال

(ارقام به میلیون ریال)

تاریخ	تاریخ	واحد	شرح
بت‌های نقدینگی:			
۲.۶۳	۲.۸۶	مرتبه	بدهی جاری / دارایی جاری = نسبت جاری
۱۶۳,۸۱۳	۲۲۲,۲۰۰	م. ریال	بدهی‌های جاری - دارایی‌های جاری = سرمایه در گردش
۰.۳۴	۰.۴۷	درصد	دارایی جاری / موجودی نقد = نسبت نقدینگی
بت‌های سرمایه‌گذاری (اهرمی)			
۰.۲۵	۰.۰۱۱	درصد	حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) / دارایی‌های ثابت = نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه
۸۲.۶	۸۲.۲	درصد	جمع داراییها / حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) = نسبت مالکانه
۲۱	۲۲	درصد	حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) / جمع بدھی‌ها = نسبت بدھی به ارزش ویژه
۱۷.۴	۱۷.۸	درصد	جمع داراییها / جمع بدھی‌ها = نسبت بدھی
۳۶	۱۹	درصد	جمع بدھی‌ها / وجود نقد حاصل از عملیات = وجود نقد عملیاتی به بدھی
بت‌های سودآوری:			
۲۰.۵	۳۱.۸	درصد	جمع درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی / سود خالص = نسبت سود خالص
۲۶.۵	۳۴.۵	درصد	جمع درآمد / سود ناخالص = نسبت سود ناخالص
۱۷	۱۹	درصد	متوسط حقوق صاحبان سهام / سود خالص = نسبت بازده حقوق صاحبان سهام
۱۰.۳	۱۴.۷	درصد	جمع دارایی / (سود خالص + هزینه مالی) = نسبت بازده دارایی
۷۲	۲۴	درصد	سود خالص / وجه نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی = نسبت نقدشوندگی سود
۱۶۹	۳۱۹	ریال	تعداد سهام / سود خالص = سود هر سهم (EPS)
۱۲۱	۷۶	ریال	تعداد سهام / سود پرداختنی = درآمد نقدی هر سهم (DPS)
			تعداد سهام / خالص نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی = سود (زیان) نقدی هر سهم



ساختار سرمایه‌گذاری ها

سرمایه‌گذاری های شرکت

ی دوره مورد گزارش با استفاده از منابع موجود سرمایه‌گذاری های جدیدی صورت پذیرفته که جزئیات آن طی یادداشت های همراه

بورتهاي مالي به استحضار سهامداران محترم رسيده است.

طوريكه ملاحظه می گردد قيمت تمام شده سرمایه‌گذاريهای شرکت از مبلغ ۵۲۳,۸۸۶ ميليون ریال در ابتدای سال به مبلغ ۶۱۴,۰۴۳

ليون ریال در پایان سال رسيده است که رقم ۹۰,۱۵۷ ميليون ریال حاصل از تفاوت مبالغ فوق نشان دهنده افزایش ۸ درصدی نسبت به

يمت تمام شده ابتدای سال می باشد که شرح اين تغيير در سرمایه‌گذاری ها در جدول ذيل منعكس است.

(ارقام به ميليون ریال)

درصد تغييرات	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	شرح
۶	۳۸۴,۰۷۹	۴۳۰,۳۵۰	سرمایه‌گذاری در شرکتهاي بورسي
۱	۱۳۹,۸۰۷	۱۸۳,۶۹۳	سرمایه‌گذاری در شرکتهاي غير بورسي
۱۷	۵۲۳,۸۸۶	۶۱۴,۰۴۳	جمع كل

خلاصه عکل و سرمایه‌گذاری های شرکت

حصه سرمایه‌گذاری های شرکت به تفکیک بورسی و غير بورسی طی سال مالی مورد گزارش بشرح جدول زير ارائه میگردد:

جمع (مiliون ریال)	شرکتهاي خارج از بورس (مiliون ریال)	شرکتهاي پذيرفته شده در بورس (مiliون ریال)	قيمت تمام شده
۵۲۳,۸۸۶	۱۳۹,۸۰۷	۳۸۴,۰۷۹	۰ بهای تمام شده سرمایه‌گذاری در اول دوره
۳۰۱,۹۳۲	۵۹,۴۰۶	۲۴۲,۵۲۶	بد سهام و افزایش سرمایه شرکتها
(۲۱۱,۷۷۵)	(۱۵,۵۲۰)	(۱۹۶,۲۵۵)	ش سهام و کاهش سرمایه شرکتها
۹۰,۱۵۷	۴۳,۸۸۶	۴۶,۲۷۱	ح تغييرات
۶۱۴,۰۴۳	۱۸۳,۶۹۳	۴۳۰,۳۵۰	ل تمام شده در پایان دوره



ساختار سرمایه‌گذاری ها

کت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین
(سپاهامی عام)

میزان تغییرات سرمایه‌گذاریها

زان افزایش و کاهش در سرمایه‌گذاری های شرکت به تفکیک صنعت بشرح زیر می باشد:

نام صنعت	افزایش (کاهش) (میلیون ریال)
ین وجوه بیمه و بازنیستگی	۱,۷۷۶
لیتهای جنبی واسطه گریهای مالی	۳۱,۷۴۸
اورزی دامپوری و خدمات وابسته به آن	۵,۱۳۹
خراج زغال سنگ	(۱,۱۸۴)
خراج سایر معادن	۴,۶۷۹
طه گری مالی-۴	(۲,۲۴۱)
سوچات	۱
خراج کانه های فلزی	(۱,۹۴۲)
ورده های نفتی کک و سوخت هسته ای	۲,۳۷۳
د و محصولات شیمیایی	۱۰,۷۹۵
صولات کاغذی	۲,۵۴۷
بر محصولات کانی غیر فلزی	۴,۰۷۰
ات اساسی	۱,۵۰۷
مات فنی و مهندسی	۱,۱۵۳
بر ماشین آلات و دستگاههای برقی	۳,۰۴۸
ع فرآورده های غذایی	(۶,۹۳۳)
درو و ساخت قطعات	۱۸۶
ایل اندازه گیری پزشکی و اپتیکی	۰
مانکاری صنعتی	۷۴۲
مل و نقل اثباتی و ارتباطات	۶,۱۷۹
طه گری مالی	(۱۲,۹۰۰)
ب سازی املاک و مستغلات	۹,۰۹۸
مل و نقل دریایی و آبهای سطحی	۱۷۶
نه و فعالیت های وابسته به آن	۷۳۶
بر صنایع	۲۹,۴۰۴
مع کل	۹۰,۱۵۷

تکیب بدهام گزت

سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین از سهام ۳۸ شرکت سرمایه پذیر تشکیل شده است که شامل شرکتهای پذیرفته شده در بورس به ۳۱ شرکت و شرکت های خارج از بورس به تعداد ۷ شرکت می باشد . سرمایه گذاری در هر یک از گروه های مذکور و مقایسه آن با دوره ۴ سال قبل به شرح زیر می باشد :

ول سرمایه گذاریها به تفکیک صنایع

	صنایع					
	۹۶/۰۶/۳۱	بهای تمام شده میلیون ریال	درصد	۹۷/۰۶/۳۱	بهای تمام شده میلیون ریال	درصد
۱	تامین وجوده بیمه و بازنشتگی	۳,۶۳۳	۰.۵۹	۱,۸۵۷	۱۱۵,۱۵۰	۰.۳۵
۲	فعالیتهای جنبی واسطه گریهای مالی	۱۴۱,۷۴۸	۲۳.۰۸	۱۱۵,۱۵۰	۲۱.۸۰	۰...
۳	هتل و رستوران	۰.	۰.۰۰	۰.	۰...	۰...
۴	تامین برق ، گاز، بخار و آب گرم	۳۴۲	۰.۰۶	۲,۲۸۴	۰.۴۴	۰...
۵	استخراج کانه های فلزی	۱	۰.۰۰	۰.	۰...	۰...
۶	منسوجات	۲,۵۴۷	۰.۴۱	۰.	۰...	۰...
۷	محصولات کاغذی	۳۰۰۴۸	۰.۵	۰.	۰...	۰...
۸	سایر ماشین آلات و دستگاههای برقی	۱,۱۵۳	۰.۱۹	۰.	۰...	۰...
۹	خدمات فنی و مهندسی	۱۷۶	۰.۰۳	۰.	۰...	۰...
۱۰	حمل و نقل دریایی و آبهای سطحی	۴,۶۷۹	۰.۷۶	۰.	۰...	۰...
۱۱	استخراج سایر معدن	۳,۹۶۳	۰.۶۵	۱۰,۸۹۶	۲۰.۸	۱.۱۲
۱۲	انواع فرآورده های غذایی	۸,۲۴۳	۱.۳۴	۵,۸۷۰	۱۵۲	۰.۰۳
۱۳	فرآورده های نفتی کک و سوت هسته ای	۱۰,۹۴۷	۱.۷۸	۰.	۰...	۰...
۱۴	مواد و محصولات شیمیابی	۳۴,۲۲۸	۵.۸۶	۳۰,۱۵۸	۴۳۴	۰.۷۶
۱۵	لاستیک و پلاستیک	۱,۹۴۱	۰.۳۳	۰.	۰...	۰...
۱۶	سایر محصولات کانی غیر فلزی	۰.	۰...	۰.	۰...	۰...
۱۷	فلزات اساسی	۰.	۰...	۰.	۰...	۰...
۱۸	ساخت محصولات فلزی	۰.	۰...	۰.	۰...	۰...
۱۹	ماشین آلات و تجهیزات	۰.	۰...	۰.	۰...	۰...
۲۰	وسایل اندازه گیری پزشکی و اپتیکی	۳,۹۹۵	۰.۶۵	۳,۹۹۵	۰.۷۶	۰.۷۶
۲۱	خودرو و ساخت قطعات	۱۸۶	۰.۰۳	۰.	۰...	۰...
۲۲	شرکتهای معظم چند رشته ای صنعتی	۰.	۰...	۰.	۰...	۰...
۲۳	پیمانکاری صنعتی	۱,۲۹۲	۰.۲۱	۵۵۰	۰.۱۱	۰.۰۰
۲۴	حمل و نقل اثبات داری و ارتباطات	۶,۱۷۹	۱.۰۱	۰.	۰...	۰...
۲۵	واسطه گری های مالی	۴۲,۰۰۸	۶.۹۷	۵۵,۷۰۸	۱۰.۶۳	۵۴.۸۰
۲۶	انبوه سازی املاک و مستغلات	۲۹۶,۲۵۴	۴۸.۲۵	۲۸۷,۱۵۶	۰.	۰...
۲۷	رایانه و فعالیت های وابسته به آن	۷۳۶	۰.۱۲	۰.	۰...	۰...
۲۸	کشاورزی دامپروری و خدمات وابسته به آن	۵,۲۳۵	۰.۸۵	۹۶	۰.۰۲	۰.۳۴
۲۹	استخراج زغال سنگ	۱۱,۲۱۸	۱.۸۳	۱۲,۴۰۲	۲.۳۴	۰.۴۳
۳۰	واسطه گری مالی -۴	۰.	۰...	۲,۲۴۱	۸۷	۰.۰۲
۳۱	سایر صنایع	۲۹,۴۹۱	۴.۸	۵۲۹,۰۳۶	(۵,۱۵۰)	۱۰۰
۳۲	جمع پرتفوی	۶۱۴,۰۴۳	۱۰۰	۵۲۳,۸۸۶	۵۲۹,۰۳۶	۰...
۳۳	ذخیره کاهش	۰.	۰...	(۵,۱۵۰)	۱۰۰	۱۰۰
۳۴	مانده دفتری	۶۱۴,۰۴۳	۰.	۵۲۳,۸۸۶	۵۲۹,۰۳۶	۰...



ساختمار سرمایه گذاری ها

ارزش بازار سبد سرمایه گذاری ها

ارزش بازار سبد سهام شرکت در پایان شهریور ماه ۱۳۹۷ بالغ بر ۷۵۸,۸۶۰ میلیون ریال با قیمت تمام شده ۶۱۴,۰۴۳ میلیون ریال بوده است که حدود ۲۳.۶ 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 گذاریهای خارج از بورس شرکت به لحاظ رعایت استانداردها به قیمت تمام شده انعکاس یافته است و سهام های صنعت انبوه سازی بیش از ۴۸ درصد پرتفوی شرکت را شامل می شود. لازم به ذکر است که از کل ارزش بازار سبد سهام شرکت ۷۵.۸ درصد به سهام شرکتهای پذیرفته شده در بورس و فرابورس اختصاص داشته و ۲۴.۲ درصد به سهام شرکت های خارج از بورس و سایر سرمایه گذاری ها اختصاص یافته است.

نام صنعت		شرکتهای پذیرفته شده ببورس (میلیون ریال)	شرکتهای انبوه
تامین وجوده بیمه و بازنشستگی		۴,۵۹۵	.
فعالیتهای جنبی واسطه گریهای مالی	۱۴۰,۰۰۲	۱۰۰	
پیمانکاری صنعتی	.	۵۵	
استخراج زغال سنگ	.	۱۵,۲۱۰	
استخراج کانه های فلزی	.	۳۶۴	
انواع فرآورده های غذایی	.	۳,۷۸۷	
فرآورده های نفتی کک و سوخت هسته ای	.	۸,۶۰۷	
مواد و محصولات شیمیایی	.	۱۱,۱۲۳	
کشاورزی و دامپروری و خدمات وابسته به آن	.	۵,۲۲۹	
سایر محصولات کانی غیر فلزی	.	۴۸,۶۲۰	
فلزات اساسی	.	۱,۹۸۱	
وسایل اندازه گیری پزشکی و اپتیکی	.	۲,۵۶۱	
واسطه گری های مالی	.	۶۸,۵۳۷	
انبوه سازی املاک و مستغلات	۱۴,۲۰۰	۳۸۴,۸۴۶	
استخراج سایر معادن	.	۴,۹۰۷	
منسوجات	.	.	
محصولات کاغذی	.	۲,۷۶۷	
سایر ماشین آلات و دستگاههای برقی	.	۲,۹۵۲	
حمل و نقل انبارداری و ارتباطات	.	۶,۵۹۹	
خودرو و ساخت قطعات	.	۱۹۷	
رایانه و فعالیت های وابسته به آن	.	۷۵۴	
حمل و نقل دریایی و آبهای سطحی	.	۱۸۶	
خدمات فنی و مهندسی	.	۱,۱۹۰	
واسطه گری مالی -۴	.	.	
سایر صنایع	۲۹,۴۹۱	.	
جمع	۱۸۳,۶۹۳	۵۷۵,۱۶۷	



معاملات انجام شده با اشخاص وابسته

(مبلغ به میلیون ریال)

معاملات با اشخاص وابسته

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ۱۲۹ ماده	خرید کالا و خدمات	فروش کالا و خدمات	سود سهام پرداختی	تسهیلات پرداختی	سایر	دریافت نقدی	پرداخت نقدی	پرداخت
واحد تجاری اصلی	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	عضو هیات مدیره	بلی	·	·	۱۲,۲۶۴	·	·	(۲۰۳)	(۲۵,۱۰۸)	·
مدیران اصلی واحد تجاری	بانک اقتصاد نوین	عضو هیات مدیره	بلی	·	·	(۳,۰۰۸)	·	·	·	۲۵,۱۰۸	·
شرکت‌های تحت کنترل مشترک	توسعه بین المللی نوآندیشان پویا	عضو هیات مدیره	بلی	·	·	(۹۴۷)	·	·	·	·	۳۰۰
شرکت‌های تحت کنترل مشترک	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	·	·	(۱,۰۷۴)	·	·	(۳۰)	·	·
شرکت‌های تحت کنترل مشترک	شرکت تامین مسکن نوین	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	·	·	(۹۴۵)	·	·	·	·	۲۸۱
شرکت‌های تحت کنترل مشترک	تامین مسکن جوانان	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	·	·	(۱,۲۰۵)	·	·	(۷۹)	·	·
شرکت‌های تحت کنترل مشترک	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران کرمان	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	·	·	۶۱۲	·	·	(۱)	·	·
شرکت‌های تحت کنترل مشترک	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه استان خوزستان	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	·	·	۵۲	·	·	·	·	·
سایر اشخاص وابسته	بازرگانی و تولیدی سرمایه پدیر	سرمایه پدیر	بلی	·	·	۵۵۷	·	·	·	·	۵۸۱
	جمع کل					(۳۹,۲۴۸)	(۱,۰۷۴)	(۲۱۵)	(۳۱۳)	·	·

نظام راهپردازی شرکت



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

اطلاعات مربوط به ساختار هیئت مدیره

زمینه های سوابق کاری	تحصیلات و مدارک حرفه ای	سمت	نام و نام خانوادگی (نماينده شخصيت حقوقی)
رئيس هیات مدیره بانک اقتصاد نوین عضو هیات مدیره بانک پارسیان عضو هیات مدیره بانک کشاورزی عضو هیات مدیره شرکت های وابسته به شرکت های فوق	کارشناس ارشد حسابداری	رئيس هیات مدیره	بهرام قفعلی (بانک اقتصاد نوین)
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 سرمایه گذاری توسعه خوزستان عضو هیات مدیره شرکت توسعه و عمران مازندران عضو هیات مدیره شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان رئيس هیات مدیره شرکت تامین مسکن جوانان، نایب رییس عمران کاران خوزستان رئيس هیات مدیره شرکت سازه های نوین کرت قائم مقام مدیر عامل در امور اجرایی و مالی شرکت همگام وابسته به ایران خودرو سرپرست ارشد حسابرسی موسسه حسابرسی و خدمات مالی فاطر نائب رئیس هیات مدیرت مالی شرکت ایساکو و مدیر عامل و عضو هیات مدیره لیزینگ بانک اقتصاد نوین عضو هیات مدیره شرکت پرداخت نوین	کارشناس ارشد مدیریت مالی	نائب رئيس هیات مدیره	حسن پورفرج قاجاری (سرمایه گذاری ساختمان ایران)
رئیس هیات مدیره شرکت مدیریت سرمایه و ساخت سازه فرآیند آرین 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 عضو موظف هیات مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران عضو موظف هیات مدیره شرکت بین المللی ساختمان و صنعت ملی معاون مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری سپه معاون مالی و اداری و عضو هیات عامل شرکت همگاری غدیر مدیرمالی موسسه رشد صنعت مدیرمالی گروه صنعتی کفش بلا حسابرس موسسه حسابرسی سازمان صنایع ملی مدیر عامل و عضو هیات مدیره شرکت مهندسی و مدیریت ساختمان نوین ایرانیان نایب رئیس هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل مدیر مالی و اداری شرکت تامین مسکن نوین	کارشناس حسابداری	عضو هیات مدیره	محمد کاظم (سازه های نوین کرت) سیاوش جروند (پشتیبان ایجاد ساختمان)
مدیر مالی و اداری شرکت بازرگانی و تویدی مرجان کار معاونت مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان مسئول بررسی فرصت های سرمایه گذاری و تامین منابع مالی گروه استراناوس مسئول ارزشگذاری سهام و انتشار اوراق مشارکت شرکت فروشگاههای زنجیره رفاه و مدیر سبد گردانی و صندوق های سرمایه گذاری کارگزاری بانک اقتصاد نوین و	کارشناس ارشد مدیریت مالی	مدیر عامل	عباس دادرس محمد میرخانی (توسعه بازرگانی بین المللی نوآندیشان پویا)



تعداد جلسات هیات مدیره و حضور اعضاء در جلسات:

در طول سال مالی مورد گزارش مجموعاً ۱۳ جلسه هیات مدیره تشکیل شده است و در تمامی جلسات کلیه اعضاء 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 بره:

تغییرات نرخ بره بر بخش مالی و واقعی اقتصاد اثرگذار است و حتی تغییر نرخ بره در برخی کشورها بر اقتصاد جهان و جریانات مالی بین المللی تاثیر دارد. اثرات تغییر نرخ بره بر فعالیت شرکت سرمایه گذاری 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 وجوده 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 (تأثیر در سودآوری شرکت‌های سرمایه پذیر شرکت).

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

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

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

• ریسک نوسانات نرخ ارز:

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



• ریک 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 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.

• ریک 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 کالاهای 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 حائز اهمیت به شمار می روند.

• ریک تهدیگری:

عدم کفایت وجود برای تداوم فعالیت و ایفای تعهدات، سازمانها را با ریک 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
- ✓ ابزارهای بدھی و تسهیلات بانکی



عکسرد شرکت در ابعاد 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 موجب 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 ۱۳۹۶/۰۹/۲۶ 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 دعوى حقوقى عليه بانک کارآفرین، پیگیری لازم تا تعیین حصول نهایی صورت پذیرد.	کلیه اقدامات با هماهنگی هلدینگ سرمایه گذاری ساختمان ایران انجام می پذیرد.
۲	پس از قطعی شدن پرونده مالیاتی شرکت ذخایر احتمالی مورد نیاز در حساب ها منعکس گردد.	پس از قطعی شدن مالیات، بدھی مالیاتی پرداخت می گردد.
۳	رعایت کامل ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود سهام	مطالبات سهامداران 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 مطالبات و آورده نقدی جهت اصلاح ساختار مالی، توسعه سرمایه گذاری ها و عدم خروج نقدینگی و کاهش پرتفوی 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 ۱۳۹۷ مبلغ ۳۱۹ ریال بوده. لازم به ذکر است که از ۳۱۹ ریال سود واقعی هر سهم سال جاری، مبلغ ۱۵.۹ ریال به ازای هر سهم به اندوخته قانونی منتقل می‌گردد و مابقی تقسیم بین سهامداران و یا انتقال به سود انباشته می‌گردد.

پیشنهاد حیات مدیره برای تقسیم سود

الف) تصویب صورتهای مالی و یادداشت‌های همراه
ب) تنفیذ و تصویب معاملات مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت
ج) میزان سود قابل تقسیم ۲۲۱,۶۳۵ میلیون ریال که پیشنهاد هیئت مدیره تقسیم ۱۰ درصد سود خالص سال (۹,۵۷۸ میلیون ریال) مطابق قانون تجارت می‌باشد. همچنین جدول زمانبندی پرداخت سود حداقل ۱۰ روز قبل از برگزاری مجمع ارائه خواهد شد.

اهداف و برنامه‌های آتی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

- (۱) تجهیز، تقویت و اصلاح ساختارهای عملیاتی و مالی شرکت.
- (۲) اصلاح ساختارهای تامین مالی در شرکت در چارچوب بهره‌گیری از ابزارهای نوین تامین مالی.
- (۳) حضور موثر و همه جانبه در بورس اوراق بهادار و مشارکت در حوزه‌های مربوط به واسطه‌گری مالی.
- (۴) بررسی سیستماتیک، همه جانبه و دائمی پرتفوی و ادامه واگذاری سهام شرکت‌هایی کم بازده و زیان ده.
- (۵) فروش یا واگذاری املاک و مستغلات موجود.

شرکت در نظر دارد با توجه به شرایط اقتصادی، با سرمایه‌گذاری در صنایعی که کمتر از تحریم‌های بین‌المللی متأثر می‌گردند از قبیل پالایشی، خدمات فنی و مهندسی و پیمانکاری، رایانه و ارتباطات و مخابرات، محصولات غذایی و قند و شکر، زغال سنگ، انرژی و زراعت و خدمات وابسته و ... و همچنین انتظار افزایش قیمت‌ها در بازار سرمایه با توجه به متغیرهای کلان اقتصادی، در سال مالی ۱۳۹۸ اقدام به بهینه سازی سبد سرمایه‌گذاری برای سال مالی مذکور نماید.

اطلاعات تماس با شرکت

اطلاعات مربوط به آدرس پستی، شماره تلفن، شماره نمبر شرکت:
تهران - سعادت آباد، میدان کاج، سرو غربی ساختمان طلایی پلاک ۲۳ طبقه اول واحد ۲
تلفن: ۰۲۱-۲۲۳۵۸۶۴۸
تلفن: ۰۲۱-۲۲۳۶۷۵۱۴
نمبر: ۰۲۱-۲۲۱۳۴۱۶۸