

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

## گزارش سه ماهه چهارم سال ۱۳۹۹

بررسی بازدهی پرتفوی شرکت سرمایه‌گذاری  
ساختمان نوین

فروردین‌ماه ۱۴۰۰

شماره گزارش: ۱۴۰۰/۰۰۱

**در گزارش حاضر** به صورت مختصر به عملکرد سه ماهه چهارم سال ۱۳۹۹ پرتفوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین در طی بازه زمانی اول دی ماه ۹۹ الی ۲۷ اسفندماه ۹۹ پرداخته می شود. جهت بررسی عملکرد، پرتفوی شرکت به دو بخش، پرتفوی کوتاه مدت و پرتفوی بلندمدت دسته بندی گردیده شد. پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی متشکل از شرکت تامین مسکن جوانان، شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل، شرکت نوسازی و ساختمان تهران، شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان، شرکت بانک اقتصاد نوین، سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان، شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، شرکت تامین مسکن نوین و شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان است و به تبع آن سایر شرکتها در بخش پرتفوی کوتاه مدت جای می گیرند.



**حمیدرضا احمدی**

مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری  
ساختمان نوین

# بخش اول

بررسی بازدهی پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیر بورسی



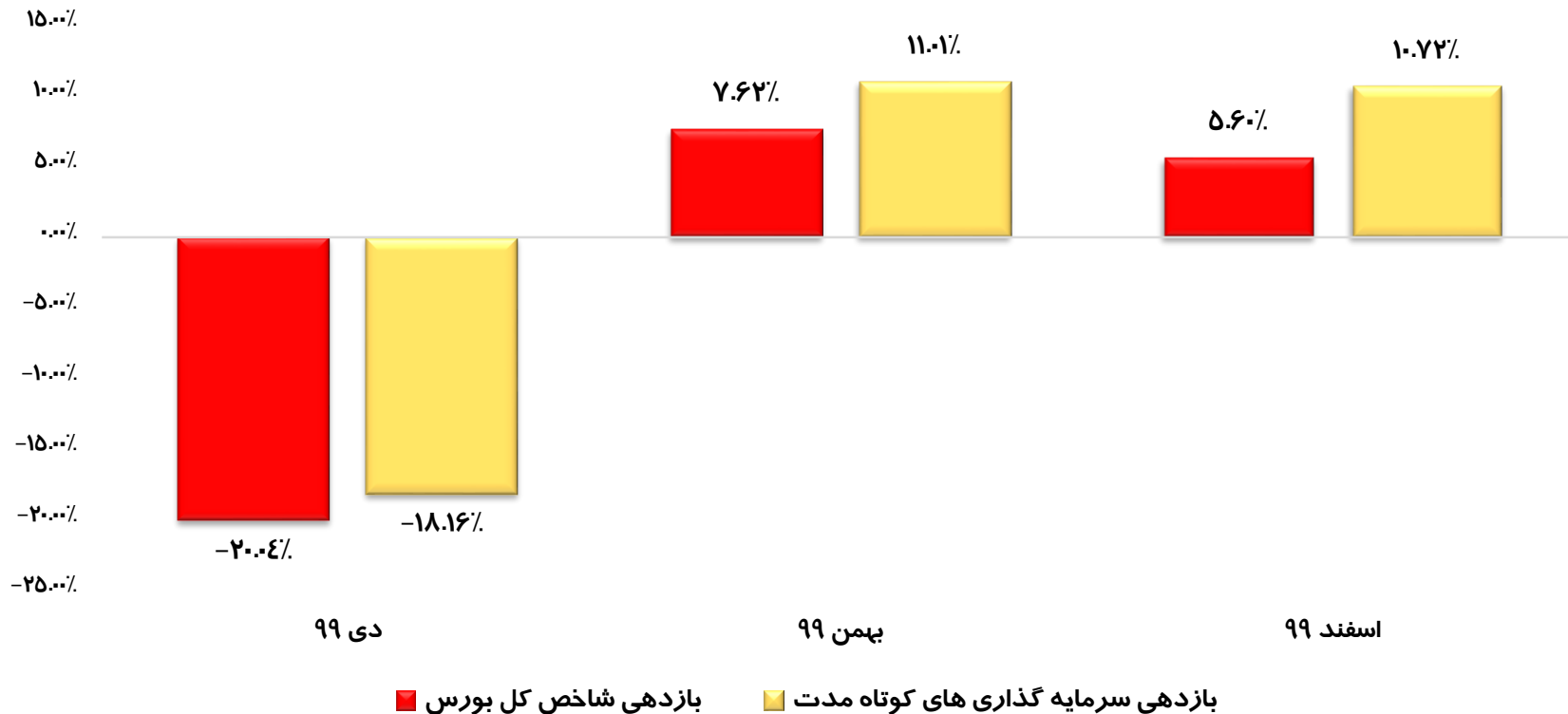
## جدول ۱- اهم مولفه‌های پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیربورسی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

تاریخ	ارزش بازار	سود نقدی	خرید	فروش	افزایش سرمایه
دی ۹۸	۱,۲۲۹,۰۵۶,۰۱۴,۶۶۴	*	۲۳۹,۴۳۲,۷۴۳,۰۰۷	۲۱۶,۰۹۷,۳۵۲,۳۷۷	۱,۳۳۶,۱۱۰,۰۰۰
بهمن ۹۸	۱,۴۱۰,۴۱۱,۲۴۵,۹۸۴	۱,۲۲۵,۰۰۰	۲۰۰,۹۹۱,۰۵۶,۶۶۱	۱۷۹,۰۸۸,۹۵۸,۶۶۱	*
اسفند ۹۸	۱,۴۹۹,۸۹۸,۹۵۱,۸۱۳	۳۶,۵۰۰,۰۰۰	۲۶۵,۲۳۴,۹۶۸,۷۳۵	۲۷۰,۵۴۱,۷۰۶,۱۲۰	*
سه ماهه چهارم ۹۸	۱,۴۹۹,۸۹۸,۹۵۱,۸۱۳	۳۷,۷۲۵,۰۰۰	۷۰۵,۶۵۸,۷۶۸,۴۰۳	۶۶۵,۷۲۸,۰۱۷,۱۵۸	۱,۳۳۶,۱۱۰,۰۰۰
دی ۹۹	۳,۶۲۴,۳۴۰,۱۵۱,۴۱۲	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۸۷,۸۹۰,۳۹۶,۴۹۸	۴۷۹,۷۴۷,۴۵۷,۳۶۴	
بهمن ۹۹	۳,۹۸۸,۴۴۹,۳۶۶,۰۴۳	۳,۱۵۰,۰۰۰	۲۸,۶۸۲,۴۲۷,۵۶۶	۶۳,۷۰۳,۶۰۲,۵۸۸	
اسفند ۹۹	۴,۲۶۰,۲۲۴,۳۹۰,۸۹۸	۱۷,۲۶۸,۰۰۰,۰۰۰	*	۱۴۲,۰۵۹,۴۹۲,۱۹۱	۳,۶۱۷,۹۹۹,۰۰۰
سه ماهه چهارم ۹۹	۴,۲۶۰,۲۲۴,۳۹۰,۸۹۸	۱۸,۰۲۱,۱۵۰,۰۰۰	۶۱۶,۵۷۲,۸۲۴,۰۶۴	۶۸۵,۵۱۰,۵۵۲,۱۴۳	۳,۶۱۷,۹۹۹,۰۰۰



## بازدهی پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی در قیاس با بازدهی شاخص کل بورس

با توجه به نمودار ذیل، در سه ماهه چهارم سال ۹۹ برای هر سه ماه دی ماه، بهمن ماه و اسفند ماه شاهد عملکرد بهتر پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی در قیاس با شاخص کل بورس بودیم. بازدهی پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی برای دی ماه منفی ۱۸ درصد بوده و برای هر دو ماه بهمن و اسفند، رشدی حدوداً ۱۱ درصدی را تجربه نمود. در سه ماه دی، بهمن و اسفندماه به ترتیب شاهد اختلاف بازدهی ۱/۹ درصدی، ۳/۴ درصدی و ۵/۱ درصدی با شاخص کل بورس بودیم و این امر مهر تاییدی بر عملکرد مطلوبتر پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی در مقایسه با شاخص کل بورس بوده است. در ادامه به مقایسه عملکرد پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی سه ماهه چهارم سال ۹۹ و سه ماهه چهارم سال ۹۸ پرداخته شده است.



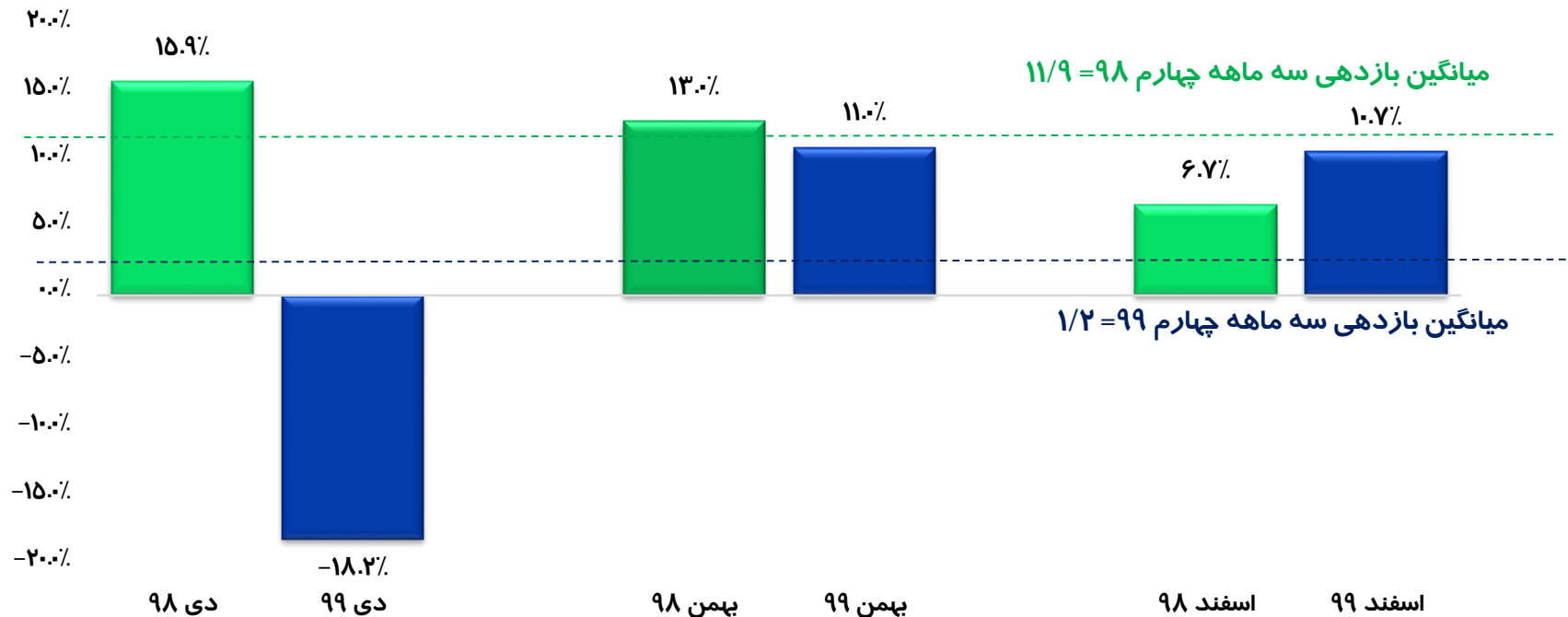


## بازدهی پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی در سه ماهه چهارم ۹۸ و ۹۹

با توجه به آنکه عملکرد شاخص کل بورس در سه ماهه چهارم سال ۹۸ نسبت به سه ماهه چهارم ۹۹ بهتر بوده است، به تبع آن میانگین بازدهی سه ماهه چهارم سال ۹۸ پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی نسبت به سه ماهه چهارم ۹۹ بالاتر بوده است بطوریکه منجر به یک اختلاف ۱۰/۷ درصدی شده است.

از منظر وضعیت عملکرد ماه به ماه، پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی در دی ماه و بهمن ماه ۹۸ عملکرد بهتری نسبت مدت مشابه در سال ۹۹ داشته است. اما در اسفند ماه ۹۹ پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی توانست بازدهی بیشتری نسبت به اسفندماه ۹۸ اخذ کرده بطوریکه بازدهی در اسفندماه ۹۹ حدود ۱۰/۷ درصد و در اسفندماه ۹۸ حدود ۶/۷ درصد بوده است.

برای بررسی دقیق تر عملکرد سه ماهه چهارم سال ۹۸ و ۹۹، در بخش بعدی به بررسی مازاد بازدهی پرتفوی مذکور نسبت به بازدهی شاخص کل بورس پرداخته شده است.



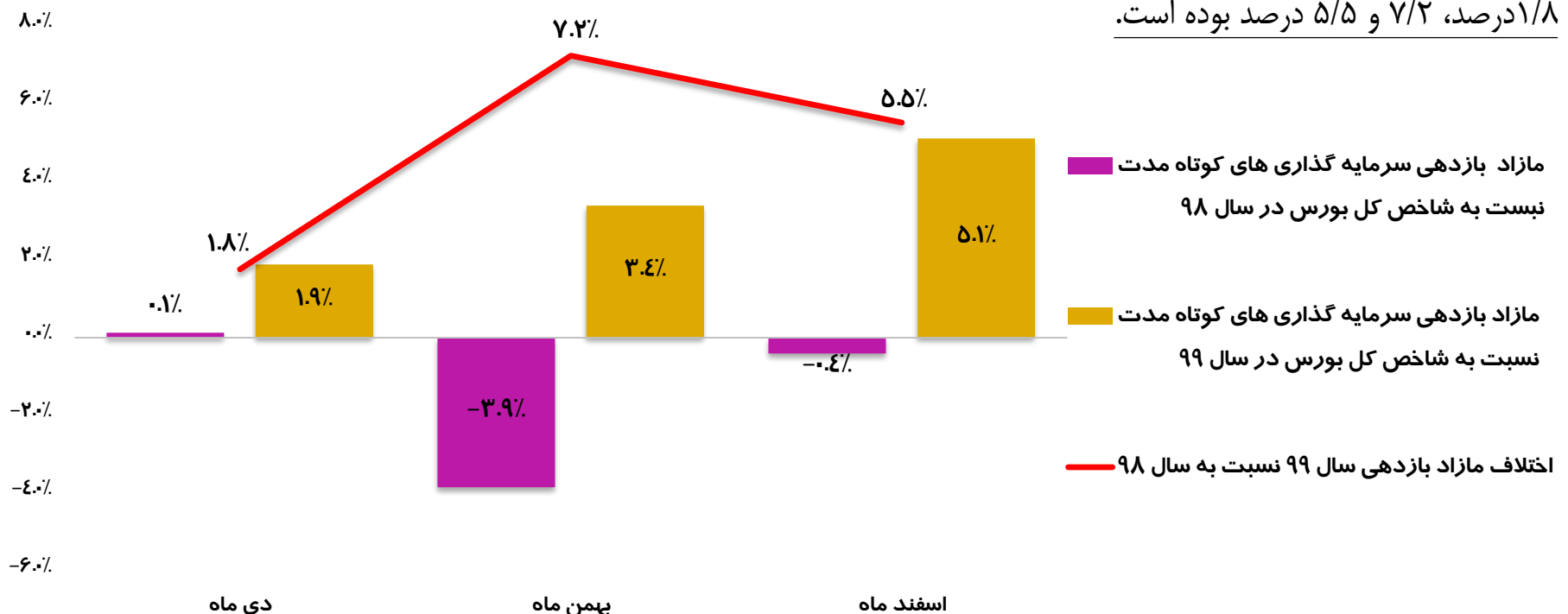


## مآزاد بازدهی پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی در قیاس با بازدهی شاخص کل بورس

همانگونه که در بخش قبل مشاهده شد، صرفا با توجه بررسی بازدهی پرتفوی در سال ۹۸ و ۹۹ به نظر می‌رسد که سه ماهه چهارم ۹۸ عملکرد بهتری از خود به جای گذاشته است. اما با بررسی مآزاد بازدهی ورق کاملا به نفع سه ماهه چهارم ۹۹ بر می‌گردد.

بدین منظور برای سه ماهه چهارم ۹۸ ابتدا بازدهی هر ماه پرتفوی از بازدهی شاخص کل بورس در همان ماه سال ۹۸ کسر می‌گردد تا مآزاد بازدهی پرتفوی نسبت به شاخص کل بورس بدست آید. برای سه ماهه چهارم سال ۹۹ نیز به همین ترتیب محاسبه انجام شده است. نتایج حاکی از آن است که مآزاد بازدهی پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی در سه ماهه چهارم ۹۹ عملکرد بسیار بهتری نسبت به مدت مشابه در سال ۹۸ داشته است به طوریکه پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی توانست درصد سه ماه دی ۹۹، بهمن ۹۹ و اسفند ۹۹ حدود ۱/۹، ۳/۴ و ۵/۱ درصد بیشتر از بازار سود بیشتر (زیان کمتر) کسب کند. همچنین اختلاف مآزاد بازدهی در سه ماه مذکور به ترتیب حدود

۱/۸ درصد، ۷/۲ و ۵/۵ درصد بوده است.





# بخش دوم

## بررسی بازدهی پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی





## جدول ۲- اهم مولفه‌های پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

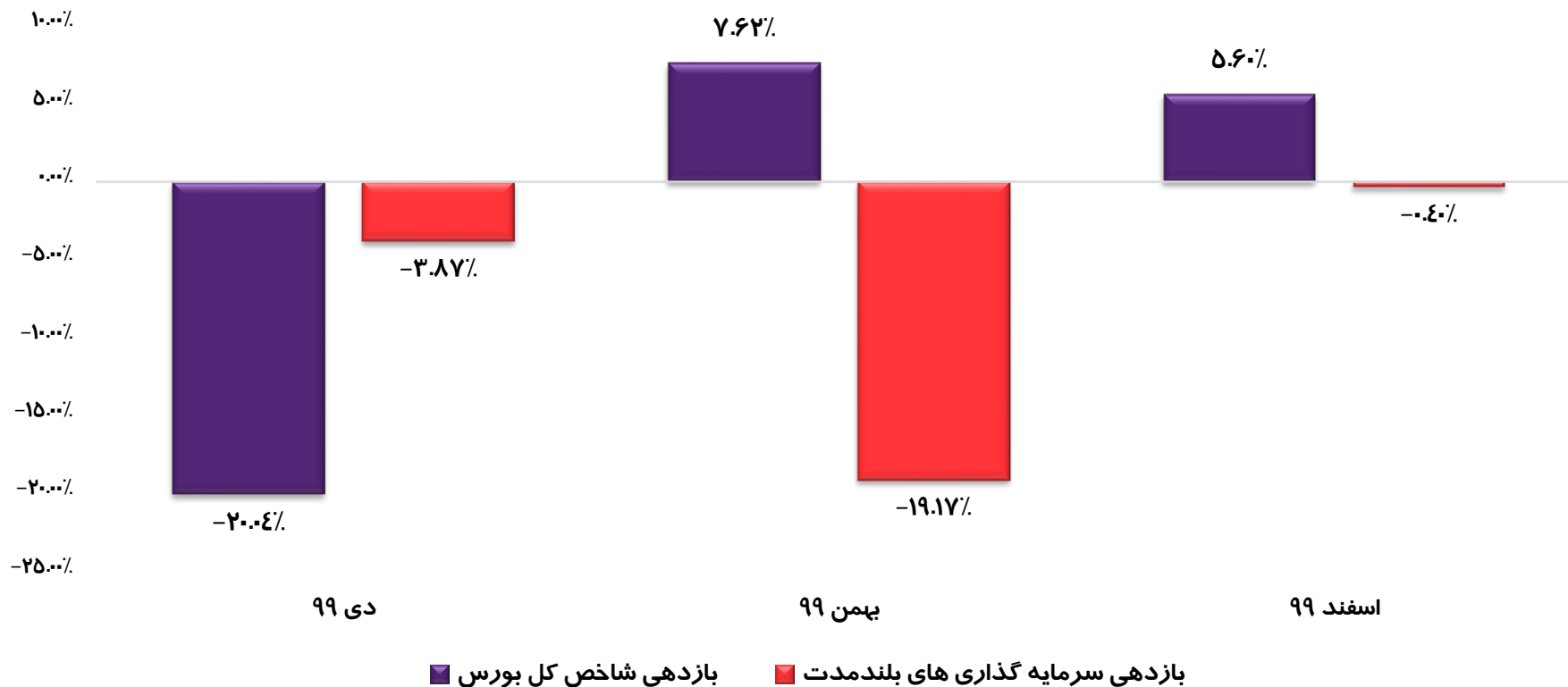
تاریخ	ارزش بازار	سود نقدی	خرید	فروش	افزایش سرمایه
دی ۹۸	۳,۰۹۲,۲۷۳,۲۶۷,۳۲۹	*	۵,۲۰۹,۷۱۵,۳۲۸	۱۶,۳۴۹,۳۸۶,۹۶۷	*
بهمن ۹۸	۳,۷۷۵,۷۴۹,۰۴۱,۷۲۶	*	*	۵,۷۱۷,۹۱۱,۸۳۶	*
اسفند ۹۸	۳,۹۱۳,۸۹۹,۱۴۰,۴۱۳	*	*	*	*
سه ماهه چهارم ۹۸	۳,۹۱۳,۸۹۹,۱۴۰,۴۱۳	*	۵,۲۰۹,۷۱۵,۳۲۸	۲۲,۰۶۷,۲۹۸,۸۰۳	*
دی ۹۹	۹,۴۴۵,۵۸۴,۳۴۲,۴۸۴	۳۵,۰۷۳,۶۹۷,۳۸۸	*	*	*
بهمن ۹۹	۷,۶۲۴,۱۳۴,۶۱۵,۷۱۴	*	۴۵,۸۴۸,۲۵۵,۶۶۶	۵۶,۹۲۳,۳۹۳,۰۴۰	*
اسفند ۹۹	۷,۴۸۶,۱۱۰,۲۵۸,۶۵۲	*	۱۰,۵۸۹,۲۸۵,۳۷۵	۱۱۸,۴۴۴,۹۹۸,۶۳۱	*
سه ماهه چهارم ۹۹	۷,۴۸۶,۱۱۰,۲۵۸,۶۵۲	۳۵,۰۷۳,۶۹۷,۳۸۸	۵۶,۴۳۷,۵۴۱,۰۴۱	۱۷۵,۳۶۸,۳۹۱,۶۷۱	*



### بازدهی پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی در قیاس با بازدهی شاخص کل بورس

در سه ماهه چهارم ۹۹، در دی ماه شاهد عملکرد بهتر پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی نسبت به شاخص کل بورس بودیم. این اختلاف بازدهی حدود ۱۶/۲ درصد بوده است. همچنین برای بهمن و اسفندماه نیز به ترتیب افتی حدود ۱۹/۱۷ و ۰/۴ درصدی را تجربه نمود. پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی در چند ماه اخیر روند متفاوت از شاخص کل بورس را پیش گرفته است و در سه ماهه سوم و چهارم ۹۹ این موضوع مشهود بوده است.

در ادامه به مقایسه عملکرد پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی سه ماهه چهارم سال ۹۹ و سه ماهه چهارم سال ۹۸ پرداخته شده است.

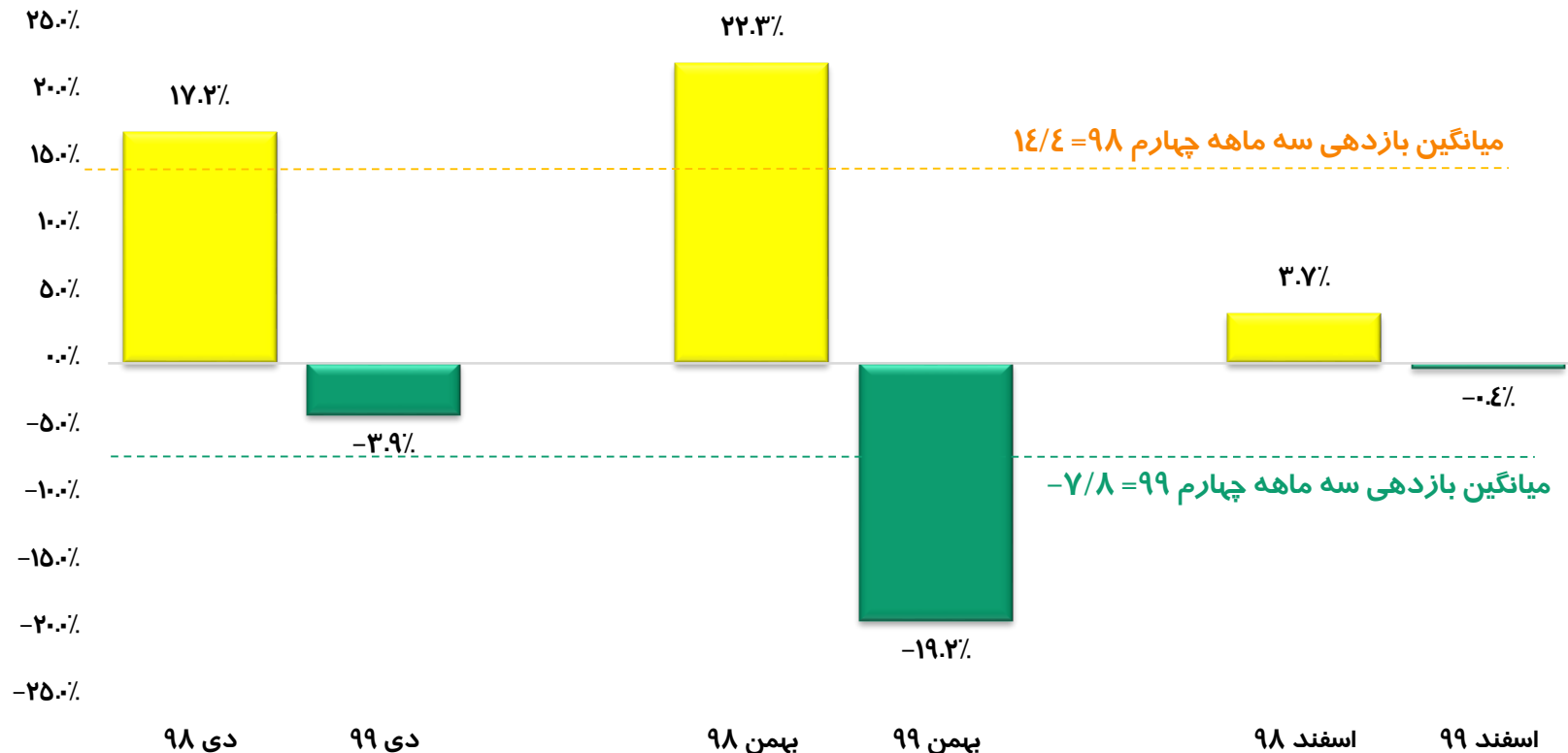




## بازدهی پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی در سه ماهه چهارم ۹۸ و ۹۹

از منظر بازدهی ماه به ماه، پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی در هر سه ماه چهارم سال ۹۸، عملکرد بهتری نسبت به سه ماهه چهارم سال ۹۹ داشت، بطوریکه میانگین سه ماهه چهارم سال ۹۹، منفی ۷/۸ درصد و میانگین سه ماهه چهارم سال ۹۸، حدود ۱۴/۴ درصد بوده است.

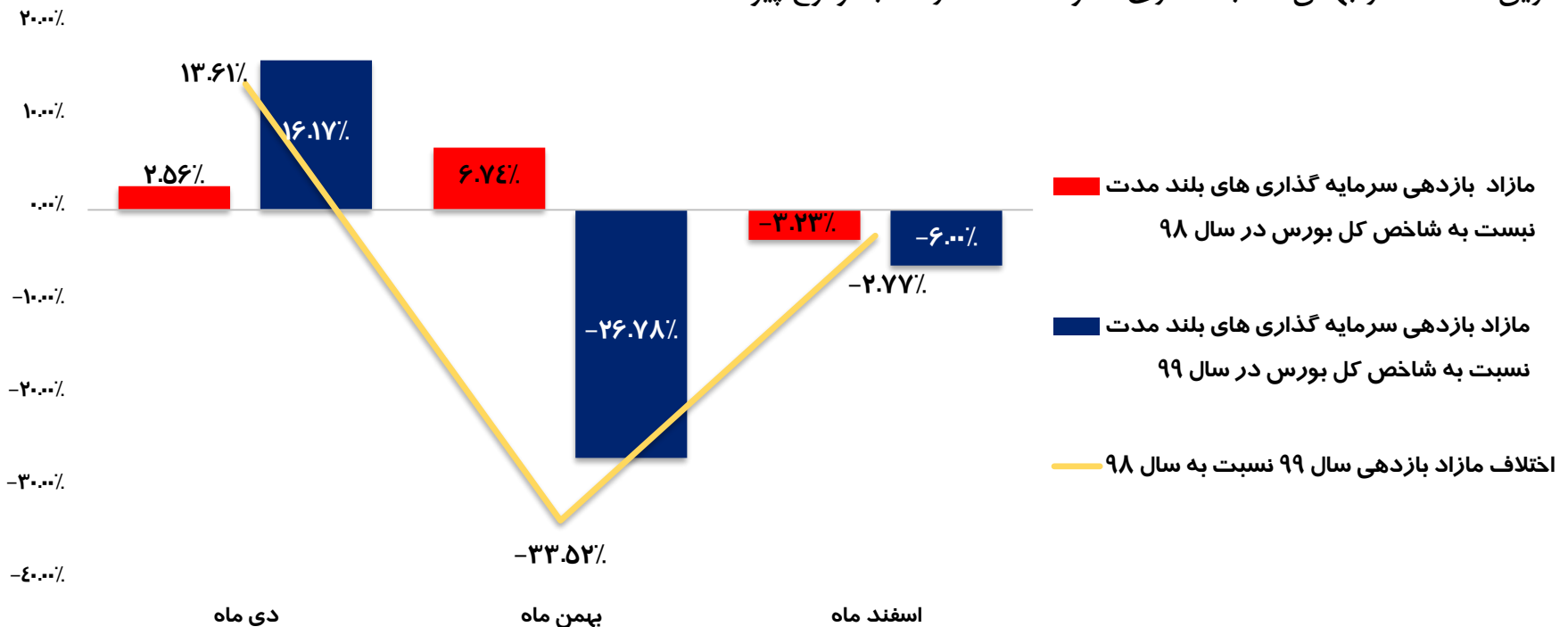
همانند پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی به منظور بررسی دقیق تر عملکرد سه ماهه چهارم سال ۹۸ و ۹۹ نیز در بخش بعدی به محاسبه بازدهی پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی پرداخته شده است.





## مآزاد بازدهی پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی در قیاس با بازدهی شاخص کل بورس

برای پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی نیز به مقایسه اختلاف بازدهی پرتفوی و بازدهی شاخص کل بورس برای سه ماهه چهارم سال ۹۸ و ۹۹ پرداخته شد و می‌توان دریافت که پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی در سه ماهه چهارم سال ۹۸ و ۹۹ نسبت به شاخص بورس همان بازه زمانی چه عملکردی داشته است. نتایج نشان می‌دهد در سه ماهه مورد بررسی، دی ماه ۹۹ تنها ماهی بوده است که پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی ۹۹ بهتر از ۹۸ از منظر مآزاد بازدهی بود (زیان کمتری نسبت به شاخص کل بورس متحمل شده است). اما از طرفی دیگر، برای دو ماه بهمن ۹۸ و اسفند ۹۸ بازدهی پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی بهتر از مدت مشابه در سال ۹۹ بوده است. بیشترین اختلاف در بهمن ماه با مقداری حدود ۳۳/۵۲ درصد به وقوع پیوست.





# بخش سوم

## بررسی بازدهی پرتفوی کل ساختمان نوین

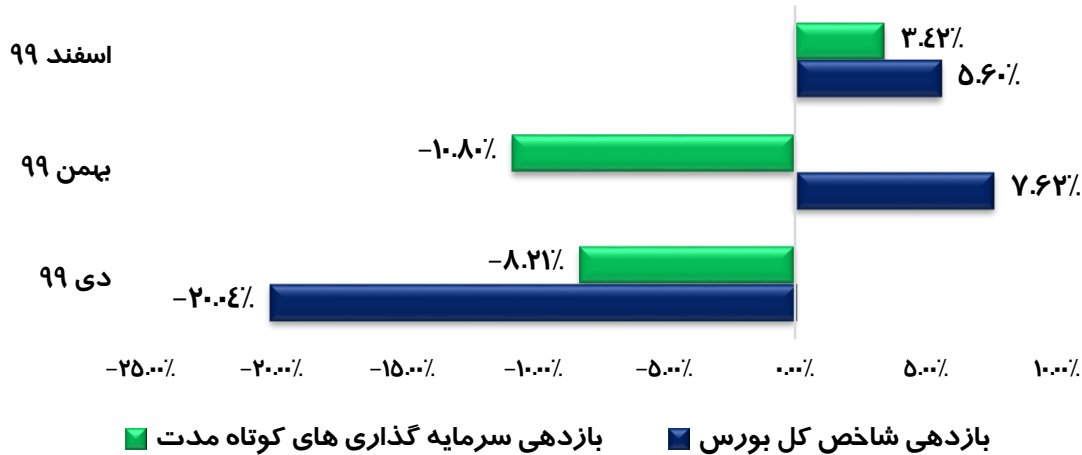


## جدول ۳- اهم مولفه‌های پرتفوی کل شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

تاریخ	ارزش بازار	سود نقدی	خرید	فروش	افزایش سرمایه
دی ۹۸	۴,۳۲۱,۳۲۹,۲۸۱,۹۹۳	۰	۲۴۴,۶۴۲,۴۵۸,۳۳۵	۲۳۲,۴۴۶,۷۳۹,۳۴۴	۱,۳۳۶,۱۱۰,۰۰۰
بهمن ۹۸	۵,۱۸۶,۱۶۰,۲۸۷,۷۱۰	۱,۲۲۵,۰۰۰	۲۰۰,۹۹۱,۰۵۶,۶۶۱	۱۸۴,۸۰۶,۸۷۰,۴۹۷	۰
اسفند ۹۸	۵,۴۱۳,۷۹۸,۰۹۲,۲۲۶	۳۶,۵۰۰,۰۰۰	۲۶۵,۲۳۴,۹۶۸,۷۳۵	۲۷۰,۵۴۱,۷۰۶,۱۲۰	۰
سه ماهه چهارم ۹۸	۵,۴۱۳,۷۹۸,۰۹۲,۲۲۶	۳۷,۷۲۵,۰۰۰	۷۱۰,۸۶۸,۴۸۳,۷۳۱	۶۸۷,۷۹۵,۳۱۵,۹۶۰	۱,۳۳۶,۱۱۰,۰۰۰
دی ۹۹	۱۳,۰۶۹,۹۲۴,۴۹۳,۸۹۶	۳۵,۸۲۳,۶۹۷,۳۸۸	۵۸۷,۸۹۰,۳۹۶,۴۹۸	۴۷۹,۷۴۷,۴۵۷,۳۶۴	۰
بهمن ۹۹	۱۱,۶۱۲,۵۸۳,۹۸۱,۷۵۷	۳,۱۵۰,۰۰۰	۷۴,۵۳۰,۶۸۳,۲۳۲	۱۲۰,۶۲۶,۹۹۵,۶۲۸	۰
اسفند ۹۹	۱۱,۷۴۶,۳۳۴,۶۴۹,۵۵۰	۱۷,۲۶۸,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۵۸۹,۲۸۵,۳۷۵	۲۶۰,۵۰۴,۴۹۰,۸۲۲	۳,۶۱۷,۹۹۹,۰۰۰
سه ماهه چهارم ۹۹	۱۱,۷۴۶,۳۳۴,۶۴۹,۵۵۰	۵۳,۰۹۴,۸۴۷,۳۸۸	۶۷۳,۰۱۰,۳۶۵,۱۰۵	۸۶۰,۸۷۸,۹۴۳,۸۱۴	۳,۶۱۷,۹۹۹,۰۰۰



### نمودار بازدهی پرتفوی کل ساختمان نوین و شاخص کل بورس



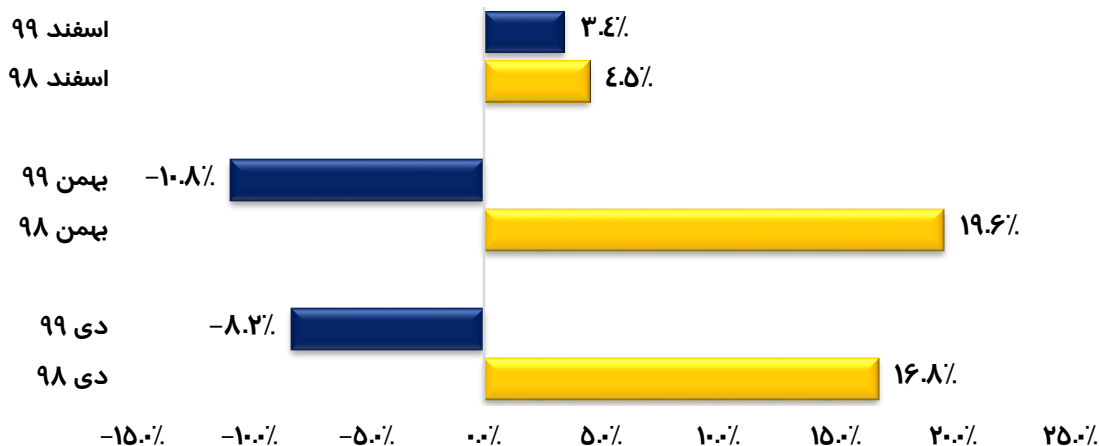
## بازدهی پرتفوی کل شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

با توجه آنکه پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی وزن بالای در پرتفوی کل ساختمان نوین دارد، به تبع آن بازدهی پرتفوی کل ساختمان نوین نیز حدوداً شرایط مشابهی مانند پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی در سه ماهه چهارم ۹۸ و ۹۹ داشته است.

در قیاس با شاخص کل بورس، پرتفوی کل ساختمان نوین در دی ماه ۹۹ عملکرد بهتری نسبت به شاخص کل بورس داشت و به اندازه شاخص کل بورس افتی را شاهد نبود. اما در بهمن ماه ۹۹ و اسفند ماه ۹۹ روند معکوسی را شاهد بودیم.

در قیاس با سه ماهه چهارم سال ۹۸ نیز در هر سه ماه مورد بررسی، پرتفوی کل ساختمان نوین در سه ماهه چهارم سال ۹۸ عملکرد بهتری داشت.

### نمودار بازدهی پرتفوی کل ساختمان نوین در سه ماهه چهارم ۹۹ و ۹۸

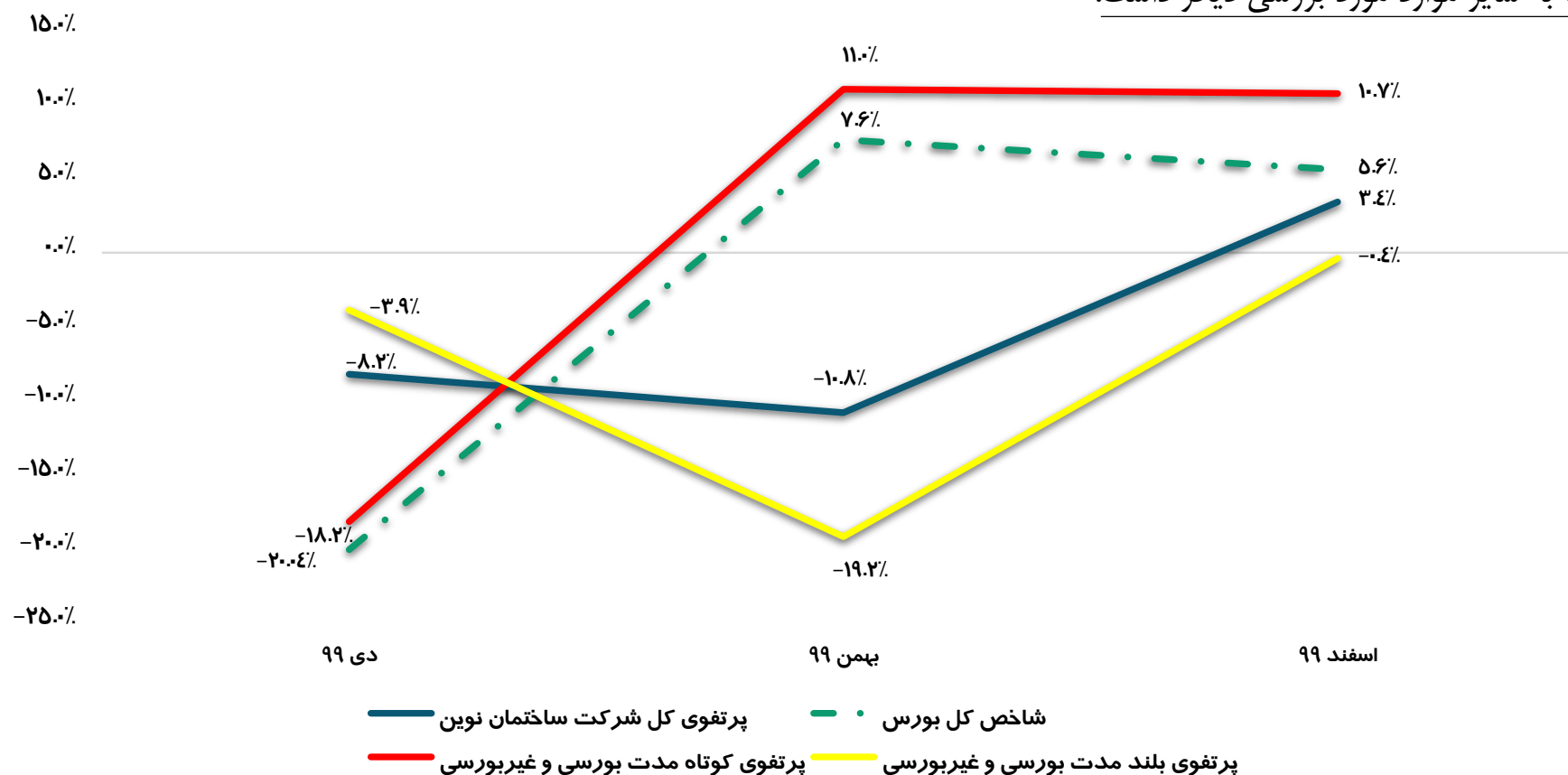




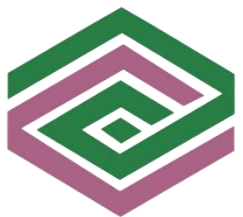
### نگاه کلی به بازدهی پرتفوی‌های شرکت ساختمان نوین و شاخص کل بورس

در نگاه کلی، پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیربورسی با بازدهی حدود ۱۱ درصد در بهمن ماه، بالاترین بازدهی در سه ماه چهارم سال ۹۹ را به خود اختصاص داد و در مقابل پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیربورسی در بهمن ماه ۹۹ با ۱۹/۲ درصد افت بدترین عملکرد را در سه ماهه چهارم سال ۹۹ داشت.

در حالت کلی، پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیربورسی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین در سه ماهه چهارم سال ۹۹ عملکرد برتری نسبت به سایر موارد مورد بررسی دیگر داشت.







شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین



استان تهران - منطقه ۱۵، محله عباس‌آباد-اندیشه، خیابان قائم مقام فراهانی، خیابان شهدا، پلاک ۲۱، طبقه دوم