



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

گزارش ماهانه اختصاصی

پایش عملکرد پرتفوی شرکت سرمایه گذاری
ساختمان نوین

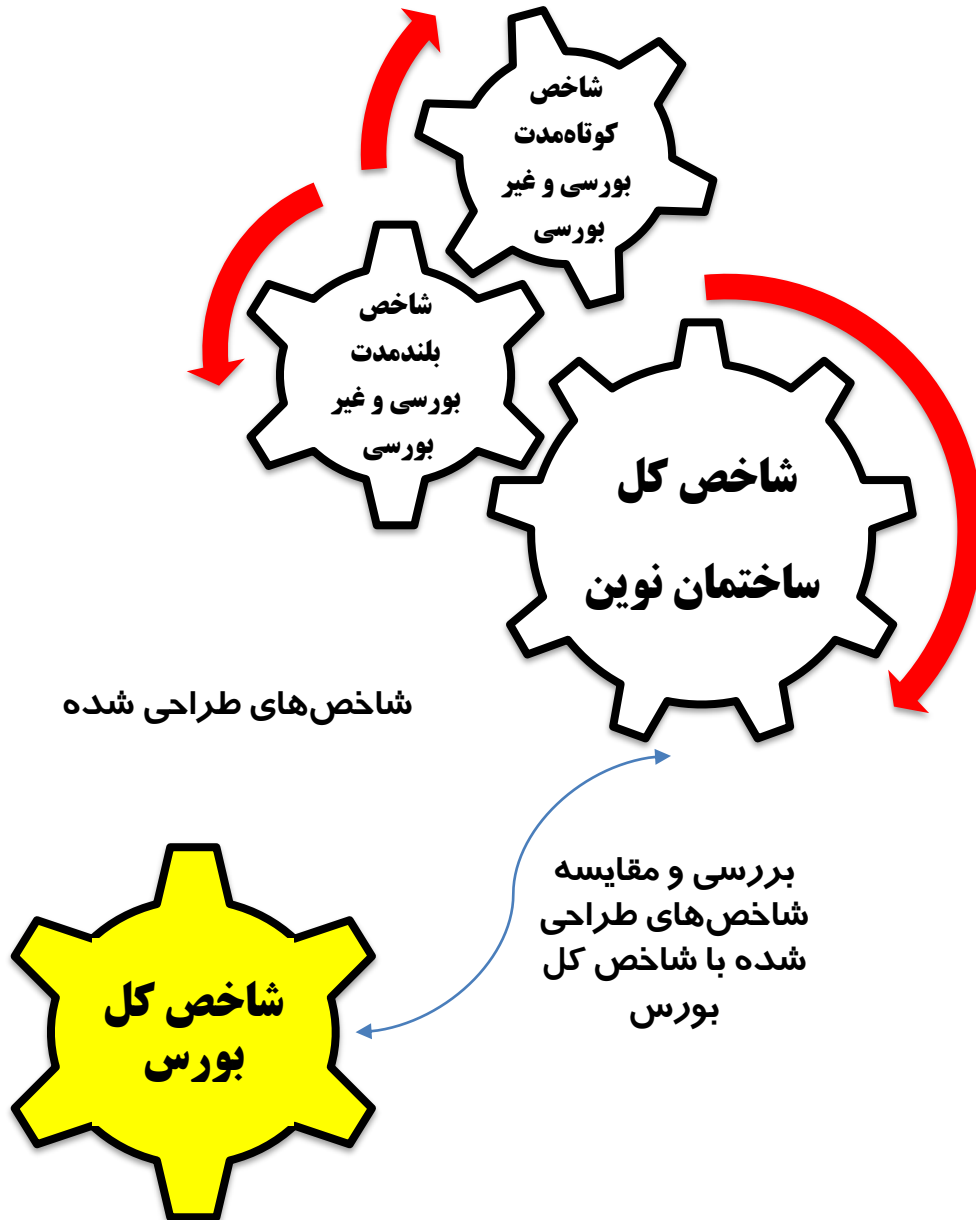
اسفندماه ۹۹

شماره گزارش: ۹۹۰۴



ارزیابی عملکرد پرتفوی را می‌توان از آن به عنوان یک سازوکار بازخورد و کنترلی، به منظور اثربخش‌تر نمودن فراگرد مدیریت سرمایه‌گذاری استفاده نمود. ارزیابی عملکرد، قدمی اساسی در فراگرد مدیریت ریسک سرمایه‌گذاری است. گزارش حاضر، با هدف ارزیابی پایش عملکرد پرتفوی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین تدوین شده و بدین منظور از مقوله طراحی شاخص و مدیریت ریسک بهره گرفته شده است. طراحی شاخص پرتفوی‌های تحت مدیریت، بر پایه رویکرد UK Index FTSE Series می‌باشد که به دلیل وجود Coefficient تعدیل ساز، از طریق کنترل و تعدیل شاخص، منجر به برآورد قابل اتکایی خواهد گردید. در گام بعدی، بر اساس دو نظریه مدرن پرتفوی و نظریه فرامدرن پرتفوی به ارزیابی شاخص‌های عملکردی پرتفوی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین پرداخته می‌گردد.

**حمیدرضا احمدی**مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری
ساختمان نوین



شاخص های طراحی شده به منظور ارزیابی عملکرد پرتفوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین به تفکیک دو شاخص سرمایه گذاری کوتاه مدت بورسی و غیر بورسی و شاخص سرمایه گذاری بلند مدت بورسی و غیر بورسی ارائه می شود و به مقایسه آنها با شاخص کل بورس اوراق بهادار تهران پرداخته خواهد شد.

لذا گزارش حاضر، در قالب سرمایه گذاری کوتاه مدت بورسی و غیر بورسی و شاخص سرمایه گذاری بلند مدت بورسی و غیر بورسی و شاخص کل (تجمیع دو شاخص مذکور) منتشر می گردد. هدف از سرمایه گذاری کوتاه مدت، کسب سود از طریق خرید و فروش سهام در افق زمانی کوتاه مدت بوده و سرمایه گذاری بلند مدت نیز تحت نظر هلدینگ بوده و با صلاح دید آن، سهام با دید بلند مدت نگهداری می شوند. عدد مبنا (مقدار شروع شاخص ها) عدد ۱۰۰۰ فرض شده است. لذا تمامی شاخص ها از عدد ۱۰۰۰ شروع خواهند شد و بر حسب عملکردی که از خود نمایان می سازند می توانند رشد یا افت در شاخص خود داشته باشند.

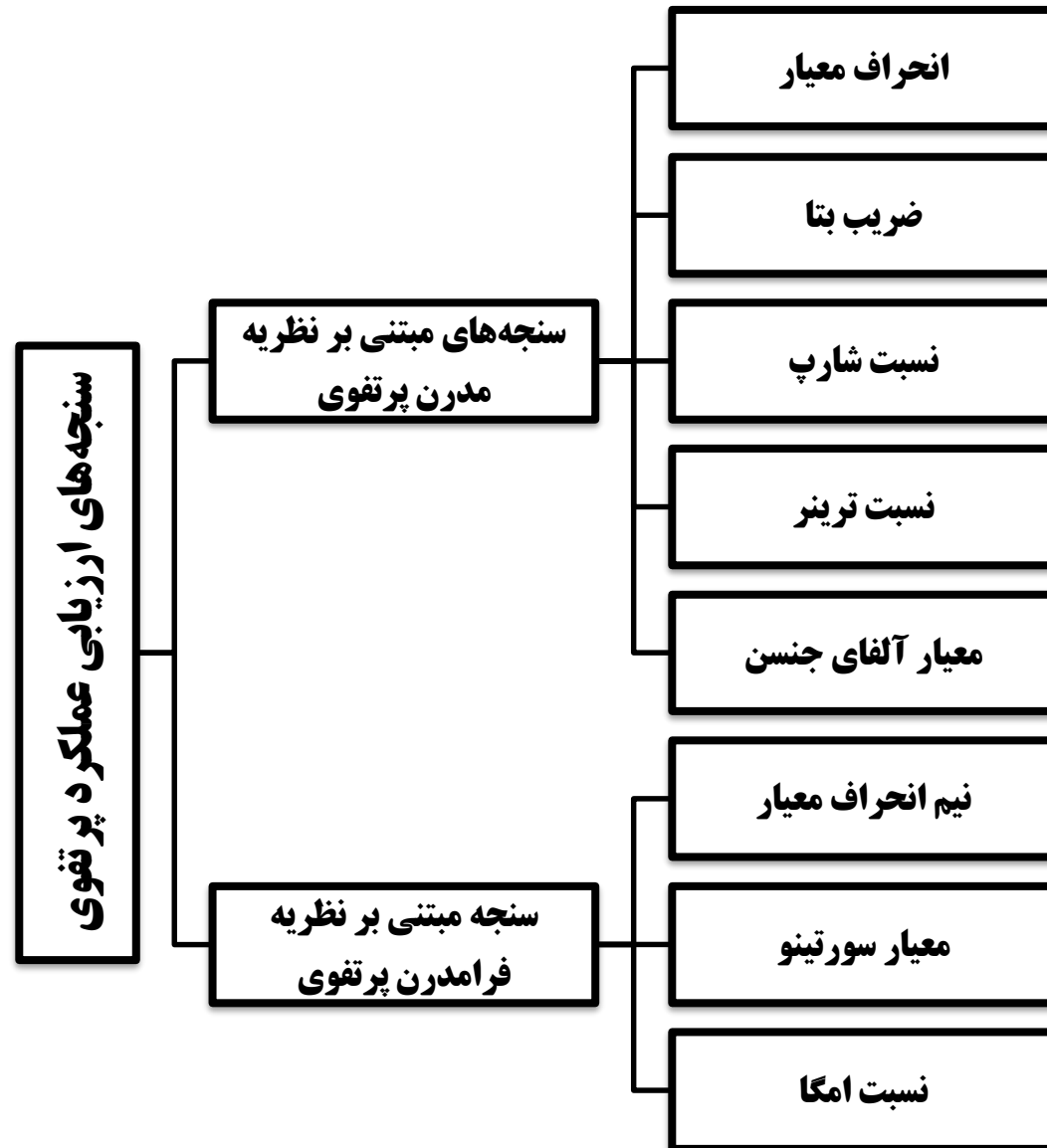


در این گزارش، برای پایش عملکرد پرتفوی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوبین از دو نظریه، **نظریه مدرن پرتفوی** و **نظریه فرامدرن پرتفوی** استفاده گردیده شد.

در نظریه مدرن پرتفوی تخصیص بهینه دارایی‌ها و شناخت پرتفوی بهینه بر اساس بهینه‌سازی مبتنی بر میانگین و واریانس بازده (Mean-Variance Optimization) صورت می‌پذیرد. به عبارت دیگر، تئوری مدرن پرتفوی، ریسک با عنوان (تغییر پذیری کل بازده‌ها حول میانگین بازده) تعریف شده و با استفاده از واریانس یا به گونه‌ای دیگر با استفاده از انحراف معیار، محاسبه می‌شود. تئوری مدرن پرتفوی، به لحاظ توزیع، با تمامی عدم اطمینان‌ها (مطلوب و نامطلوب) به طور یکسان برخورد میکند. در این شرایط، واریانس، معیار ریسک متقارن است.

در نظریه فرامدرن پرتفوی، تخصیص بهینه دارایی‌ها و شناخت پرتفوی بهینه بر اساس رابطه بازده و معیارهای ریسک نامطلوب (Downside Risk Optimization) انجام می‌گیرد. این رویکرد مبتنی بر فرض عدم تقارن بازدهی و واکنش متفاوت سرمایه‌گذاران به نوسانات کمتر از میانگین و نوسانات بالای میانگین است.





نمودار ۱- معرفی سنجه‌های ارزیابی شاخص‌های
عملکردی به تفکیک مدرن و فرامدرن





سنجه‌های ارزیابی شاخص‌های عملکردی مبتنی بر نظریه مدرن پرتفوی

معیار	راهنمای تحلیل سنجه	فرمول محاسباتی
انحراف معیار	نشان دهنده آن است که به‌طور میانگین داده‌ها چه مقدار از مقدار متوسط فاصله دارند (نشان دهنده میزان پراکندگی است). اگر انحراف معیار مجموعه‌ای از داده‌ها نزدیک به صفر باشد، داده‌ها نزدیک به میانگین هستند. لذا مقدار کمتر این سنجه نشان دهنده عملکرد بهتر پرتفوی مورد بررسی می‌باشد	$S.D = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (xi - \bar{x})^2}{n}}$
معیار آلفای جنسن	ضریب آلفای جنسن بر مبنای مدل قیمت گذاری دارایی‌های سرمایه ای (CAPM) بیان کننده مقدار مازاد بازده نسبت به بازده مورد انتظار (بازدهی که با توجه به ریسک متحمل شده انتظار می‌رود یا مطلوب نظر است که کسب گردد) است. مقدار مثبت این ضریب بیانگر عملکرد (بازده) بهتر نسبت به عملکرد (بازده) مورد انتظار است.	$\alpha_j = R_j - (R_f + \beta_j (R_m - R_f))$
نسبت شارپ	نشان دهنده اختلاف میانگین بازده پرتفوی و بازده بدون ریسک نسبت به انحراف معیار است. نسبت بالای این ضریب دهنده عملکرد بهتر شاخص مورد بررسی می‌باشد.	$Sharpe \ Ratio = \frac{R_p - R_f}{S.D}$
نسبت ترینر	معرف اختلاف میانگین بازده پرتفوی و بازده بدون ریسک نسبت به ضریب بتا است. نسبت بالای این ضریب نشان دهنده عملکرد بهتر شاخص مورد بررسی می‌باشد.	$Treydor \ Ratio = \frac{R_p - R_f}{\beta}$
ضریب بتا	معرف میزان ریسکی است که سرمایه‌گذار با تصاحب آن دارایی‌ها نسبت به کل بازار متحمل می‌شود. ضریب بتای بیشتر از یک و کمتر از یک ، به ترتیب نشان دهنده تهاجمی و تدافعی بودن عملکرد پرتفوی مورد بررسی می‌باشد (نشان دهنده میزان نوسان پذیری از بازار).	$\beta = \frac{COV(R_m, R_p)}{Var(R_p)}$



معیارهای ارزیابی شاخص‌های عملکردی مبتنی بر نظریه فرامدرن پرتفوی

معیار	راهنمای تحلیل سنجه	فرمول محاسباتی
نیم انحراف معیار	نشان دهنده فاصله از میانگین بازدهی‌هایی که کمتر از متوسط بازدهی هستند، می‌باشد. هر چه این معیار کمتر باشد، نشان دهنده عملکرد بهتر شاخص مورد بررسی می‌باشد.	$S.D_m = \frac{1}{n} \sum_{t=0}^n \text{Max}[0, (E - r_t)]^2$
نسبت سورتینو	برای در نظر گیری ریسک نامطلوب مورد استفاده قرار می گیرد و این در آن بازده بدون ریسک، بازده مورد انتظار و به انحراف معیار نامطلوب پرتفوی دخیل هستند. هر چه نسبت سورتینو یک سرمایه گذاری بالتر باشد، مناسبتر خواهد بود.	$\text{Sortino Ratio} = \frac{(R_p - R_f)}{SD_d}$ $SD_d = \sqrt{\int_{-\infty}^r (r - x)^2 f(x) dx}$
نسبت امگا	این معیار به همهٔ عناصر توزیع بازده توجه دارد و بازده‌های بالای نرخ بازده هدف را به بازده‌های پایین‌تر از نرخ بازده هدف تقسیم می‌کند. نسبت بالای این ضریب دهنده عملکرد بهتر شاخص مورد بررسی می‌باشد.	$\Omega(r) = \frac{\int_r^b [1 - F(x)] dx}{\int_a^r F(x) dx}$

ارزیابی عملکرد پرتفوی کوتاهمدت بورسی و غیربورسی

بخش اول



وضعیت روند کلی شاخص کوتاه مدت بورسی

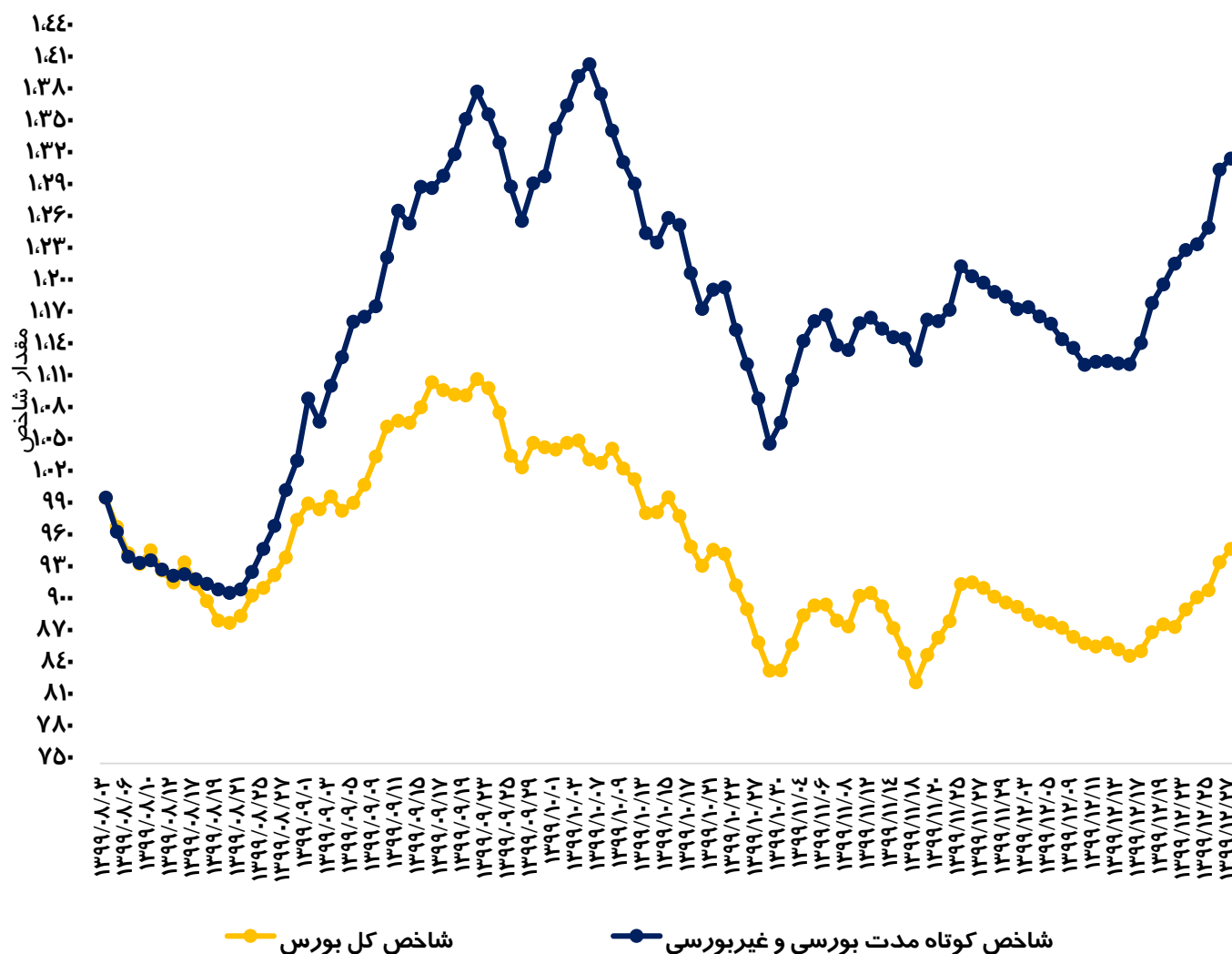
و غیربورسی

روند شاخص کل بورس و شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی شرکت ساختمان نوین از ابتدای آبان ماه ۹۹ الی انتهای اسفندماه ۹۹ در شکل رو به رو مشهود می باشد. شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی را میتوان در این تایم فریم به سه موج تقسیم بندی نمود.

موج اول از ابتدای آبان ماه به صورت صعودی شکل گرفت و تا تاریخ ششم دیماه ادامه یافت. در این موج، شاخص مذکور شاهد **رشدی حدود ۳۴/۲ درصدی** بود. از طرفی دیگر، **موج دوم** از جنس نزولی بود و در ششم دیماه شروع و **با افت ۲۹ درصدی** در ۲۹ دیماه خاتمه یافت. **موج سوم** نیز در طی بازه زمانی ۲۹ دیماه الی پایان اسفندماه شکل گرفت و **بازدهی حدود ۲۲/۷ درصدی** را تجربه نمود.

بازدهی کل شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی از ابتدای آبان ماه الی پایان اسفندماه در نهایت **۲۷/۷ درصد** به ثبت رسید.

روند کلی شاخص کل بورس و شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی شرکت ساختمان نوین





وضعیت روند بازدهی لگاریتمی شاخص

کوتاه مدت بورسی و غیربورسی

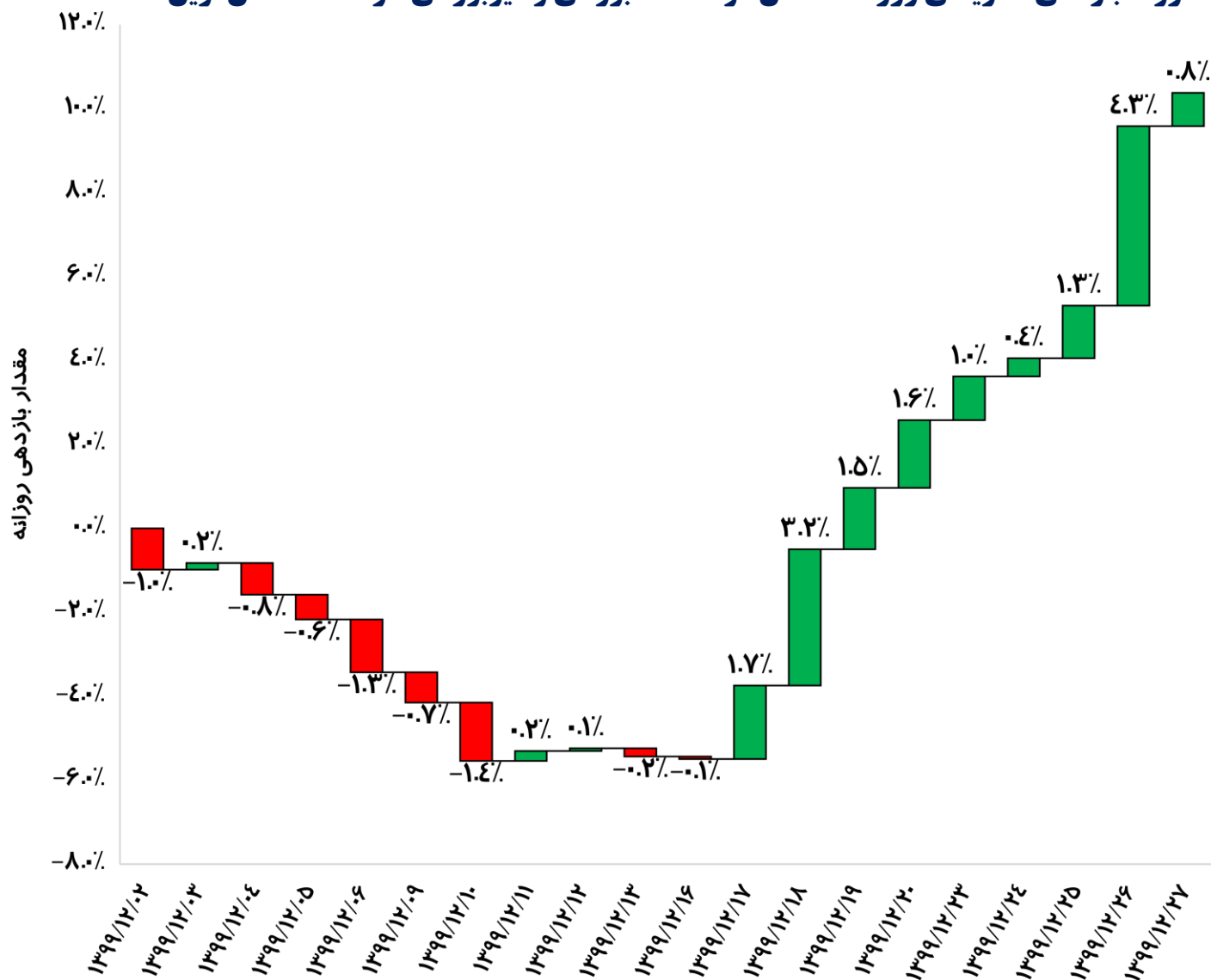
در گام بعدی نگاهی با تایم فریم ماهانه به بازدهی لگاریتمی روزانه شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی برای اسفند ماه ۹۹ خواهیم داشت.

شاخص از ۲ اسفندماه الی ۱۰ اسفندماه **حدوداً** بصورت نزولی بوده و ۵/۶ درصد افت را همراه داشت. سپس ۴ روز کاری متوالی را در حال رنج زدن سپری کرده و درنهایت اما از ۱۷ اسفندماه الی پایان اسفندماه روندی کاملاً صعودی داشت و توانست رشدی ۱۵/۸ را برای خود ثبت نماید.

بازدهی حسابی کلی شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی در طی اسفند ماه پس از افت و رشد نیز به مثبت ۱۰/۹۳ درصد رسید.

در این تایم فریم بازدهی ماهانه شاخص کل بورس مثبت ۵/۶ درصد بوده است، فلذا شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی عملکرد بهتری در اسفندماه نسبت به شاخص کل بورس داشته است.

روند بازدهی لگاریتمی روزانه شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی شرکت ساختمان نوین





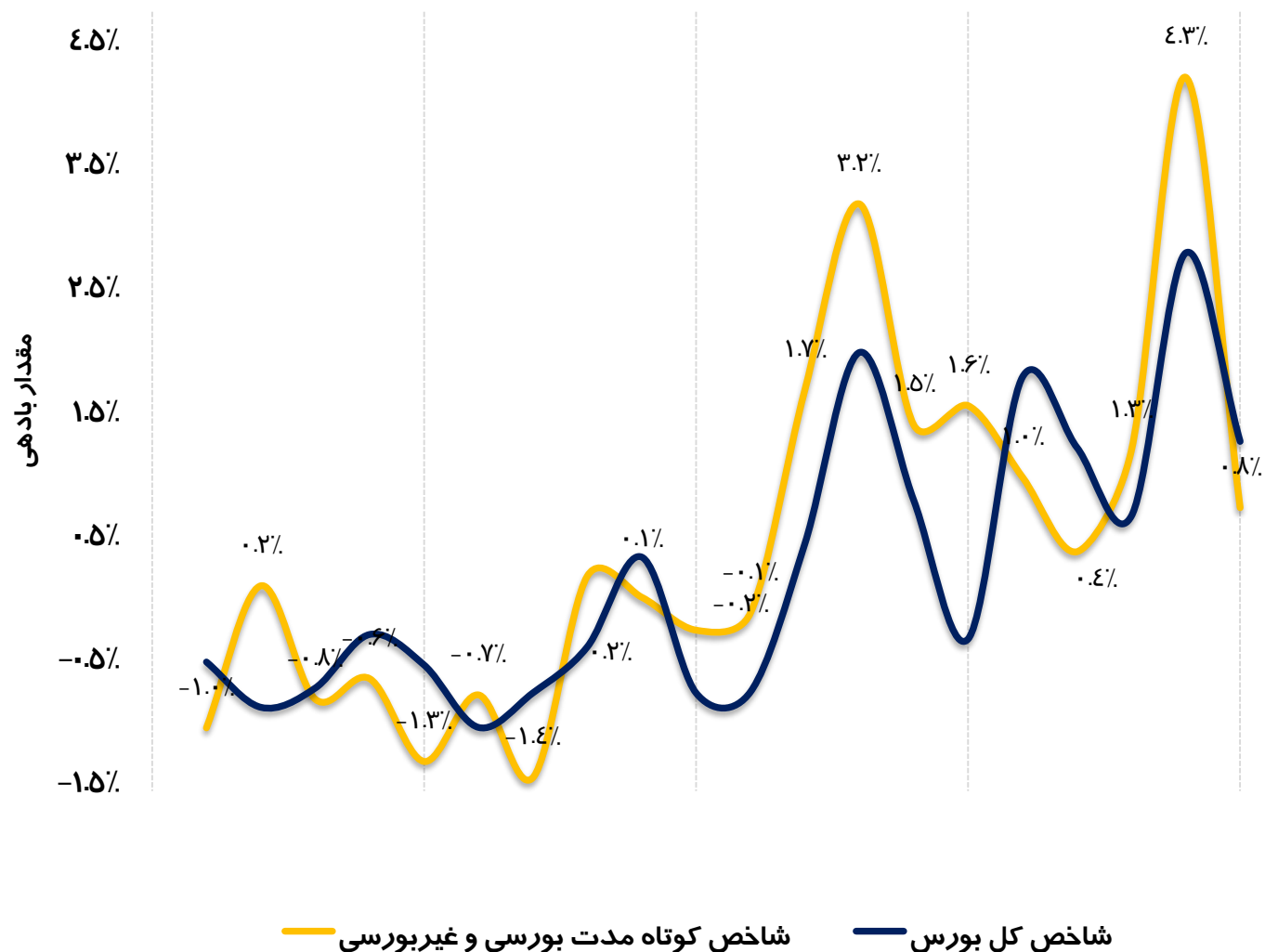
وضعیت نوسانات شاخص کوتاه مدت

بورسی و غیربورسی

نمودار رو به رو نوسانات بازدهی شاخص کل بورس و شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی شرکت ساختمان نوین در اسفند ۹۹ را نشان می دهد.

بیشترین رشد روزانه در اسفندماه متعلق به شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی با بازدهی ۴/۳ درصدی در ۲۶ اسفندماه بوده است و از طرف دیگر بیشترین افت روزانه نیز متعلق به شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی با افت ۱/۴ درصد در ۱۰ اسفندماه بوده است. در حالت کلی، نوسانات بازدهی شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی برای اسفندماه ۹۹ نسبت به شاخص کل بورس بیشتر بوده است.

رشد نوسانات بازدهی شاخص کل بورس و شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی شرکت ساختمان نوین





وضعیت عملکرد پرتفوی کوتاه مدت

بورسی و غیربورسی

انحراف معیار کلی شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی از شاخص کل بورس طی بازه زمانی از ابتدای آبان ماه ۹۹ الی پایان اسفند ماه ۹۹، حدود ۰/۰۰۳ واحد بیشتر بوده است که نشان دهنده پراکندگی بیشتر شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی بوده است.

از طرف دیگر، **ضریب بتا** پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیربورسی با رقم ۰/۸۸۹ نشان دهنده حالت تدافعی پرتفوی مذکور نسبت به شاخص کل بورس می باشد.

اما **نسبت شارپ** بسیار بالاتر و اختلاف حدود ۱۶ درصدی شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی با شاخص کل بورس مهر تایید بر عملکرد بسیار بهتر شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین است.

مقایسه ارزیابی عملکرد شاخص های کوتاه مدت بورسی و غیربورسی با شاخص کل بورس

ردیف	نوع معیار	شاخص کل بورسی	شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی	تفسیر نتایج
۱	انحراف معیار	۰/۰۱۸	۰/۰۲۱	عملکرد بهتر شاخص کل بورس
۲	ضریب بتا	۱/۰۰۰	۰/۸۸۹	تدافعی بودن پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیربورسی نسبت به شاخص کل بورس
۳	نسبت شارپ	-۷/۴۳۵	۹/۳۸۷	عملکرد بهتر پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیربورسی

* مبنای محاسبات تمامی جداول گزارش حاضر از ابتدای آبان ماه ۹۹ می باشد.

ارزیابی عملکرد پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی

بخش دوم



وضعیت کلی روند شاخص بلندمدت

بورسی و غیربورسی

نمودار رو به رو روند دو شاخص کل بورس و شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی شرکت ساختمان نوین را نشان می‌دهد.

شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی از دو موج اصلی صعود و نزولی تشکیل شده است. **موج اول** که صعودی بوده و از ابتدای آبان ماه شروع شده و با **رشدی حدود ۴۱ درصدی در ۲۱ دیماه** خاتمه یافت.

اما **موج دوم**، موجی بلعکس موج اول بوده است که از ۲۱ دیماه استارت زده شد و تا پایان اسفندماه ادامه داشت. **افت کلی**

موج دوم حدود ۳۶/۸ درصد بوده است.

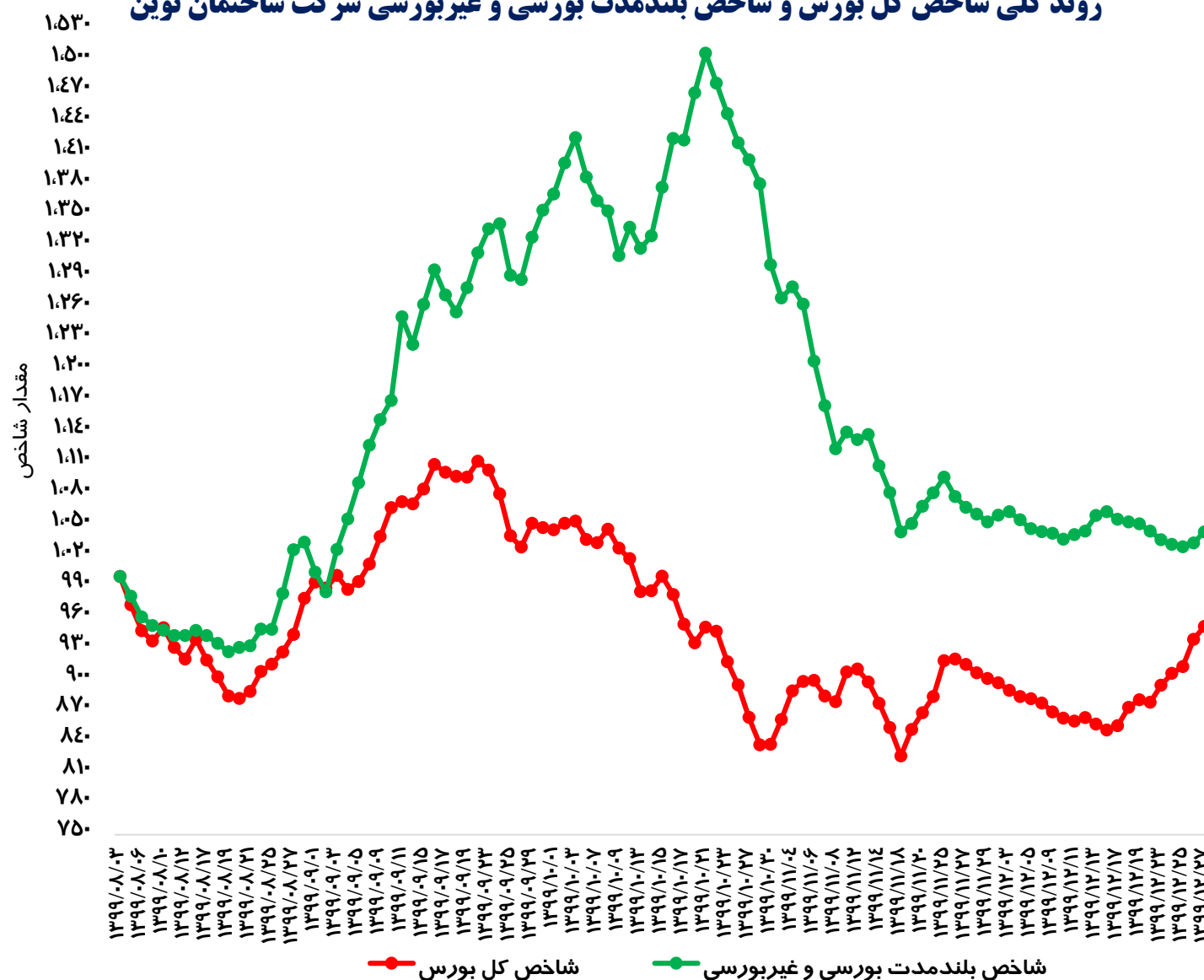
بازدهی کل شاخص بلندمدت بورسی و

غیربورسی از ابتدای آبان ماه الی پایان

اسفندماه در نهایت ۴/۲ درصد به ثبت

رسید.

روند کلی شاخص کل بورس و شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی شرکت ساختمان نوین





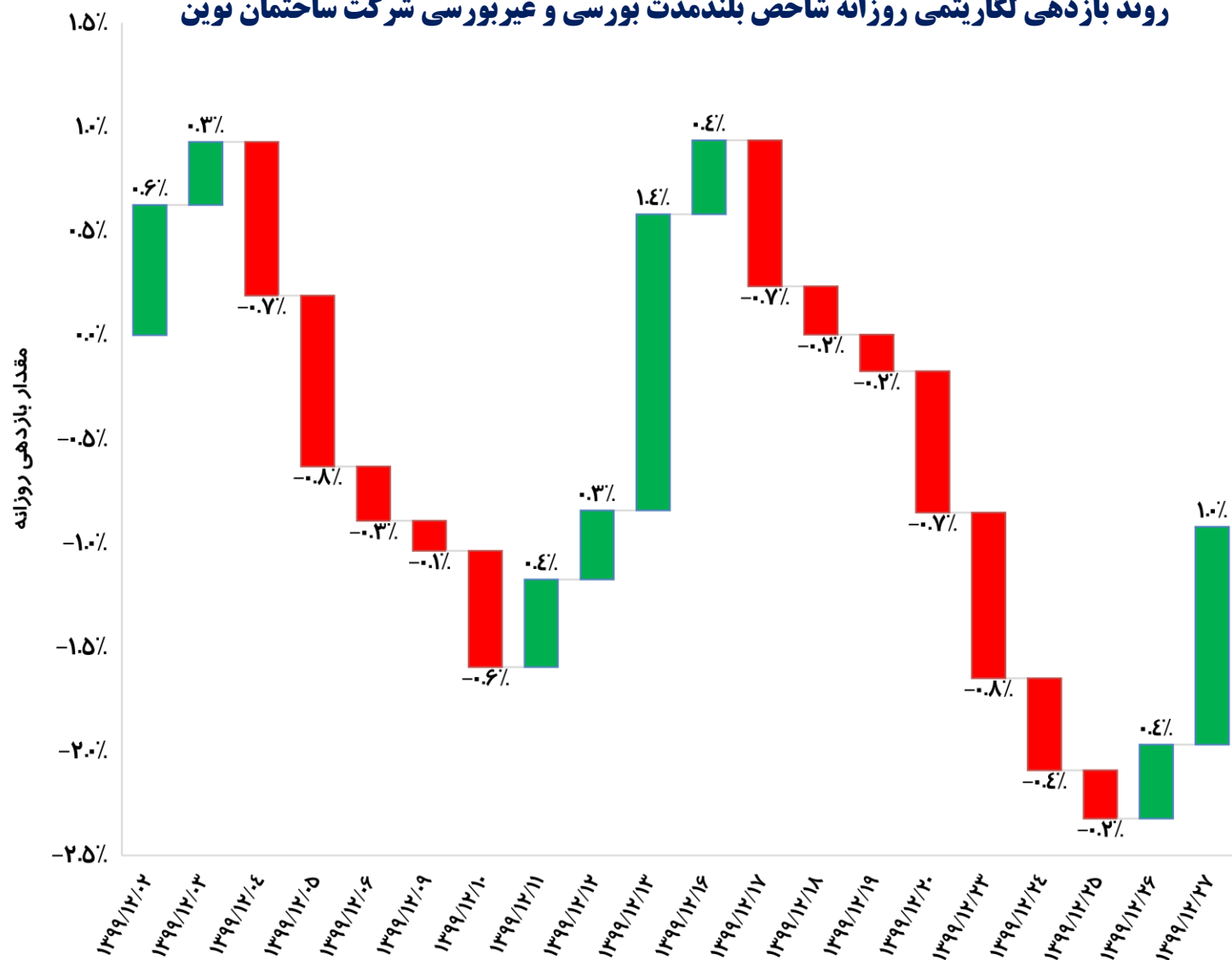
وضعیت روند بازدهی شاخص بلندمدت

بورسی و غیربورسی

شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی، در دو روز ابتدایی اسفندماه ۹۹ روند صعودی داشت، اما این روند پایدار نبوده و از ۴ اسفندماه روندی نزولی به خود گرفت تا ۱۰ اسفندماه این روند نزولی با افتی ۲/۵ درصدی ادامه پیدا نمود. سپس این روند معکوس شده و برای ۴ روز کاری متولی رشد نمود و توانست افت خود را جبران نماید. از ۱۷ اسفندماه الی ۲۵ اسفندماه اما، این روند بار دیگر نزولی شده و درنهایت برای دو روز کاری پایانی سال روند بار دیگر مثبت شد.

بازدهی حسابی کلی شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی در طی اسفند ماه پس از افت و رشد نیز به منفی ۰/۹۲ درصد رسید.

روند بازدهی لگاریتمی روزانه شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی شرکت ساختمان نوین





وضعیت نوسانات شاخص بلندمدت بورسی

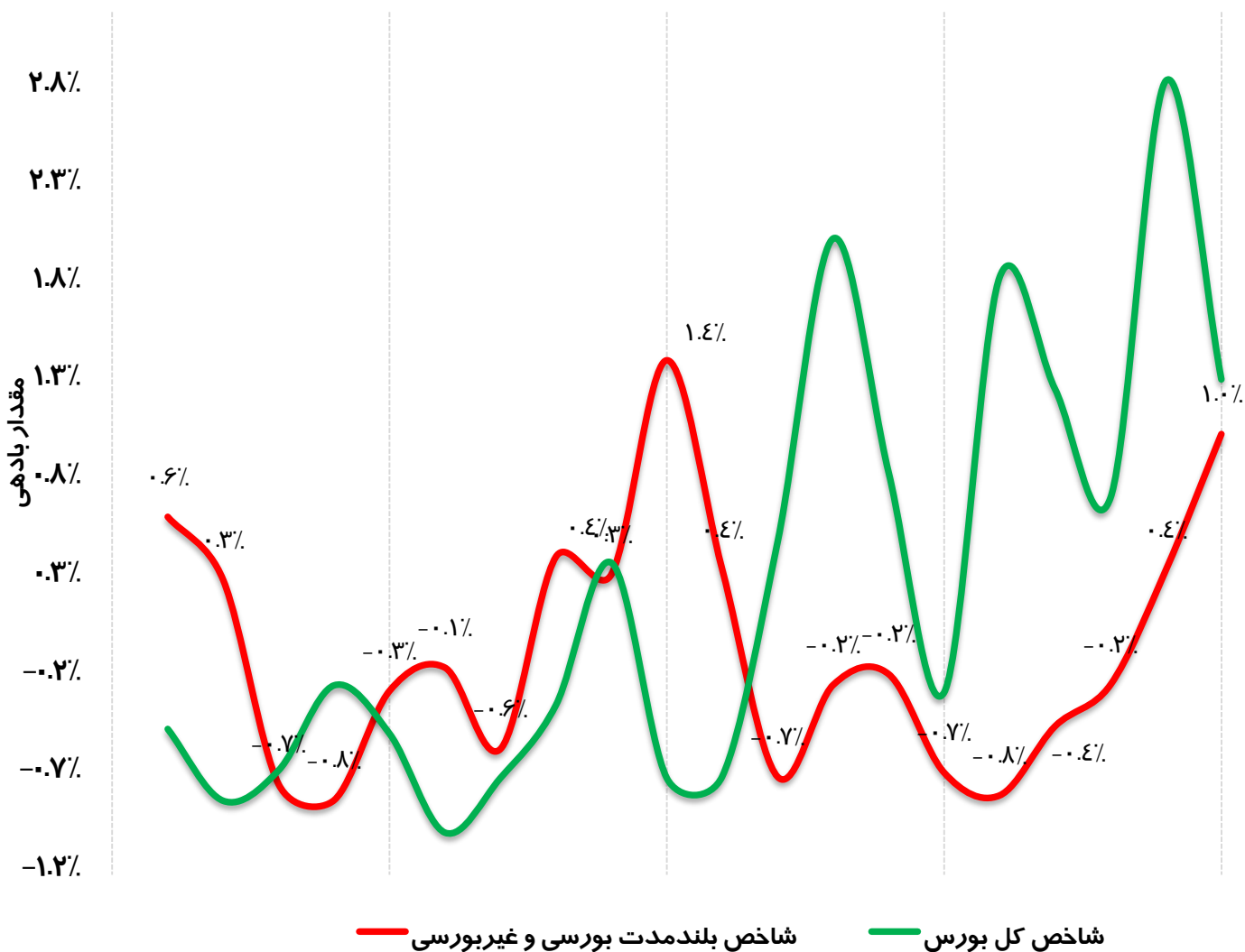
و غیربورسی

نمودار رو به رو نوسانات بازدهی شاخص کل بورس و شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی شرکت ساختمان نوین را در **اسفندماه ۹۹** نشان می‌دهد.

بیشترین رشد روزانه نیز متعلق به شاخص کل بورس با رشد ۲/۹ درصدی در ۲۶ اسفند ماه بوده و بیشترین افت نیز متعلق به شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی با افت ۴/۵ درصدی در ۹ اسفندماه بوده است.

بیشترین افت و رشد روزانه شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی شرکت ساختمان نوین در این تایم فریم به ترتیب منفی ۰/۸ درصد در ۵ و ۲۳ اسفندماه و مثبت ۱/۴ درصد در ۱۳ اسفندماه بوده است.

روند نوسانات بازدهی شاخص کل بورس و شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی شرکت ساختمان نوین





وضعیت عملکرد پرتفوی بلند مدت

بورسی و غیربورسی

انحراف معیار شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی حدود ۰/۰۰۳ واحد از شاخص کل بورس بیشتر بوده که نشان دهنده پراکندگی بیشتر شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی بوده است.

از طرف دیگر، **ضریب بتا** پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی با رقم ۰/۵۲۵ نشان دهنده حالت تدافعی پرتفوی مذکور می باشد.

نسب شارپ شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی حدود ۱/۹۱۴- بوده و با توجه به آنکه منفی است، عملکردی خوبی از پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی نشان نمی دهد. اما نکته قابل توجه آنجاست که هنوز در مقایسه با نسبت شارپ شاخص کل بورس وضعیت بهتری دارد.

مقایسه ارزیابی عملکرد شاخص های بلندمدت بورسی و غیربورسی با شاخص کل بورس

ردیف	نوع معیار	شاخص کل بورسی	شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی	تفسیر نتایج
۱	انحراف معیار	۰/۰۱۸	۰/۰۲۱	عملکرد بهتر شاخص کل بورس
۲	ضریب بتا	۱/۰۰۰	۰/۵۲۵	تدافعی بودن پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی نسبت به شاخص کل بورس
۳	نسبت شارپ	-۷/۴۳۵	-۱/۹۱۴	عملکرد بهتر پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی

ارزیابی عملکرد پرتفوی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

بخش سوم



بخش سوم - ارزیابی کلی عملکرد پرتفوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

وضعیت تمامی شاخص های شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

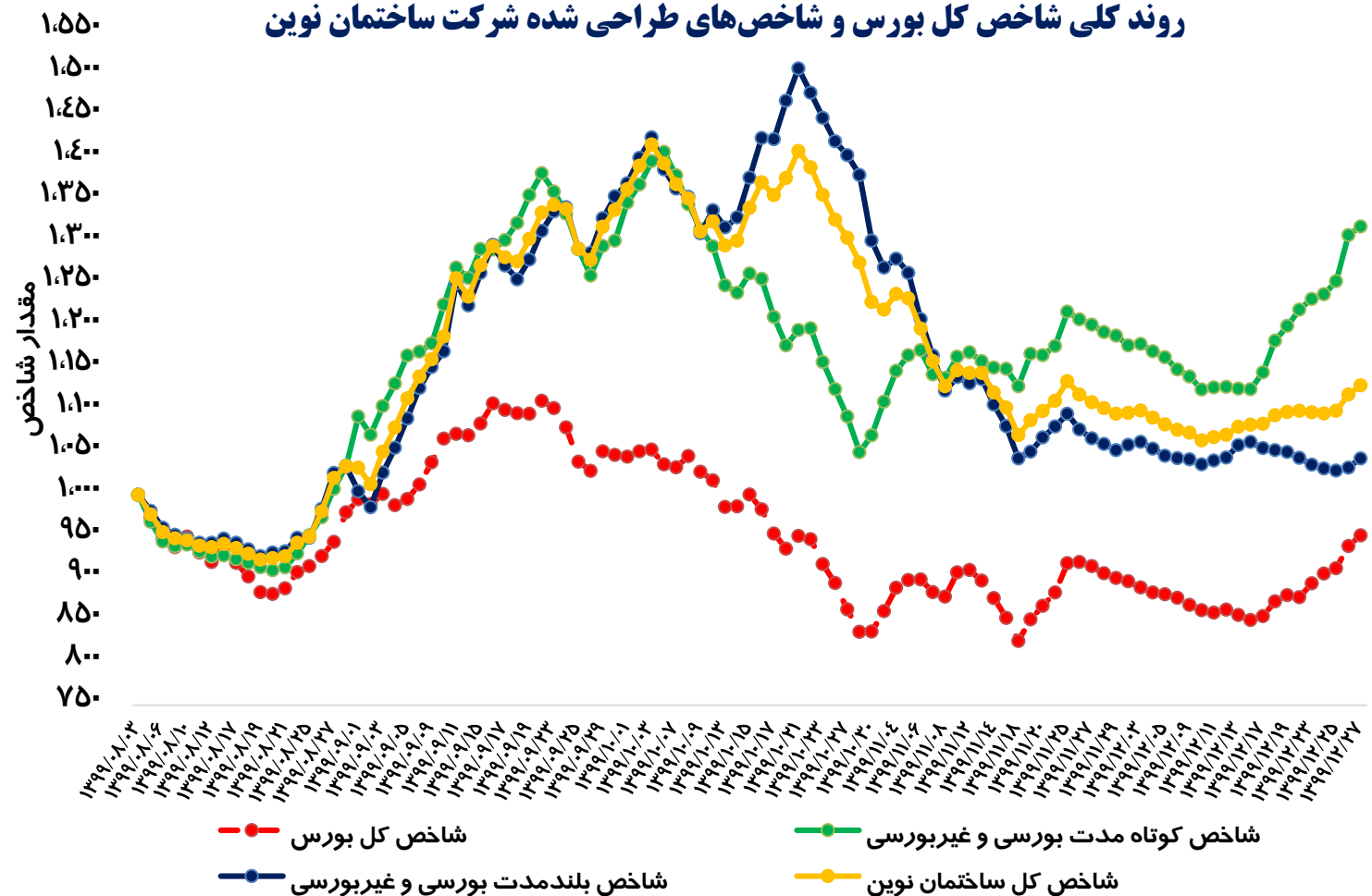
با توجه به نمودار رو به رو مشخص می گردد که از اوسط بهمن ماه شاهد پیشی گرفتن شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی از شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی بودیم و اختلاف این دو شاخص تا پایان اسفندماه بیشتر شده و شدت بیشتری گرفته است.

در حالت کلی، کماکان وضعیت تمامی شاخص های شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین در کل بازه مورد بررسی (ابتدای آبان ماه الی پایان اسفندماه) از شاخص بورس بهتر است.

همچنین در اسفندماه، شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی با افت ۹۲٪ درصدی تنها شاخص منفی بوده و شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی با رشد ۹۳٪ درصدی بهترین شاخص در مقایسه با مابقی شاخص های مورد بررسی بوده است.

شاخص کل بورس	شاخص کوتاه مدت بورسی و غیربورسی	شاخص بلندمدت بورسی و غیربورسی	شاخص کل ساختمان نوین
بازدهی اسفند ۹۹	۵.۶۰٪	۱۰.۹۳٪	-۰.۹۲٪
۳.۰۶٪			

روند کلی شاخص کل بورس و شاخص های طراحی شده شرکت ساختمان نوین





مقایسه ارزیابی عملکرد شاخص‌های ساختمان نوین و شاخص کل بورس با نظریه مدرن پرتفوی

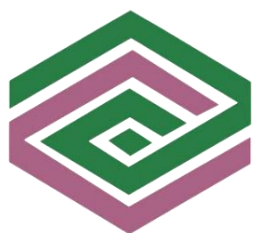
ردیف	نوع معیار	شاخص کل بورس	شاخص کوتاه مدت بورسی و غیر بورسی	شاخص بلندمدت بورسی و غیر بورسی	شاخص کل ساختمان نوین	تفسیر نتایج
۱	انحراف معیار	۰.۰۱۸	۰.۰۲۰	۰.۰۲۱	۰.۰۱۸	کمترین ریسک از منظر انحراف معیار متعلق به شاخص کل بورس و شاخص کل ساختمان نوین است.
۲	ضریب بتا	۱.۰۰۰	۰.۸۸۹	۰.۵۲۵	۰.۶۳۵	تمامی پرتفوی‌های شرکت تدافعی بوده و از لحاظ شدت نوسان‌پذیری نسبت به بازار، پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی کمترین شدت و پرتفوی کوتاه مدت بیشترین شدت را داشته‌اند.
۳	نسبت شارپ	-۷.۴۳۵	۹.۳۸۷	-۱.۹۱۴	۲.۱۱۵	هر سه پرتفوی شرکت عملکردی بهتر از شاخص کل بورس را داشته‌اند و پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیربورسی بهترین عملکرد را در بین سایر پرتفوی‌ها داشته است.
۴	نسبت ترینر	-	۰.۲۱۸	-۰.۰۷۸	۰.۰۶۱	پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیربورسی بهترین عملکرد را داشته است.
۵	معیار آلفای جنسن	-	۰.۳۱۲	۰.۰۲۹	۰.۱۲۳	پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیربورسی بیشترین مقدار معیار آلفای جنسن را داشته و لذا طبق سنج، بهترین عملکرد را داشته است.

* از منظر تئوریک محاسبه نسبت ترینر و معیار آلفای جنسن برای شاخص کل بورس معنا ندارد و به همین دلیل محاسبه نشده است.



مقایسه ارزیابی عملکرد شاخص های ساختمان نوین و شاخص کل بورس با نظریه فرامدرن پرتفوی

ردیف	نوع معیار	شاخص کل بورس	شاخص کوتاه مدت بورسی و غیر بورسی	شاخص بلندمدت بورسی و غیر بورسی	شاخص کل ساختمان نوین	تفسیر نتایج
۱	نیم انحراف معیار	۰.۱۰	۰.۱۲	۰.۱۳	۰.۱۰	کمترین ریسک پرتفوی متعلق به پرتفوی کل ساختمان نوین و شاخص کل ساختمان نوین است. و لذا طبق سنجه بهترین عملکرد را داشته اند.
۲	نسبت سورتینو	-۱۲.۶۸	۱۶.۲۵	-۳.۲۱	۳.۷۶	هر سه پرتفوی شرکت عملکرد بهتر از شاخص کل بورس را داشته اند و پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیر بورسی بهترین عملکرد را در بین سایر پرتفوی ها داشته است.
۳	نسبت امگا	۰.۹۳	۱.۴۰	۱.۰۵	۱.۱۸	هر سه پرتفوی شرکت عملکرد بهتر از شاخص کل بورس را داشته اند و پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیر بورسی ساختمان نوین بهترین عملکرد را در بین سایر پرتفوی ها داشته است.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین



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