



(سهامی عام)  
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

گزارش فعالیت هیات مدیره به

مجمع عمومی صاحبان سهام

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## فهرست مطالب

۳	پیشگفتار
۴	پیام هیئت مدیره
۵	<b>بخش اول: کلیات و اطلاعات سرمایه گذاری شرکت</b>
۶	کلیاتی درباره شرکت
۶	تاریخچه
۶	موضوع فعالیت
۶	محیط حقوقی شرکت
۷	سرمایه و ترکیب سهامداران
۸	ساختار سرمایه گذاریها
۹	میزان تغییرات سرمایه گذاریها
۱۰	ترکیب سبد سهام شرکت
۱۲	ارزش بازار سبد سرمایه گذاریها
۱۴	بازدهی سبد سرمایه گذاریها
۱۹	<b>بخش دوم: اطلاعات مالی و عملیاتی شرکت</b>
۲۰	گزیده اطلاعات مالی
۲۴	نسبتهای مالی در پایان سال مالی ۱۴۰۰
۲۵	مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت
۲۷	معاملات با اشخاص وابسته
۲۹	<b>بخش سوم: اطلاعات مربوط به برگزاری مجمع و تجزیه و تحلیل ریسک شرکت</b>
۳۱	تعداد جلسات هیات مدیره و حضوراعضاء در جلسات
۳۱	اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی
۳۱	اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع
۳۱	سود هر سهم
۳۲	اهم اقدامات انجام شده در سال مالی مورد گزارش
۳۲	پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود
۳۲	اهداف و برنامه‌های آتی شرکت
۳۳	تجزیه و تحلیل ریسک شرکت
۳۴	اطلاعات تماس با شرکت
۳۵	<b>بخش چهارم: فایل های پیوست</b>

## 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 ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ 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 پ) اطلاعات مربوط به برگزاری مجمع و تجزیه و تحلیل ریسک شرکت و ت) 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 ۱۴۰۰/۰۷/۲۷ به تایید هیات مدیره رسیده است.

جدول ۱- اعضای هیات مدیره شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

اعضاء هیات مدیره	نماینده	سمت	امضاء
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	حسن پور فرج قاجاری	رئیس هیات مدیره (موظف)	
شرکت سازه‌های نوین کورت (سهامی عام)	حمید دیانت‌پی	نایب رئیس هیات مدیره و مدیرعامل	
شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)	حمیدرضا احمدی	عضو هیات مدیره (موظف)	
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	احسان صادقی	عضو هیات مدیره	
شرکت توسعه بازرگانی بین‌المللی نو اندیشان پویا (سهامی خاص)	محمد غلامی	عضو هیات مدیره	

## پیام هیات مدیره

بسیار مفتخر و خرسندیم که بار دیگر فرصت آن را یافتیم، گزارش عملکرد یکساله مجموعه کارمندان، کارشناسان و مدیران شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) 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 ارزش دارایی‌های 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 دوره‌های 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.

با احترام

هیات مدیره شرکت

---

## بخش اول:

کلیات و اطلاعات سرمایه‌گذاری شرکت



## کلیات درباره 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 (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 ۱.۵۰۰ 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 شرکت‌ها، 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 اصلاحیه قانون تجارت، مالیات و غیره
- قوانین، مقررات، آیین نامه‌ها و دستورالعمل‌های سازمان بورس و اوراق بهادار



## سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۳۷،۵۰۰ میلیون ریال بوده است. که طی چهار مرحله به مبلغ ۱،۵۰۰ میلیارد ریال (شامل تعداد ۱،۵۰۰ 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	۱۳۸۴/۰۳/۰۴
مطالبات و آورده	۳۰۰،۰۰۰	۵۰	۱۳۸۵/۰۷/۱۹
سود انباشته	۶۰۰،۰۰۰	۱۰۰	۱۳۹۹/۰۲/۲۳
سود انباشته	۱،۵۰۰،۰۰۰	۶۰۰،۰۰۰	۱۴۰۰/۰۲/۰۴

جدول ۳- سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی ۱۴۰۰ و ۱۳۹۹

۱۳۹۹/۰۶/۳۱		۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۴۶.۸۹	۲۸۱,۳۵۰,۸۶۲	۴۵.۶۳	۶۸۴,۴۱۶,۶۳۰	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
۷.۷۶	۴۶,۵۳۸,۳۸۴	۷.۹۱	۱۱۸,۶۷۵,۹۶۰	شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نواندیشان پویا
۴.۴۳	۲۶,۵۹۳,۲۹۰	۴.۴۳	۶۶,۴۸۳,۲۲۵	شرکت تامین مسکن نوین
۲.۸۷	۱۷,۲۰۰,۰۰۰	۲.۸۷	۴۳,۰۰۰,۰۰۰	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
۲.۶۸	۱۶,۱۰۰,۰۰۰	۰.۵۴	۸,۰۵۰,۰۰۰	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۰.۱۲	۷۰۲,۰۰۰	۰.۱۰	۱,۵۰۵,۰۰۰	شرکت سازه های نوین کرت
۰.۰۴	۲۲۲,۰۰۰	۰.۰۴	۵۵۵,۰۰۰	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۳۵.۲۲	۲۱۱,۲۹۳,۴۶۴	۳۸.۴۹	۵۷۷,۳۱۴,۱۸۵	سایر اشخاص حقیقی و حقوقی
۱۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی ۱۴۰۰ و ۱۳۹۹ به شرح جدول زیر می‌باشد. بیشترین سهامداران عمده شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران و شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نواندیشان پویا به ترتیب با درصد مالکیت ۴۵،۶۳ درصد و ۷،۹۱ درصد می‌باشند.



## ساختار سرمایه‌گذاری‌ها

طی دوره مورد گزارش با استفاده از منابع موجود سرمایه‌گذاری‌های جدیدی صورت پذیرفته که جزییات آن طی یادداشت‌های همراه صورت‌های مالی به استحضار سهامداران محترم رسیده است. به طوریکه ملاحظه می‌گردد قیمت تمام شده سرمایه‌گذاری‌های شرکت از مبلغ ۲,۱۷۲ میلیارد ریال در ابتدای سال به مبلغ ۲,۸۶۸ میلیارد ریال در پایان سال رسیده است که رقم ۶۹۶ میلیارد ریال حاصل از تفاوت مبالغ فوق نشان دهنده افزایش ۳۲ درصدی نسبت به قیمت تمام شده ابتدای سال می‌باشد.

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

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
سرمایه‌گذاری در شرکت‌های بورسی	۲,۸۵۸,۴۲۰	۲,۱۶۲,۳۶۴	۳۲٪
سرمایه‌گذاری در شرکت‌های غیر بورسی	۱۰,۰۲۲	۱۰,۱۷۸	٪۰
<b>جمع کل</b>	<b>۲,۸۶۸,۴۴۲</b>	<b>۲,۱۷۲,۵۴۲</b>	

\* ارقام به میلیون ریال می‌باشد.

## میزان تغییرات سرمایه گذاری‌ها

میزان افزایش و کاهش در سرمایه گذاری‌های شرکت در سال مالی ۱۴۰۰ به تفکیک صنایع بشرح زیر می باشد.

جدول ۵- میزان افزایش و کاهش در سرمایه گذاری های شرکت در سال مالی ۱۴۰۰

ردیف	نام صنعت	تغییرات	
		مبلغ	درصد
۱	انبوه سازی، املاک و مستغلات	۴۲۳،۳۰۱	۱۱۲٪
۲	بیمه و صندوق بازنشستگی به جز تامین اجتماعی	(۲۲۷،۵۳۶)	-۴۴٪
۳	فعالتهای کمکی به نهادهای مالی واسط	۱۱۹،۴۶۱	۸۳٪
۴	فراورده های نفتی، کک و سوخت هسته ای	۱۸۹،۶۶۴	۳۸۵٪
۵	محصولات شیمیایی	۱۶۷،۴۴۶	۳۸۴٪
۶	بانکها و موسسات اعتباری	۲۷،۶۰۲	۱۵٪
۷	رایانه و فعالیت‌های وابسته به آن	(۱۰۶،۶۸۶)	-۳۸٪
۸	سرمایه گذاری‌ها	۱۰۵،۱۶۳	۱۷۸٪
۹	شرکتهای چند رشته ای صنعتی	۴،۱۲۴	۴٪
۱۰	فلزات اساسی	(۱۸،۰۹۵)	-۱۴٪
۱۱	مخابرات	۴۲،۳۱۶	۶۶٪
۱۲	انواع فرآورده های غذایی و آشامیدنی	۱۹،۶۹۳	۴۲٪
۱۳	خودرو و ساخت قطعات	۲۷،۷۴۶	-
۱۴	سیمان، آهک و گچ	۲۲،۲۸۲	-
۱۵	حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات	۶،۹۲۲	۵۲٪
۱۶	محصولات غذایی و آشامیدنی به جز قند و شکر	(۸،۵۲۹)	-۳۵٪
۱۷	استخراج کانه های فلزی	(۹۹)	-۱٪
۱۸	خرده فروشی، باستانای وسایل نقلیه موتوری	۱۳،۲۰۵	-
۱۹	ابزار پزشکی، اپتیکی و اندازه گیری	۰	۰٪
۲۰	سایر صنایع	۸۵۲	-
۲۱	تجارت عمده فروشی به جز وسایل نقلیه موتور	۸۰	۳۲۰٪
۲۲	خدمات فنی و مهندسی	(۶۴،۶۰۵)	-۱۰۰٪
۲۳	هتل و رستوران	(۳۳،۳۵۱)	-۱۰۰٪
۲۴	مواد و محصولات دارویی	(۵،۰۱۴)	-۱۰۰٪
۲۵	سایر محصولات کانی غیرفلزی	(۱۷)	-۱۰۰٪
۲۶	لاستیک و پلاستیک	(۱)	-۱۰۰٪
۲۷	سایر	(۱۰،۰۲۴)	-۱۰۰٪
<b>جمع</b>		<b>۶۹۵،۹۰۰</b>	

\* ارقام به میلیون ریال می باشد.

همان گونه که مشاهده می شود بیشترین ارزش متعلق به صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات با افزایش ۴۲۳،۳۰۱ میلیون ریال بوده است. همچنین بیشترین کاهش ارزش به صنعت بیمه و صندوق بازنشستگی به جز تامین اجتماعی به مبلغ ۲۲۷،۵۳۶ میلیون ریال تخصیص یافت. در حالت کلی حدود ۶۰ درصد صنایع افزایش ارزش و ۴۰ درصد از صنایع کاهش ارزش را تجربه نمودند.

## ترکیب سبد سهام شرکت

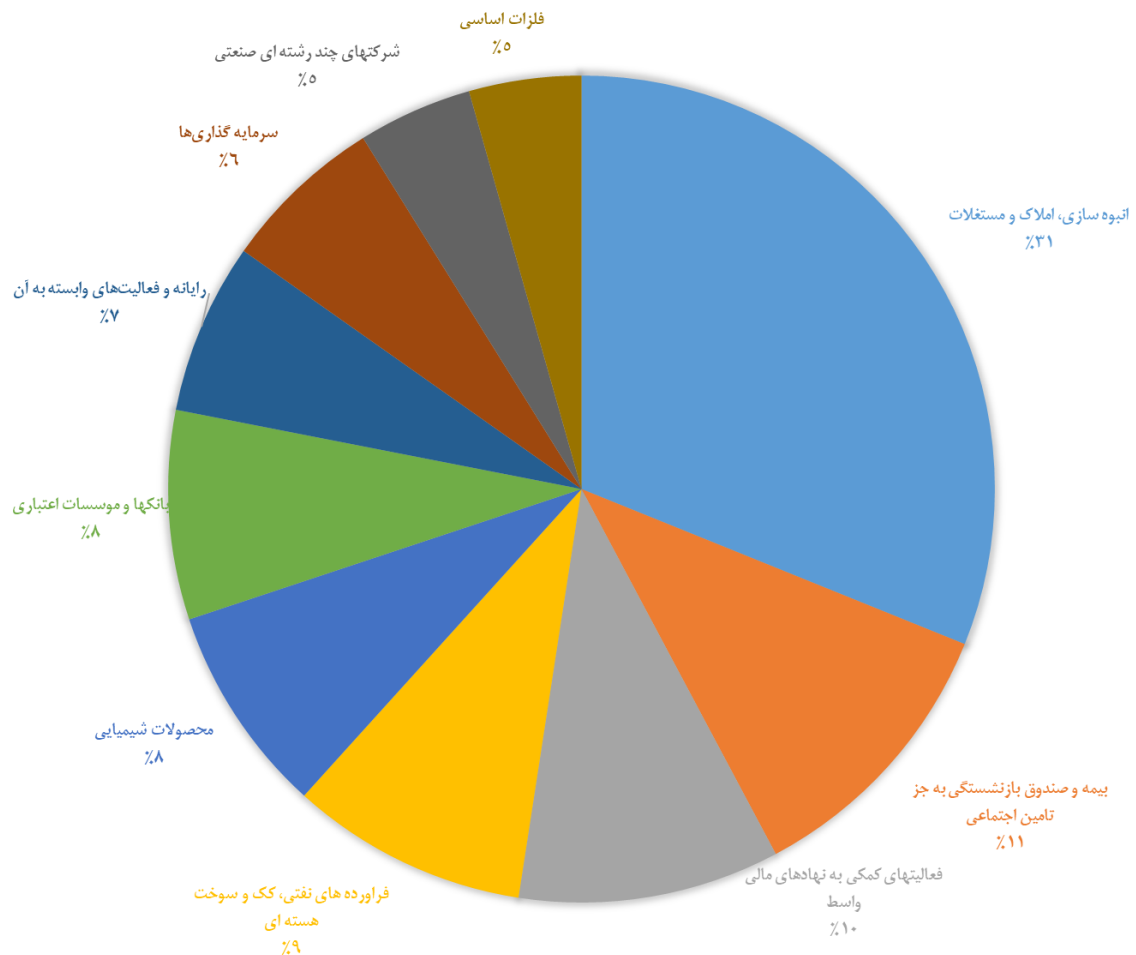
سبد سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین در پایان سال مالی ۱۴۰۰ از سهام ۵۳ شرکت سرمایه پذیر در ۲۷ صنعت مختلف تشکیل شده است که شامل شرکت‌های پذیرفته شده در بورس به تعداد ۴۵ شرکت و شرکت‌های خارج از بورس به تعداد ۸ شرکت می باشد. سرمایه گذاری در هر یک از گروه‌های مذکور و مقایسه آن با دوره مشابه سال قبل به شرح زیر می باشد.

جدول ۶- سرمایه گذاری‌ها به تفکیک صنایع در سال مالی ۱۴۰۰ در قیاس با سال مالی قبل

نام صنعت	سال ۱۴۰۰		سال ۱۳۹۹	
	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد
انبوه سازی، املاک و مستغلات	۸۰،۱۸۹۷	۲۸٪	۳۷۸،۵۹۶	۱۷٪
بیمه و صندوق بازنشستگی به جز تامین اجتماعی	۲۸۵،۹۷۸	۱۰٪	۵۱۳،۵۱۴	۲۴٪
فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسط	۲۶۳،۵۳۰	۹٪	۱۴۴،۰۶۹	۷٪
فراورده‌های نفتی، کک و سوخت هسته ای	۲۳۸،۹۳۶	۸٪	۴۹،۲۷۲	۲٪
محصولات شیمیایی	۲۱۱،۰۵۹	۷٪	۴۳،۶۱۳	۲٪
بانکها و موسسات اعتباری	۲۱۰،۷۱۲	۷٪	۱۸۳،۱۱۰	۸٪
رایانه و فعالیت‌های وابسته به آن	۱۷۲،۵۹۴	۶٪	۲۷۹،۲۸۰	۱۳٪
سرمایه گذاری‌ها	۱۶۴،۱۵۱	۶٪	۵۸،۹۸۸	۳٪
شرکت‌های چند رشته ای صنعتی	۱۱۵،۲۲۹	۴٪	۱۱۱،۱۰۵	۵٪
فلزات اساسی	۱۱۳،۱۱۰	۴٪	۱۳۱،۲۰۵	۶٪
مخابرات	۱۰۶،۲۷۴	۴٪	۶۳،۹۵۸	۳٪
انواع فرآورده های غذایی و آشامیدنی	۶۶،۸۵۲	۲٪	۴۷،۱۵۹	۲٪
خودرو و ساخت قطعات	۲۷،۷۴۶	۱٪	-	۰٪
سیمان، آهنک و گچ	۲۲،۲۸۲	۱٪	-	۰٪
حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات	۲۰،۳۳۹	۱٪	۱۳،۴۱۷	۱٪
محصولات غذایی و آشامیدنی به جز قند و شکر	۱۵،۹۷۰	۱٪	۲۴،۴۹۹	۱٪
استخراج کانه های فلزی	۱۳،۶۲۶	۰٪	۱۳،۷۲۵	۱٪
خرده فروشی، باستانای وسایل نقلیه موتوری	۱۳،۲۰۵	۰٪	-	۰٪
ابزار پزشکی، اپتیکی و اندازه گیری	۳،۹۹۵	۰٪	۳،۹۹۵	۰٪
سایر صنایع	۸۵۲	۰٪	-	۰٪
تجارت عمده فروشی به جز وسایل نقلیه موتور	۱۰۵	۰٪	۲۵	۰٪
خدمات فنی و مهندسی	-	۰٪	۶۴،۶۰۵	۳٪
هتل و رستوران	-	۰٪	۳۳،۳۵۱	۲٪
مواد و محصولات دارویی	-	۰٪	۵،۰۱۴	۰٪
سایر محصولات کانی غیرفلزی	-	۰٪	۱۷	۰٪
لاستیک و پلاستیک	-	۰٪	۱	۰٪
سایر صنایع	-	۰٪	۱۰،۰۲۴	۰٪
<b>جمع</b>	<b>۲،۸۶۸،۴۴۲</b>	<b>۱۰۰٪</b>	<b>۲،۱۷۲،۵۴۲</b>	<b>۱۰۰٪</b>

### ترکیب سبد سهام شرکت (ادامه)

در تصویر زیر، 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 انبوه‌سازی املاک و مستغلات، بیمه و بازنشستگی و فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسط به آن به ترتیب با ۳۱ درصد، ۱۱ درصد و ۱۰ درصد دارای بیشترین بهای تمام شده می‌باشند.



شکل ۱- درصد سرمایه‌گذاری‌ها به تفکیک ۱۰ صنعت برتر در سال ۱۴۰۰

## ارزش بازاری سبد سرمایه گذاری ها

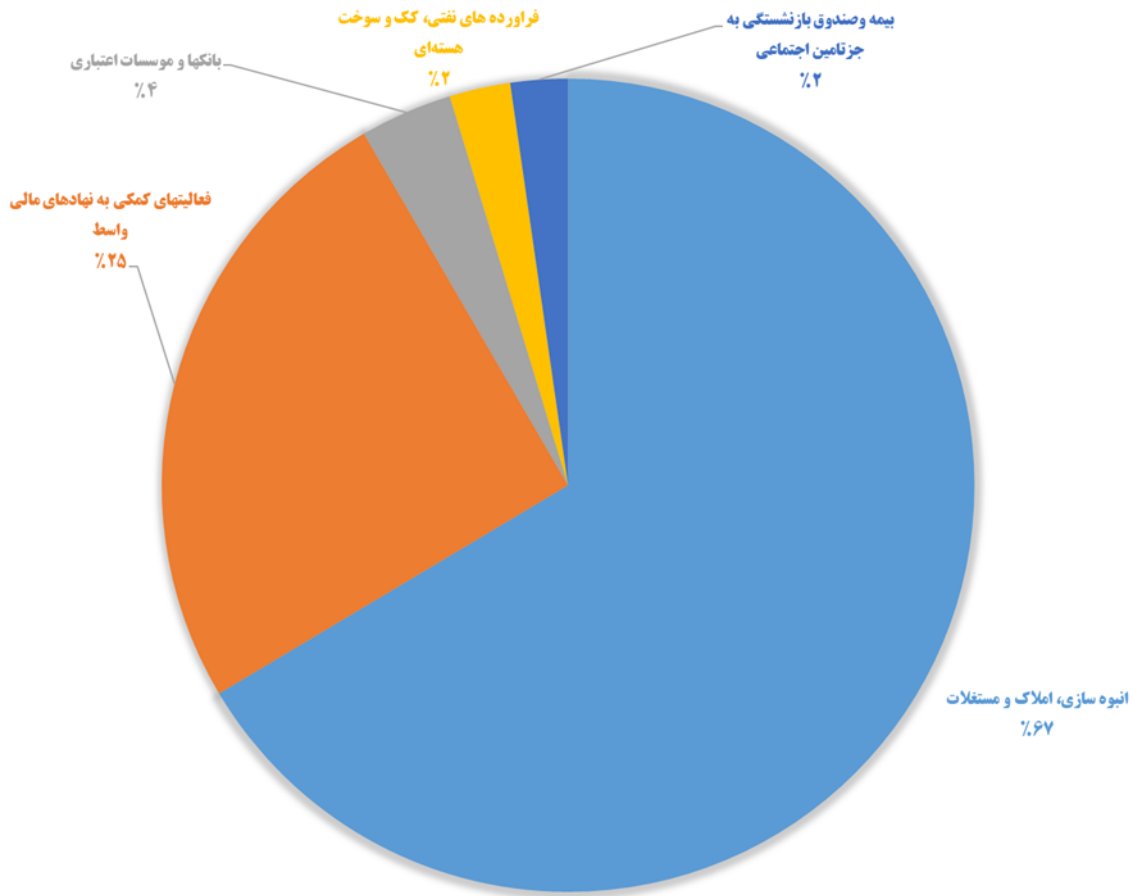
ارزش بازار سبد سهام شرکت در پایان شهریور ماه ۱۴۰۰ بالغ بر ۹،۲۶۸،۵۰۸ میلیون ریال با قیمت تمام شده ۲،۸۶۸،۴۴۲ میلیون ریال بوده است که حدود ۳۲۳ درصد افزایش ارزش روز سبد سهام شرکت را نسبت به قیمت تمام شده آن نشان می دهد. این امر در شرایطی است که برخی از سرمایه گذاری های خارج از بورس شرکت به لحاظ رعایت استانداردهای حسابداری به قیمت تمام شده انعکاس یافته است.

جدول ۷- ارزش بازار سبد سهام شرکت به تفکیک صنایع در سال مالی ۱۴۰۰

وزن صنعت %	شرکت های خارج از بورس	شرکت های پذیرفته شده بورس	نام صنعت
۶۰.۳۵	۹،۱۷۰	۵،۵۸۷،۳۳۶	انبوه سازی، املاک و مستغلات
۲۲.۸۷	-	۲،۱۱۷،۰۴۶	فعالیت های کمکی به نهادهای مالی واسط
۳.۳۴	-	۳۰۹،۲۶۴	بانکها و موسسات اعتباری
۲.۲۰	-	۲۰۳،۸۴۷	فراورده های نفتی، کک و سوخت هسته ای
۲.۰۷	-	۱۹۱،۷۶۱	بیمه و صندوق بازنشستگی به جز تامین اجتماعی
۱.۷۵	-	۱۶۲،۰۱۲	رایانه و فعالیت های وابسته به آن
۱.۶۸	-	۱۵۵،۲۵۱	محصولات شیمیایی
۱.۲۹	-	۱۱۹،۰۳۵	سرمایه گذاری ها
۱.۱۰	-	۱۰۱،۵۴۰	شرکت های چند رشته ای صنعتی
۱.۰۳	-	۹۵،۰۵۳	فلزات اساسی
۰.۸۰	-	۷۳،۷۸۰	مخابرات
۰.۶۳	-	۵۷،۸۶۹	انواع فرآورده های غذایی و آشامیدنی
۰.۲۳	-	۲۰،۹۱۸	خودرو و ساخت قطعات
۰.۱۸	-	۱۶،۹۲۰	سیمان، آهک و گچ
۰.۱۵	-	۱۴،۲۸۰	حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات
۰.۱۵	۸۵۲	-	سایر صنایع
	۱۰،۰۲۲	۹،۲۵۸،۴۸۶	جمع
		۹،۲۶۸،۵۰۸	جمع کل

\* ارقام به میلیون ریال می باشد.

از منظر ارزش بازار سید سرمایه گذاری شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین، سهام‌های صنعت انبوه‌سازی و فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسط بیش از ۸۲ درصد پرتفوی شرکت را شامل می‌شود و این صنعت بیشترین ارزش بازار در سید به خود اختصاص داده است. صنایع فعالیت‌های بانک‌ها و موسسات اعتباری، فرآورده‌های نفتی، کک و سوخت‌های و بیمه و بازنشستگی و در رتبه‌های بعدی جای دارند.



شکل ۲- درصد ارزش بازار سید سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

## بازدهی سبد سرمایه گذاری ها

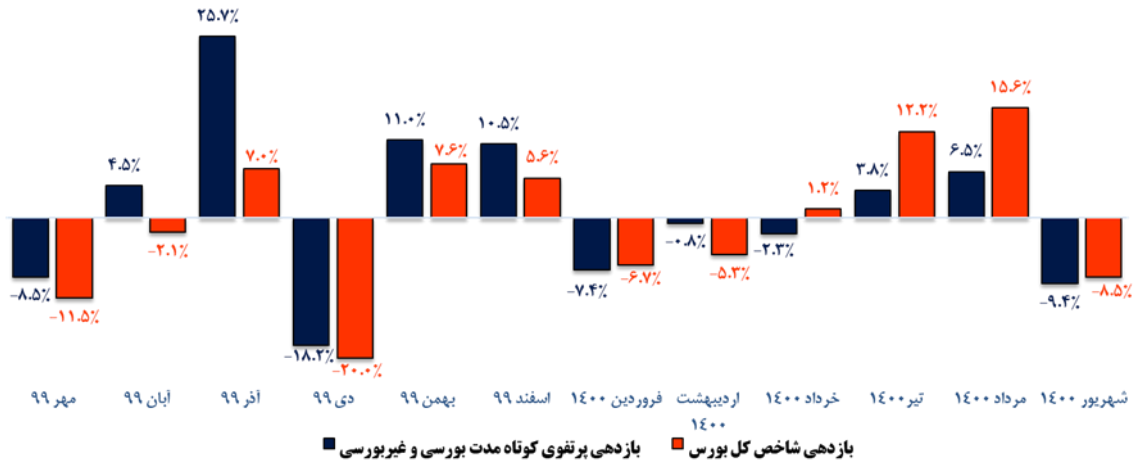
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین در سالی که گذشت عملکرد مطلوبی داشته است. این شرکت به لحاظ سودآوری موفق بوده و بر خلاف جریان بازار سرمایه، چه در سرمایه گذاری های کوتاه مدت و چه در سرمایه گذاری های بلندمدت عملکرد قابل قبولی نسبت به رشد شاخص کل داشته و توانسته با رشد سرمایه در بازار و افزایش سرمایه در صورت های مالی، زمینه رشد پایدار را پایه ریزی کند.

در سال مالی مورد گزارش با اتفاقاتی همچون ریزش شدید بازار سرمایه و افت حدود ۵۰٪ شاخص کل، تحولات سیاسی داخلی، آینده مبهم برجام و ادامه تحریم های ظالمانه، تغییرات مکرر در رده مدیران ارشد سازمان بورس و روبرو بودیم. این عارضه به طور عام به صورت سیستماتیک به کلیه شرکت های بازار سرمایه تسری داشته و حتی موجب مواجهه با تصمیم گیری های سلیقه ای و متفاوت نیز گردید. نمونه بارز این بیان ساده، پیگیری های مکرر شرکت، مبنی بر خروج از بازار پایه و ورود به بازار فرابورس بوده که همچنان ادامه داشته و امیدواریم با مدیریت جدید سازمان بورس و شرکت فرابورس این اتفاق خوش به زودی به سرانجام برسد.

به هر حال در سال مالی مورد گزارش، شرکت توانست با ارائه گزارش چاپک سازی مبتنی بر تغییر ماهیت سرمایه گذاری های بلندمدت به کوتاه مدت، شناسایی سود سهام بلندمدت، رعایت مفاد آیین نامه حاکمیت شرکتی و تنوع بخشی پرتفوی و ریسک، گام بلندی برداشته و در نتیجه ی این تلاش ها، اخذ مصوبه هیات مدیره و کمیته سرمایه گذاری شرکت مادر (شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران) در جهت این مهم بوده است. در این راستا نیز اقدامات موثری صورت پذیرفته و هم اکنون نیز در حال پیگیری بوده و امیدوار است در سال پیش رو، این اقدامات به نتیجه رسیده و خلق ثروتی ماندگار برای سهامداران محترم ایجاد گردد.



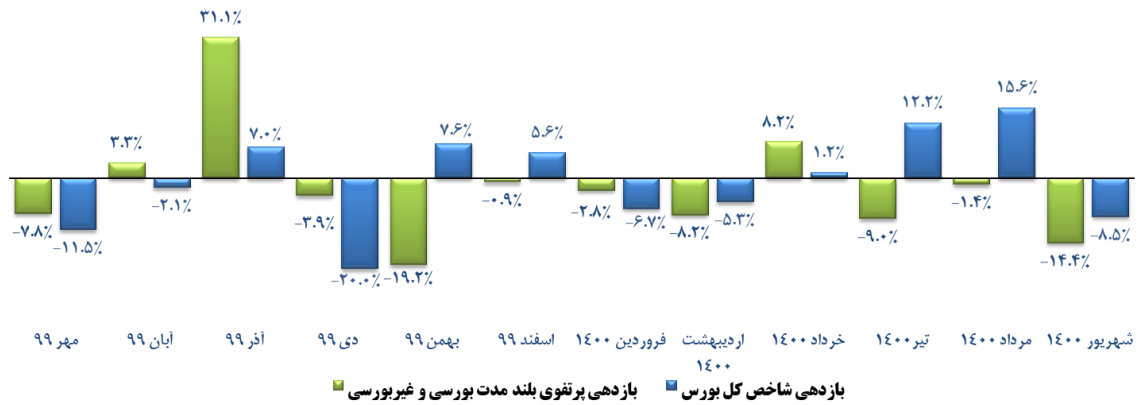
به منظور بررسی بازدهی سبد سرمایه‌گذاری‌ها شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین، پرتفوی مذکور به در قالب بخش‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت بورسی و غیر بورسی و سرمایه‌گذاری بلندمدت بورسی و غیر بورسی ارائه می‌شود. هدف از سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت، کسب سود از طریق خرید و فروش سهام در افق زمانی کوتاه‌مدت بوده و سرمایه‌گذاری بلندمدت نیز تحت نظر هلدینگ بوده و با صلاحدید آن، سهام با دید بلندمدت نگهداری می‌شوند. لازم به ذکر می‌باشد که ۶۲ درصد سبد سرمایه‌گذاری‌های شرکت متعلق به سرمایه‌گذاری بلندمدت بورسی و غیر بورسی می‌باشد. در ابتدا به بررسی بازدهی ماه به ماه سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت بورسی و غیر بورسی در بازه زمانی ۱۳۹۹/۰۷/۰۱ الی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ پرداخته می‌شود.



شکل ۳- بازدهی ماهیانه سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت بورسی و غیر بورسی

با توجه به نمودار بالا می‌توان دریافت که پرتفوی کوتاه‌مدت بورسی و غیر بورسی در شش ماهه اول سال مالی ۱۴۰۰ عملکرد کاملاً برتری در مقایسه با شاخص کل بورس به ازای تمامی ماه‌های متشکل داشت، اما در شش ماهه دوم سال مالی این شاخص کل بورس بود که عملکرد برتری از منظر بازدهی را به ثبت رسانید. در آذرماه ۹۹ شاهد بهترین عملکرد پرتفوی کوتاه‌مدت بورسی و غیر بورسی در قیاس با شاخص کل بورس با اختلاف بازدهی ۱۹ درصدی بودیم. در دی ماه نیز بیشترین افت پرتفوی کوتاه‌مدت در سال مالی ۱۴۰۰ به وقوع پیوست (افتی بیش از ۱۸ درصد).

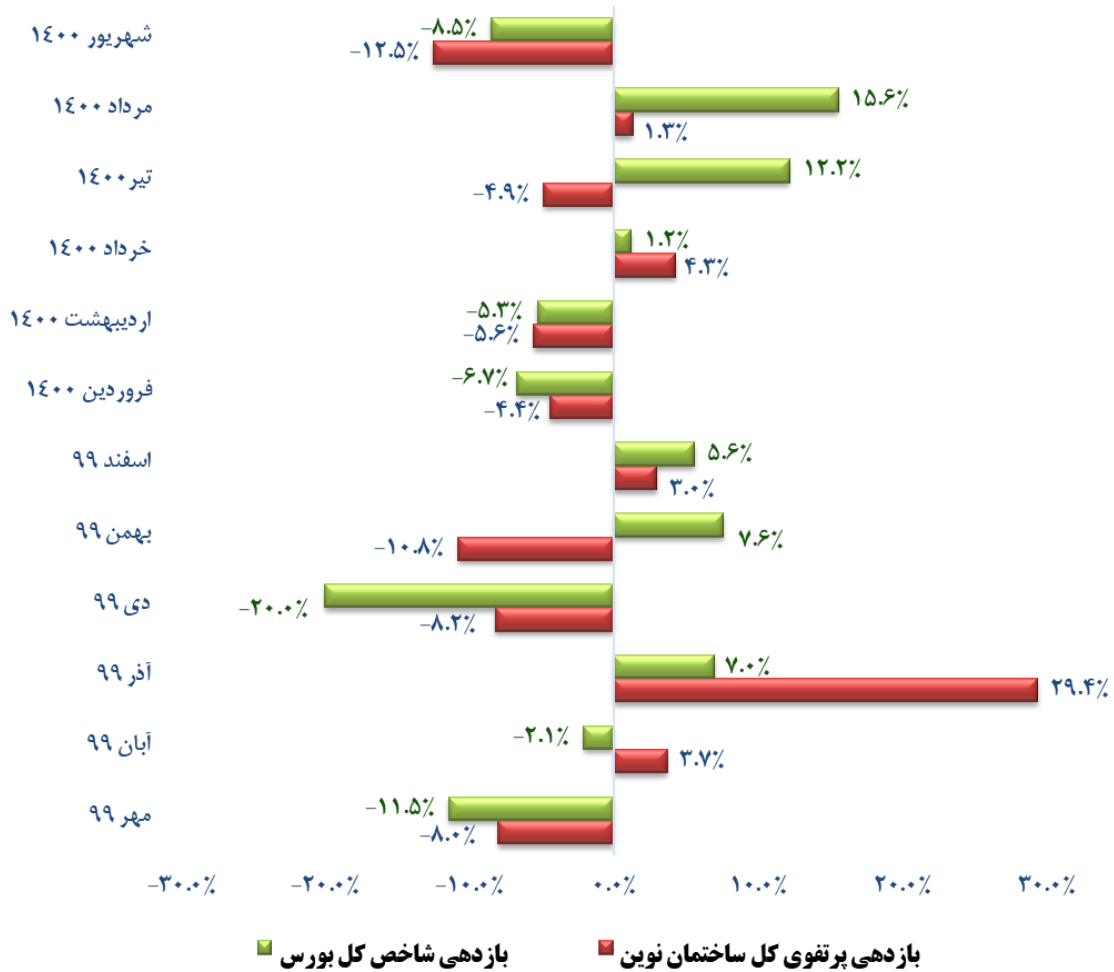
در ادامه وضعیت بازدهی ماه به ماه سرمایه‌گذاری بلندمدت بورسی و غیر بورسی به شرح نمودار ذیل است.



شکل ۴- بازدهی ماهیانه سرمایه‌گذاری بلندمدت بورسی و غیر بورسی

پرتفوی بلندمدت بورسی و غیر بورسی نیز در هفت ماهه اول سال به جز بهمن و اسفندماه ۱۳۹۹، تاحدودی همانند پرتفوی کوتاه مدت بورسی و غیر بورسی عملکرد برتری در مقایسه با شاخص کل بورس به ازای تمامی ماه‌های متشکل داشت، اما در پنج ماهه دوم سال مالی ۱۴۰۰ ریزش‌های بیشتری را نسبت به پرتفوی کوتاه مدت شاهد بود. بیشترین بازدهی کسب شده پرتفوی در سال مالی ۱۴۰۰ در آذرماه اتفاق افتاد که توانست حدود ۳۱ درصد رشد نماید در حالی که در همان ماه شاخص کل تنها ۷ درصد رشد نمود (اختلافی حدود ۲۴ درصد). بازدهی کسب شده در آذرماه به لطف بازدهی ۷۸ درصدی شرکت نوسازی و ساختمان تهران در آذرماه بوده است.

بیشترین کاهش نیز در بهمن ماه به دلیل افت ۳۴ درصدی شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان در بهمن ماه، اتفاق افتاد. به عبارت دیگر از مهمترین عامل ریزش پرتفوی در بهمن ماه، می‌توان از افت قیمت سهم کرمان یاد کرد که قیمت سهم از ۷،۶۴۰ تومان در ابتدا بهمن ماه به ۵،۰۶۶ تومان در پایان بهمن ماه رسید و این امر منجر به ریزش ۱۹ درصدی پرتفوی بلندمدت در بهمن ماه گردید.



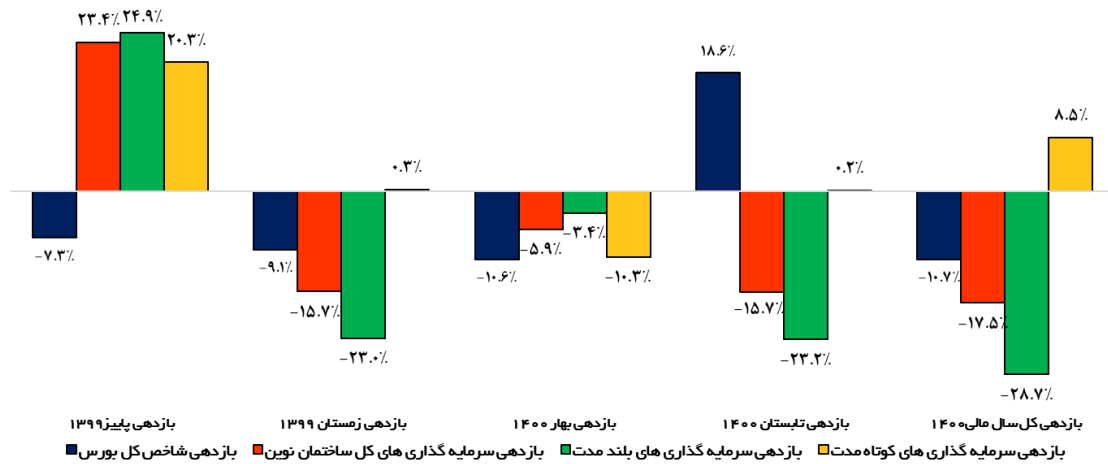
شکل ۵- بازدهی کل ماهیانه سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

با توجه آنکه پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی وزن بالایی 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 سال مالی ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ داشته است.

پرتفوی کل شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین همانند پرتفوی بلندمدت شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین در هفت ماهه اول سال به جز بهمن و اسفندماه ۱۳۹۹، عملکرد برتری در مقایسه با شاخص کل بورس به ازای تمامی ماه‌های متشکل داشت، اما در پنج ماهه دوم سال مالی ۱۴۰۰ عملکرد ضعیفتری را به ثبت رسانید.

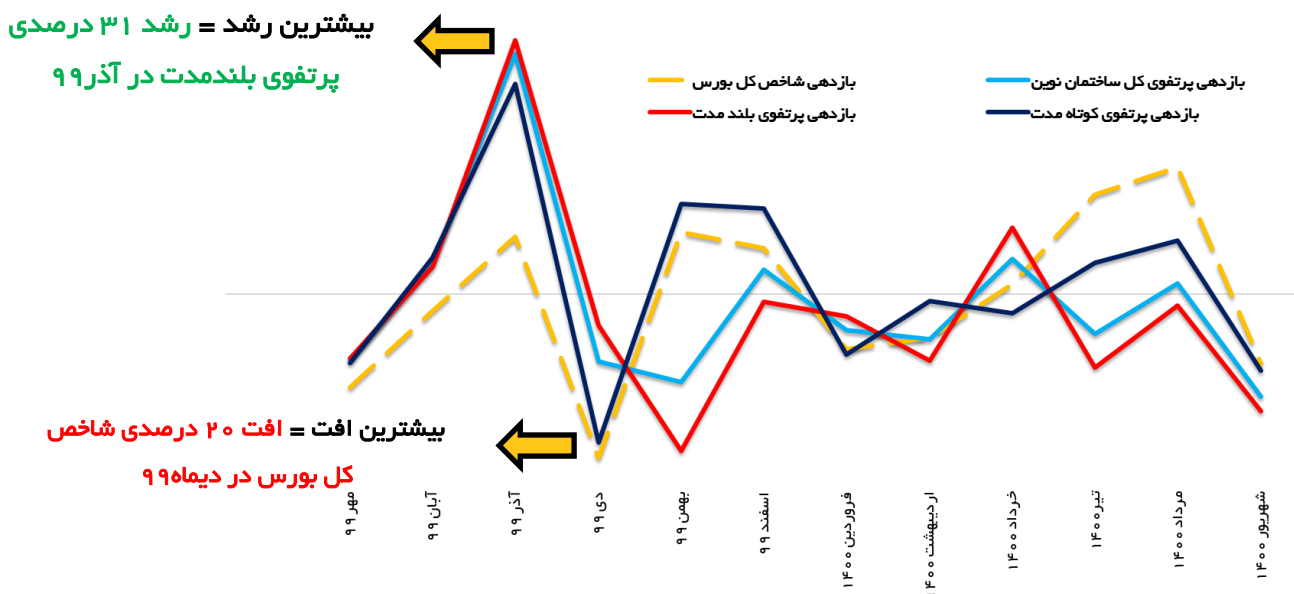
بیشترین و کمترین بازدهی ماهانه پرتفوی کل شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین به ترتیب در آذرماه ۹۹ با رشد ۴/۲۹ درصدی و افت ۵/۱۲ درصدی در شهریورماه سال ۱۴۰۰ بوده است.

در نهایت، پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی با بازدهی ۹/۲۴ درصد در فصل پاییز، بالاترین بازدهی در سال مالی ۱۴۰۰ را به خود اختصاص داد و در مقابل نیز پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی در فصل تابستان با ۲/۲۳ درصد افت بدترین عملکرد را در سال مالی ۱۴۰۰ در قیاس با سایر از خود به جای رساند. در حالت کلی، پرتفوی کوتاه‌مدت بورسی و غیربورسی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین در سال مالی ۱۴۰۰ عملکرد برتری نسبت به سایر موارد مورد بررسی دیگر به ثبت رساند و تنها پرتفوی مثبت در قیاس با سایر پرتفوهایی مورد بررسی و همچنین شاخص بورس بوده است. این موضوع مهر تاییدی بر عملکرد قابل قبول پرتفوی کوتاه‌مدت شرکت ساختمان نوین در سال مالی ۱۴۰۰ است. زیرا در بازه زمانی مذکور بازار سرمایه نزولی بوده است، اما پرتفوی کوتاه‌مدت با مدیریت و تخصیص اوزان مناسب در سهام خود از این موضوع مصون ماند.



شکل ۶- تغییرات فصلی بازدهی بخش‌های شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین و شاخص کل بورس

در نگاه ماه به ماه نیز، پرتفوی بلندمدت بورسی و غیربورسی با بازدهی حدود ۳۱ درصد در آذرماه ۱۳۹۹، بالاترین بازدهی طی سال مالی ۱۴۰۰ در قیاس با سایر موارد داشته است و در مقابل نیز شاخص کل بورس در دیماه با ۲۰ درصد افت شاهد بیشترین افت در بازه زمانی سال مالی ۱۴۰۰ (از مهر ۹۹ شهریور ۱۴۰۰) بوده است.



شکل ۷- تغییرات ماهانه 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.

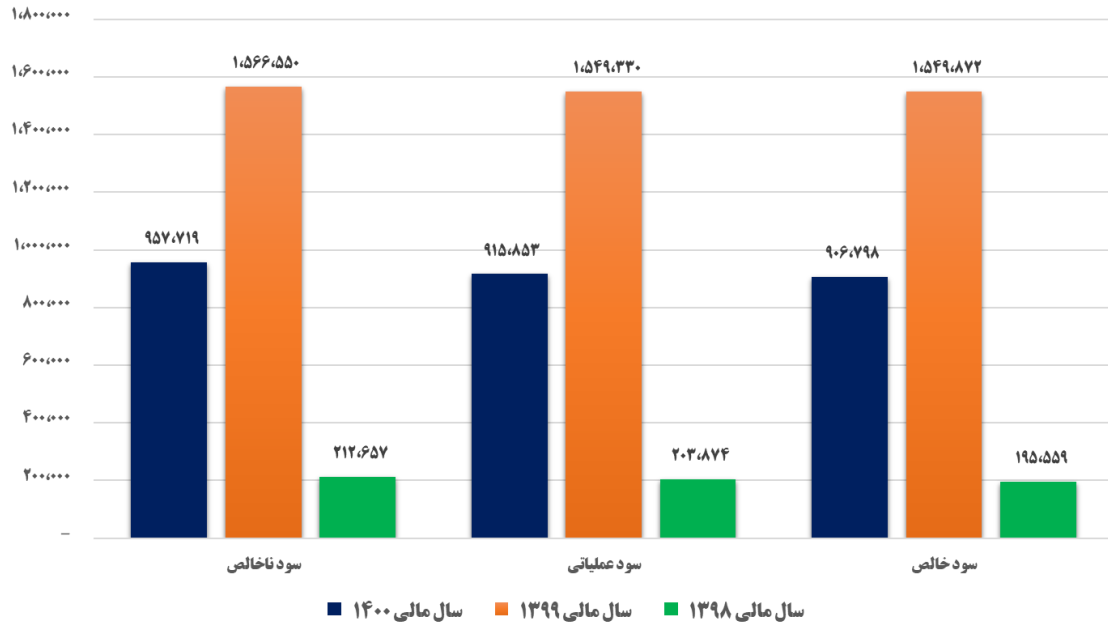
جدول ۸- گزیده اطلاعات مالی شرکت در سه سال اخیر

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
سود ناخالص	۹۵۷,۷۱۹	۱,۵۶۶,۵۴۹	۲۱۲,۶۵۷
سود (زیان) عملیاتی	۹۱۵,۸۵۳	۱,۵۴۹,۳۳۰	۲۰۳,۸۷۴
درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی	۱,۸۹۹	۱,۹۴۴	۱,۴۹۵
سود (زیان) خالص - پس از کسر مالیات	۹۰۶,۷۹۸	۱,۵۴۹,۸۷۲	۱۹۵,۵۵۹
تعدیلات سنواتی	(+)	(+)	(+)
وجوه نقد حاصل از عملیات	۳۱۱,۰۲۹	۸,۲۹۴	۳۴,۰۵۶
<b>(ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره: (مبالغ به میلیون ریال)</b>			
جمع دارایی‌ها	۳,۱۸۲,۰۴۷	۲,۳۷۴,۹۸۸	۸۲۳,۵۲۹
جمع بدهی‌ها	۱۹۰,۲۶۰	۱۳۳,۹۹۹	۱۰۸,۴۱۲
سرمایه ثبت شده	۱,۵۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۲,۹۹۱,۷۸۷	۲,۲۴۰,۹۸۹	۷۱۵,۱۱۷
<b>(ج) نرخ بازده (درصد):</b>			
نرخ بازده دارایی‌ها	۲۸/۴	۶۵/۳	۷/۲۳
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	۳۰/۳	۶۹/۲	۳/۲۷
<b>(د) اطلاعات مربوط به هر سهم:</b>			
تعداد سهم در زمان برگزاری مجمع	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سود (زیان) واقعی هر سهم - ریال	۶۰۵	۲,۵۸۳	۳۲۵
قیمت هر سهم بازار در تاریخ صورت وضعیت مالی - ریال	۵,۴۵۳	۱۸,۶۷۲	۶,۸۰۸
ارزش دفتری هر سهم - ریال	۱,۹۹۴	۳,۷۳۵	۲,۳۸۴
نسبت قیمت سهم به سود هر سهم	۹	۷	۲۱

\*ارقام به میلیون ریال می‌باشد.

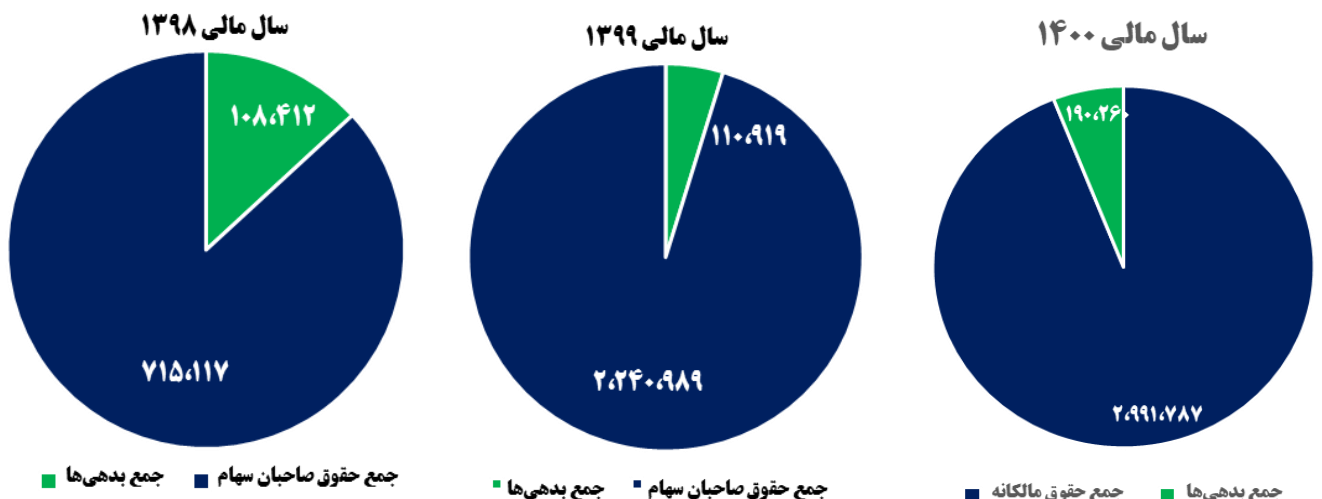
در جدول بالا در بخش اول اطلاعاتی در مورد سود ناخالص، سود (زیان) عملیاتی، درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی و غیره در اختیار مخاطب قرار می‌گیرد. در بخش دوم به اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره پرداخته شده و در بخش سوم و چهارم نیز به ترتیب به نرخ بازده و اطلاعات مربوط به هر سهم پرداخته شده است. در ادامه به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

همانگونه در شکل ذیل مشاهده می‌شود، سود ناخالص شرکت از ۱,۵۶۶,۵۵۰ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۳۹۹ با ۳۹ درصد کاهش به رقم ۹۵۷,۷۱۹ میلیون ریال در پایان سال ۱۴۰۰ رسیده است. همچنین سود عملیاتی و سود خالص پس از کسر مالیات از ۱,۵۴۹,۳۳۰ میلیون ریال و ۱,۵۴۹,۸۷۲ میلیون ریال به ترتیب به ۹۱۵,۸۵۳ میلیون ریال و ۹۰۶,۷۹۸ میلیون ریال رسیده است.



شکل ۸- تغییرات سود ناخالص، سود عملیاتی و سود خالص پس از کسر مالیات

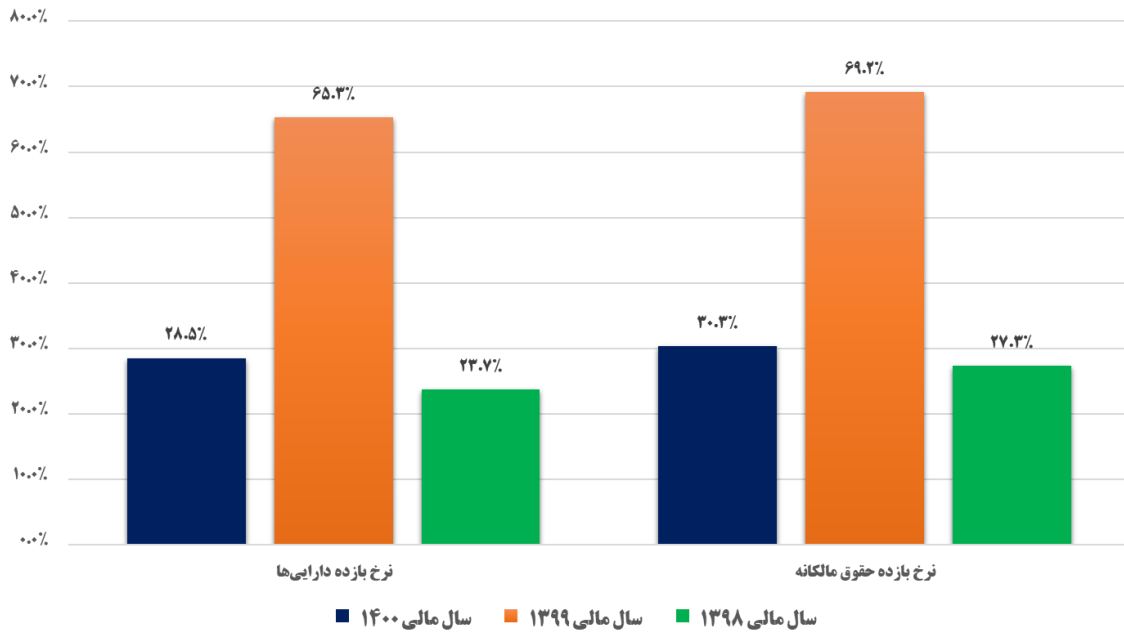
در ادامه به بررسی و قیاس جمع دارایی‌ها، جمع بدهی‌ها و جمع حقوق صاحبان سهام شرکت پرداخته شده است. همانگونه که می‌توان دریافت جمع دارایی‌های شرکت به ترتیب رشد ۳۴ درصدی و ۲۸۶ درصدی را نسبت به پایان سال مالی ۱۳۹۹ و ۱۳۹۸ خود تجربه نمود. به عبارت دیگر جمع دارایی‌های برای سال‌های ۱۴۰۰، ۱۳۹۹ و ۱۳۹۸ به ترتیب برابر با ۳,۱۸۱,۶۵۴ میلیون ریال، ۲,۳۷۴,۹۸۸ میلیون ریال و ۸۲۳,۵۲۹ میلیون ریال می‌باشد. از طرفی دیگر جمع بدهی‌های شرکت نسبت به پایان سال مالی ۱۳۹۹ و ۱۳۹۸ با افزایش ۴۲ درصدی و افزایش ۷۵ درصدی مواجه شده و به مبلغ ۱۹۰,۲۶۰ میلیون ریال رسیده است. در نهایت جمع حقوق صاحبان سهام نیز رشد ۳۳ درصدی و ۴۱۸ درصدی را نسبت سال‌های مالی ۱۳۹۹ و ۱۳۹۸ داشته‌اند.



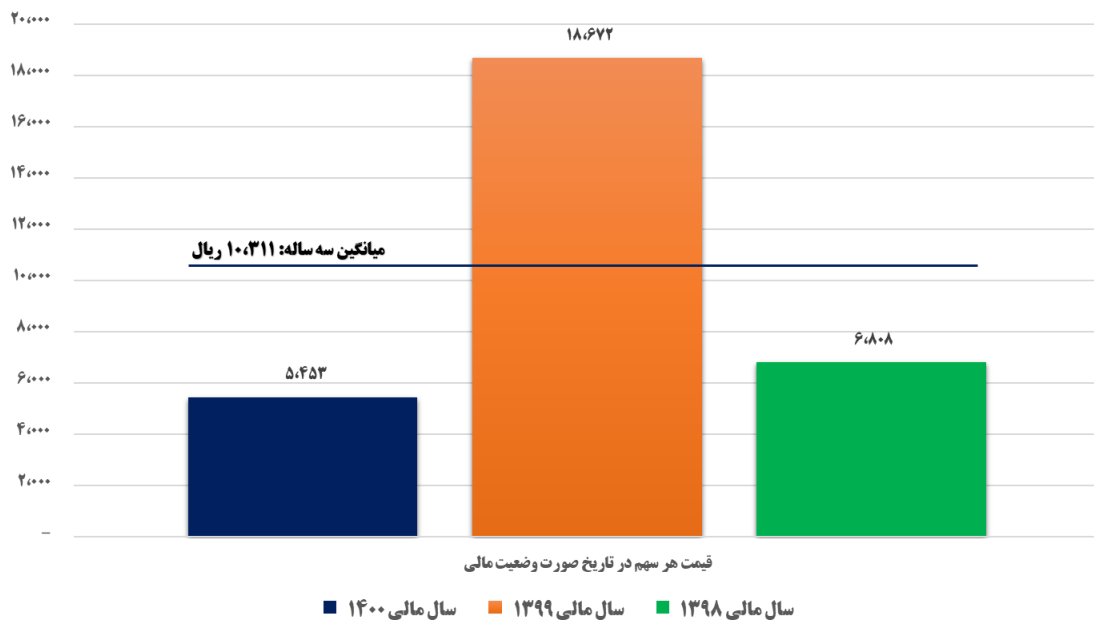
شکل ۹- قیاس جمع بدهی‌ها و جمع حقوق مالکانه



در نمودار ذیل، نرخ بازده دارایی‌ها و نرخ بازده حقوق صاحبان سهام برای سال‌های ۱۴۰۰، ۱۳۹۹ و ۱۳۹۸ آورده شده است. از قیاس این سه سال می‌توان دریافت که هم نرخ بازده دارایی‌ها و هم نرخ بازده حقوق صاحبان سهام در سال ۱۴۰۰ عملکرد قابل قبول اما نسبت به سال ۱۳۹۹ کاهش داشته است.

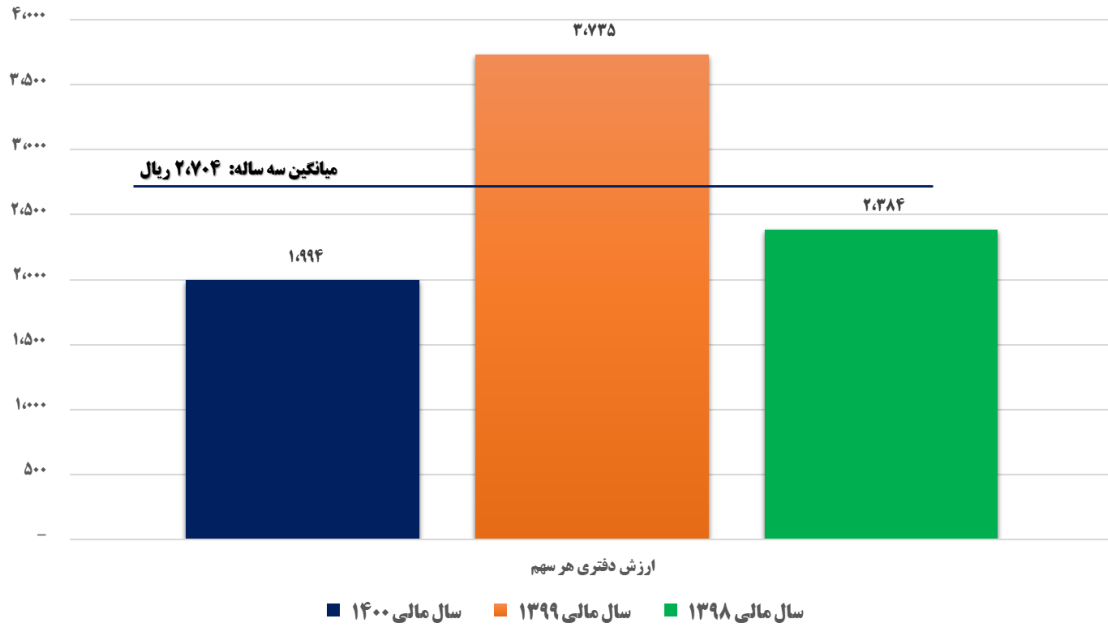


شکل ۱۰- تغییرات نرخ بازده دارایی‌ها و نرخ بازده حقوق صاحبان سهام



شکل ۱۱- قیمت هر سهم در تاریخ صورت وضعیت مالی

در شکل فوق، قیمت هر سهم شرکت در تاریخ ترازنامه برای سه سال مالی اخیر مشاهده می‌شود. قیمت سهم در پایان سالی مالی ۱۳۹۸ حدود ۶،۸۰۸ ریال برای هر سهم بود که با رشد ۲۷۴ درصدی به ۱۸،۶۷۲ ریال رسید. این در حالی است که این نسبت با لحاظ افزایش سرمایه ۲۵۰ درصدی طی سال مالی مورد گزارش، کاهش معادل ۷۰ درصدی به رقم ۵،۴۵۳ ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۰ رسیده است. میانگین قیمت هر سهم در سه سال اخیر حدود ۱۰،۳۱۱ ریال بوده است. همچنین روند ارزش دفتری هر سهم به شرح شکل ذیل می‌باشد:



شکل ۱۲- ارزش دفتری هر سهم

## نسبت‌های مالی در پایان سال ۱۴۰۰

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 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 ۱۴۰۰

شرح	واحد	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
<b>نسبت‌های نقدینگی</b>			
بدهی جاری / دارایی جاری = نسبت جاری	مرتب	۱۱.۰۱	۱۴/۵۳
بدهی‌های جاری - دارایی‌های جاری = سرمایه در گردش	م.ریال	۱,۹۰۴,۹۶۵	۱,۸۱۳,۴۱۸
دارایی جاری / موجودی نقد = نسبت نقدینگی	درصد	۰.۰۱۲	۰/۰۲
<b>نسبت‌های اهرمی</b>			
حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) / داراییهای ثابت = نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه	درصد	۳۶.۳۲٪	۰/۰۲۶
جمع دارائیه‌ها / حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) = نسبت مالکانه	درصد	۹۴.۰۲٪	۹۴/۴
حقوق مالکانه (ارزش ویژه) / جمع بدهی‌ها = نسبت بدهی به ارزش ویژه	درصد	۶/۳۶	۶
جمع دارائیه‌ها / جمع بدهی‌ها = نسبت بدهی	درصد	۵/۹۸	۵/۶
جمع بدهی‌ها / وجوه نقد حاصل از عملیات = وجوه نقد عملیاتی به بدهی	درصد	۱۶۳	۶/۱۹
<b>نسبت‌های سودآوری</b>			
جمع درآمدهای عملیاتی و غیرعملیاتی / سود خالص = نسبت سود خالص	درصد	۹۴	۹۸/۸
جمع درآمد / سود ناخالص = نسبت سود ناخالص	درصد	۱۰۰	۹۹/۹
متوسط حقوق صاحبان سهام / سود خالص = نسبت بازده حقوق صاحبان سهام	درصد	۳۴/۶۵	۶۹/۲
جمع دارایی / (سود خالص + هزینه مالی) = نسبت بازده دارایی	درصد	۲۸/۱۴	۶۵/۲
سود خالص / وجه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی = نسبت نقدشوندگی سود	درصد	۳۴/۳۱	۰/۵۴
تعداد سهام / سود خالص = سود هر سهم (EPS)	ریال	۶۰۵	۲,۵۸۳
تعداد سهام / سود پرداختی = درآمد نقدی هر سهم (DPS)	ریال	مشخص نیست	۲۶۰
تعداد سهام / خالص نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی = سود (زیان) نقدی هر سهم	ریال	۲۰۷	۱۴

## 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 ۱۴۰۰ و قیاس آن با عملکرد سال مالی ۱۳۹۹ پرداخته می‌شود.

جدول ۱۰ - مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
<b>اقلام صورت سود و زیان</b>			
فروش و درآمد حاصل از سرمایه گذاری‌ها	۲,۹۲۶,۵۸۰	۳,۹۸۴,۳۳۶	-۲۷
بهای تمام شده فروش	(۲,۰۹۳,۸۸۹)	(۲,۰۷۹,۳۸۵)	-۱۹
هزینه‌های اداری و عمومی	(۴۱,۹۹۴)	(۱۷,۲۸۵)	۱۴۵
هزینه‌های مالی	(۱۰,۹۵۴)	(۱,۴۰۲)	۶۸۱
خالص سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی	۱,۸۹۹	۱,۹۹۴	-۵
سود قبل از مالیات	۹۰۶,۷۹۸	۱,۵۴۹,۸۷۲	-۴۲
سود خالص	۹۰۶,۷۹۸	۱,۵۴۹,۸۷۲	-۴۲
<b>تغییرات در سرمایه گذاری‌ها</b>			
دارایی‌های ثابت	۲۵۱,۸۷۳	۵۸۲	۴۳,۱۷۷
ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام شرکت‌ها	۲,۸۶۸,۴۴۲	۲,۱۷۲,۵۴۲	۳۲
<b>تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست‌های تامین مالی</b>			
حقوق مالکانه	۲,۹۹۱,۷۸۷	۲,۲۴۰,۹۸۹	۳۳
تقسیم سود	مشخص نیست	۲۶۰	مشخص نیست
<b>تغییرات در وضعیت نقدینگی</b>			
منابع اصلی نقدینگی	۳۱۱,۰۲۹	۸,۲۹۴	۳,۶۵۰
مصارف نقدی عمده	(۳۰۸,۹۲۴)	(۱۵,۷۶۷)	۱,۸۵۹
وضعیت جریان‌های نقدی عملیاتی در مقایسه با سال قبل	۳۰۲,۷۳۵	۸,۲۹۴	۳,۵۵۰
<b>بیان سیاست‌های تامین مالی و سیاست‌های اعتباری شرکت</b>			
تغییرات در سرمایه در گردش	۹۱,۵۴۷	۱,۸۱۳,۴۱۸	-۹۵

\*ارقام به میلیون ریال می‌باشد.

وضعیت تغییرات عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در یک نگاه به شرح زیر است. بیشترین افزایش تغییر مربوط منابع اصلی نقدینگی، وضعیت جریان‌های نقدی عملیاتی در مقایسه با سال قبل افزایش ۳۶۵۰ درصدی و ۳،۵۵۰ درصدی می‌باشد و بیشترین کاهش نیز مربوط به تغییرات در سرمایه در گردش و سود خالص در مقایسه با سال قبل می‌باشد.



شکل ۱۳- 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.

## الف) 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	دریافت نقدی	پرداخت نقدی
شرکت‌های اصلی و نهایی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	عضو هیات مدیره	بلی	-	-	۱۰,۰۰۰	۷۲,۶۱۶
	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	-	۱۸۰۰	-	-
شرکت‌های تحت کنترل مشترک	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	-	-	-	۵,۴۷۲
	شرکت تامین مسکن جوانان	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	-	-	-	۱۲
	شرکت تامین سرمایه نوین	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	-	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری استان کرمان	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	-	-	۳,۶۳۴	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان	عضو مشترک هیات مدیره	بلی	-	-	۶۰۷	-
<b>جمع کل</b>				-	۱,۸۰۰	۱۴,۲۴۱	۷۸,۱۰۰

\* ارقام به میلیون ریال می باشد.

## ب) مانده حساب‌های نهایی اشخاص وابسته

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

شرح	نام شخص وابسته	دریافتی‌های تجاری و سایر	پرداختی‌های تجاری	سایر پرداختی‌ها	سود سهام پرداختی	تضامین دریافتی	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
							طلب	بدهی	طلب	بدهی
واحد تجاری اصلی	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	-	-	۱۱۷	-	-	-	۱۱۷	-	۲۲,۱۸۸
	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	-	-	۲,۱۱۶	-	-	-	۲,۱۱۶	-	۸۴۵
	شرکت تامین مسکن نوین	۱,۰۷۰	-	-	-	-	۱,۰۷۰	-	-	۶۰
شرکت‌های تحت کنترل مشترک	شرکت سرمایه‌گذاری استان کرمان	۲,۷۳۲	-	-	-	-	-	۲,۷۳۲	-	۲,۶۳۴
	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه استان خوزستان	-	-	-	-	-	-	-	-	۶۰۷
	شرکت تامین سرمایه نوین	۱	-	-	-	-	-	۱	-	۱۳۵,۵۱۳
	شرکت تامین مسکن جوانان	-	-	-	-	-	-	-	-	۱۱
جمع کل		۳,۸۰۳	-	۲,۲۳۳	-	-	۳,۸۰۳	۲,۲۳۳	۱۳۸,۷۵۴	۲۳,۱۰۴

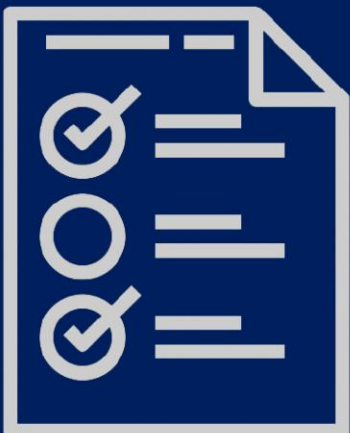
\* ارقام به میلیون ریال می‌باشد.



## بخش سوم:

اطلاعات مربوط به برگزاری مجمع و تجزیه و تحلیل ریسک

شرکت



اطلاعات مربوط به ساختار هیئت مدیره

زمینه های سوابق کاری	تخصیلات و مدارک		نام و نام خانوادگی
	حرفه ای	سمت	(نماینده شخصیت حقوقی)
<p>معاون مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین</p> <p>معاون مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه خوزستان</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان</p> <p>رئیس هیات مدیره شرکت تامین مسکن جوانان</p> <p>رئیس هیات مدیره شرکت سازه های نوین کرت</p> <p>قائم مقام مدیر عامل در امور اجرایی و مالی شرکت همگام وابسته به ایران خودرو</p>	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	رئیس هیات مدیره (موظف)	<p><b>حسن پورفرج قاجاری</b> (سرمایه گذاری ساختمان ایران)</p>
<p>دبیرکل و عضو هیات مدیره انجمن مدیران مالی حرفه ای ایران</p> <p>قائم مقام مدیرعامل و عضو هیات مدیره شرکت ایران ارقام</p> <p>مدیرعامل و عضو هیات مدیره شرکت خدمات مالی و مدیریت رایمند تراز</p> <p>سرپرست و رئیس هیات مدیره شرکت پتروسینا</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت تامین سرمایه نوین</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت لیزینگ آریادانا</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت پتروشیمی خراسان</p> <p>مدرس دانشگاه، موسسات آموزش عالی، سازمان حسابرسی، جامعه حسابداران رسمی و PACT</p>	دکتری حسابداری (Ph.D) (تدوین رساله)	نایب رئیس هیات مدیره و مدیرعامل	<p><b>حمید دیانت پی</b> (سازه های نوین کرت)</p>
<p>معاون سرمایه گذاری و اقتصادی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین</p> <p>مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین</p> <p>رئیس تامین منابع شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت سازه های نوین کرت</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت عمران مسکن سازان لرستان</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت نو اندیشان پویا</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل</p> <p>عضو هیات مدیره سرمایه گذاری معیار صنعت پارس</p>	دکتری مهندسی مالی (Ph.D) (تدوین رساله)	عضو هیات مدیره (موظف)	<p><b>حمیدرضا احمدی</b> (شرکت تامین مسکن نوین)</p>
<p>عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری و استان بوشهر</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت عمران و مسکن سازان استان شمالغرب</p> <p>رئیس هیات مدیره شرکت سازه های نوین کرت</p> <p>مدیرعامل شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نواندیشان پویا</p>	کارشناس ارشد حسابداری	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	<p><b>محمد غلامی</b> (توسعه بازرگانی و بین المللی نواندیشان پویا)</p>
<p>عضو هیات مدیره شرکت تامین مسکن جوانان</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت تامین مسکن نوین</p> <p>عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس</p> <p>مدیرعامل و عضو هیات مدیره شرکت بین المللی ساختمان و بازرگانی آراین پاسارگاد کیش</p> <p>معاون مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران</p> <p>مدیرمالی و اداری شرکت نوسازی و ساختمان تهران</p>	کارشناس ارشد مدیریت مالی	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	<p><b>احسان صادقی</b> (شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان)</p>

## تعداد جلسات هیات مدیره و حضور اعضا در جلسات

در طول سال مالی مورد گزارش مجموعاً ۲۰ جلسه هیات مدیره تشکیل شده است و در تمامی جلسات کلیه اعضا حضور داشته‌اند.

## اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی

موسسه حسابرسی فاطر (حسابداران رسمی) به عنوان حسابرس و بازرس قانونی بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی، انتخاب گردیده است.

## اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

شرح تکالیف مجمع عمومی صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۲۵ و اقدامات انجام شده در خصوص رفع تکالیف مذکور در جدول ذیل آورده شده است.

جدول ۱۴ - اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

ردیف	اقدامات انجام شده
۱	در خصوص بند ۱-۶، سهام وثیقه مدیران طی سال مالی مورد گزارش اخذ گردیده است.
۲	در خصوص بند ۲-۶ با عنایت به پیشنهاد بازرس شرکت علیرغم درج چندین نوبت آگهی در سیستم کدال بابت معرفی شماره حساب از طرف سهامداران جهت واریز سود برخی از ایشان و همچنین آگهی در روزنامه کثیرالانتشار، تاکنون هیچگونه اقدامی برای معرفی شماره مذکور ننموده که در این رابطه شرکت در حال بررسی و مذاکره برای پرداخت سود از سایر روش‌ها از جمله پرداخت از سامانه سجام می‌باشد.

## سود هر سهم

سود واقعی هر سهم برای سال مالی ۱۴۰۰، مبلغ ۶۰۵ ریال می‌باشد. لازم به ذکر است که از ۶۰۵ ریال سود واقعی هر سهم سال جاری، مبلغ ۳۰ ریال به ازای هر سهم به اندوخته قانونی منتقل می‌گردد و مابقی سود بین سهامداران تقسیم و یا به سود انباشته انتقال می‌یابد.

## اهم اقدامات انجام شده در سال مالی مورد گزارش

- ۱) افزایش سرمایه از مبلغ ۶۰۰ میلیارد ریال به ۱.۵۰۰ میلیارد ریال.
- ۲) پیگیری عقد قرارداد با بازارگردان جهت بازارگردانی نماد و ثنو توسط سهامدار عمده.
- ۳) تدوین آیین نامه‌های داخلی شامل: آیین نامه اخلاق و رفتار حرفه‌ای مدیران و کارکنان، آیین نامه تنخواه، آیین نامه معاملات، آیین نامه دارایی ثابت، آیین نامه سرمایه‌گذاری و فعالیت اقتصادی.
- ۴) تشکیل کمیته‌های تخصصی از جمله کمیته سرمایه‌گذاری و کمیسیون معاملات.
- ۵) راه‌اندازی درگاه اینترنتی شرکت و صفحه اختصاصی در فضای مجازی.
- ۶) راه‌اندازی اتوماسیون اداری و سیستم گردش کار.
- ۷) پیگیری و آزاد سازی ملک حکیم.
- ۸) تحصیل و تجهیز یک واحد آپارتمان اداری جهت استقرار دفتر مرکزی.
- ۹) اقدامات اولیه در خصوص انتقال نماد شرکت به بازار بالاتر بورس یا فرابورس.
- ۱۰) ارسال درخواست اولیه به‌مراه گزارش توجیهی تاسیس شرکت مشاور سرمایه‌گذاری به سازمان بورس.
- ۱۱) عقد قرارداد P1X با سب‌گردان آرمان اقتصاد برای سب‌گردانی سهام ثنوسا.

## پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود

- تصویب صورت‌های مالی و یادداشت‌های توضیحی همراه.
- تفیذ و تصویب معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت.
- میزان سود قبل تقسیم مبلغ ۹۰۶,۷۹۸ میلیون ریال می‌باشد که پیشنهاد هیئت مدیره، تقسیم مبلغ ۹۱,۵۰۰ میلیون ریال یعنی به ازای هر سهم ۶۱ ریال، مطابق اصلاحیه قانون تجارت می‌باشد. همچنین جدول زمان بندی پرداخت سود حداقل ۱۰ روز قبل از برگزاری مجمع ارائه خواهد شد.

## اهداف و برنامه‌های آتی شرکت

- 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) چابک سازی پرتفوی سرمایه‌گذاری بلندمدت و تنوع بخشی به این بخش.
- ۳) پایش و ارزیابی پرتفوی سرمایه‌گذاری و واگذاری سهام شرکت‌های کم بازده و زیان ده.
- ۴) اخذ مجوز، تاسیس و شروع فعالیت شرکت مشاوره سرمایه‌گذاری در شرف تاسیس.
- ۵) تملک سهام مدیریتی شرکت سازه‌های نوین کرت (سهامی عام) جهت گسترش و چابک سازی فعالیت‌های شرکت.
- ۶) اصلاح ساختارهای تامین مالی در شرکت در چارچوب بهره‌گیری از ابزارهای نوین تامین مالی.
- ۷) تجهیز، تقویت و اصلاح ساختارهای عملیاتی و مالی شرکت.
- ۸) افزایش سرمایه شرکت از محل سود انباشته.
- ۹) فروش ملک حکیم.

## 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 جریان‌های 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 سرمایه‌گذاری‌ها.
- 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.

### پ) 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، اثر گذارند. از مهمترین تحولاتی که می‌تواند قیمت نهاده‌های تولید شرکت‌های سرمایه‌پذیر را دستخوش تغییر قرار دهد، طرح هدفمند سازی یارانه‌ها و افزایش حقوق و دستمزد بر اساس قوانین مربوطه و نوسان نرخ ارز می‌باشد. در برخی موارد قیمت محصولات شرکت‌های سرمایه‌پذیر تابع قیمت‌های بازار مسکن و تحت قواعد بازار و رقابت و در برخی دیگر تابع تصمیمات و نرخ‌گذاری‌های دولت قرار دارد.

### ت) 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.

### ث) 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

### اطلاعات تماس با شرکت

اطلاعات مربوط به آدرس پستی، شماره تلفن، شماره نمابر شرکت :

تهران، میدان آرژانتین، خیابان شهید احمد قصیر، کوچه دوازدهم غربی، پلاک ۴، طبقه دوم

تلفن: ۰۲۱-۸۶۱۲۰۹۷۰ و ۰۲۱-۸۶۱۲۰۹۷۱

تلفن امور سهام: ۰۲۱-۸۸۵۵۲۳۰۴

نمابر: ۰۲۱-۸۶۱۲۰۹۷۱

درگاه اینترنتی: <https://www.ncico.ir>

---

## بخش چهارم:

فایل‌های پیوست



## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

## صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
			<b>درآمدهای عملیاتی</b>
۱۶۱,۵۹۹	۱۲۵,۰۲۸	۶	درآمد سود سهام
۶۵	۱۲۸	۷	درآمد سود تضمین شده
۱,۴۰۴,۹۵۱	۸۳۲,۶۹۱	۸	سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها
<b>۱,۵۶۶,۶۱۵</b>	<b>۹۵۷,۸۴۷</b>		<b>جمع درآمدهای عملیاتی</b>
			<b>هزینه‌های عملیاتی</b>
(۵,۷۹۰)	(۲۳,۱۵۱)	۹	هزینه‌های حقوق و دستمزد و مزایا
(۱۳۶)	(۳,۳۶۸)	۱۴-۱۵	هزینه استهلاک
(۱۱,۳۵۹)	(۱۵,۴۷۵)	۱۰	سایر هزینه‌ها
<b>(۱۷,۲۸۵)</b>	<b>(۴۱,۹۹۴)</b>		<b>جمع هزینه‌های عملیاتی</b>
۱,۵۴۹,۳۳۰	۹۱۵,۸۵۳		<b>سود عملیاتی</b>
(۱,۴۰۲)	(۱۰,۹۵۴)	۱۱	هزینه‌های مالی
۱,۹۴۴	۱,۸۹۹	۱۲	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی
<b>۱,۵۴۹,۸۷۲</b>	<b>۹۰۶,۷۹۸</b>		<b>سود قبل از مالیات</b>
-	-	۲۴	هزینه مالیات بر درآمد
<b>۱,۵۴۹,۸۷۲</b>	<b>۹۰۶,۷۹۸</b>		<b>سود خالص</b>
			<b>سود پایه هر سهم:</b>
۱,۰۳۳	۶۱۱	۱۳	عملیاتی (ریال)
۰	(۶)	۱۳	غیرعملیاتی (ریال)
<b>۱,۰۳۳</b>	<b>۶۰۵</b>		<b>سود پایه هر سهم (ریال)</b>

از آنجائیکه، اجزای تشکیل دهنده سود و (زیان) جامع محدود به سود سال می باشد، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

## صورت وضعیت مالی

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

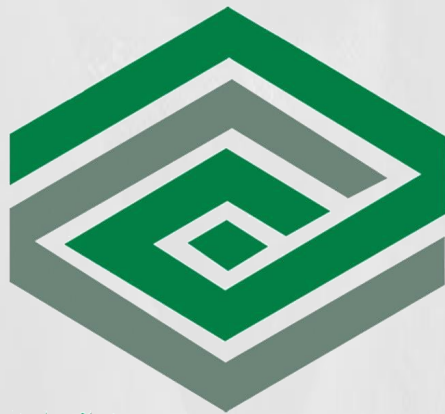
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت	دارایی‌ها
میلیون ریال	میلیون ریال		دارائیهای غیر جاری :
۵۸۲	۲۵۱,۸۷۳	۱۴	دارایی‌های ثابت مشهود
۲۷۲	۴۵۴	۱۵	دارایی‌های نامشهود
۴۰۷,۶۳۵	۸۳۳,۸۱۰	۱۶	سرمایه گذاری‌های بلند مدت
۱۹,۰۸۲	۲۹۲	۱۷	سایر دارایی‌ها
۴۲۷,۵۷۱	۱,۰۸۶,۴۲۹		جمع دارایی‌های غیر جاری
			دارایی‌های جاری :
۲۲۵	۱,۸۰۷	۱۸	پیش پرداخت‌ها
۱۸۱,۸۰۴	۳۷,۸۰۳	۱۹	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۱,۷۶۴,۹۰۷	۲,۰۳۴,۶۳۲	۱۶	سرمایه گذاری‌های کوتاه مدت
۴۸۱	۲,۵۸۶	۲۰	موجودی نقد
۱,۹۴۷,۴۱۷	۲,۰۷۶,۸۲۸		
-	۱۸,۷۹۰	۲۱	دارایی‌های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
۱,۹۴۷,۴۱۷	۲,۰۹۵,۶۱۸		جمع دارایی‌های جاری
۲,۳۷۴,۹۸۸	۳,۱۸۲,۰۴۷		جمع دارایی‌ها
			حقوق مالکانه و بدهی‌ها
			حقوق مالکانه
۶۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲۲	سرمایه
۶۰,۰۰۰	۱۰۵,۳۲۰	۲۳	اندوخته قانونی
۱,۵۸۰,۹۸۹	۱,۳۸۶,۴۴۷		سود انباشته
۲,۲۴۰,۹۸۹	۲,۹۹۱,۷۸۷		جمع حقوق مالکانه
			بدهی‌ها
			بدهی‌های جاری
۱۱۱,۵۸۶	۱۵۴,۹۰۷	۲۴	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
-	-	۲۵	مالیات پرداختنی
۲۲,۴۱۳	۳۵,۳۵۳	۲۶	سود سهام پرداختنی
۱۳۳,۹۹۹	۱۹۰,۲۶۰		جمع بدهی‌های جاری
۱۳۳,۹۹۹	۱۹۰,۲۶۰		جمع بدهی‌ها
۲,۳۷۴,۹۸۸	۳,۱۸۲,۰۴۷		جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

## صورت جریان‌های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
		<b>جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:</b>
۸,۲۹۴	۳۱۱,۰۲۹	نقد حاصل از عملیات
-	-	پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۸,۲۹۴	۳۱۱,۰۲۹	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
		<b>جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:</b>
(۲۵۶)	(۲۹۰)	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود
(۵۵۰)	(۲۵۴,۵۵۰)	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود
(۸۰۶)	(۲۵۴,۸۴۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
۷,۴۸۸	۵۶,۱۸۹	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
		<b>جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:</b>
(۱۴,۹۶۱)	(۴۳,۱۳۰)	پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام
-	(۱۰,۹۵۴)	پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات (اعتبار دریافتی)
(۱۴,۹۶۱)	(۵۴,۰۸۴)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی
(۷,۴۷۳)	۲,۱۰۵	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۷,۹۵۴	۴۸۱	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۴۸۱	۲,۵۸۶	مانده موجودی نقد در پایان سال
۵۵,۷۹۵	۰	معاملات غیر نقدی
		۲۸



(سهامی عام)  
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

تهران، میدان آرژانتین، خیابان شهید احمد

قصیر، کوچه دوازدهم غربی، پلاک ۴، طبقه دوم

تلفن: ۰۲۱-۸۶۱۲۰۹۷۰ و ۰۲۱-۸۶۱۲۰۹۷۱

تلفن امور سهام: ۰۲۱-۸۸۵۵۲۳۰۴

نمابر: ۰۲۱-۸۶۱۲۰۹۷۱

درگاه اینترنتی <https://www.ncico.ir>



14000631 226900