



(سهامی عام)  
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

**گزارش سالانه هیئت مدیره به مجمع عمومی**

**صاحبان سهام برای**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

# شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

## گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

### فهرست

۵.....	پیام هیئت مدیره:
۶.....	پیشگفتار:
۷.....	۱- کلیات:
۷.....	گزیده اطلاعات مالی:
۱۱.....	قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت:
۱۱.....	سرمایه و ترکیب سهامداران:
۱۳.....	ماهیت شرکت و صنعت:
۱۳.....	فرصت‌ها، تهدیدها و ریسک‌های پیش روی شرکت:
۱۵.....	نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت:
۱۶.....	برنامه‌های توسعه کسب و کار شرکت:
۱۶.....	تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه‌ای بر شرکت:
۱۷.....	تعداد کارکنان شرکت:
۱۸.....	۲- اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت:
۱۸.....	فهرست زمین و ساختمان:
۱۸.....	دعای حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت:
۱۹.....	بازار فروش شرکت و جایگاه شرکت در صنعت:
۲۳.....	ساختار سرمایه‌گذاری‌های شرکت:
۲۴.....	سبد سهام شرکت:
۲۵.....	ارزش بازار سبد سهام شرکت:
۲۹.....	مقایسه شاخص‌ها:
۳۰.....	مقایسه درآمد:
۳۱.....	محل تامین درآمد:
۳۲.....	ترکیب پرتفوی‌ها:

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۳۳	نمودار تغییرات قیمت سهام:
۳۴	وضعیت پرداخت‌های به دولت:
۳۵	کیفیت سود شرکت:
۳۵	نمودارهای اطلاعات مالی:
۴۰	نسبت‌های مالی:
۴۱	وضعیت معافیت‌های مالیاتی عملکرد شرکت:
۴۱	پرداخت سود:
۴۲	۳- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت:
۴۲	وضعیت معاملات و قیمت سهام:
۴۳	بازارگردانی:
۴۴	۴- حاکمیت شرکتی:
۴۴	نظام راهبری شرکت:
۴۵	اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی:
۴۷	اطلاعات مربوط به ریسک و سرمایه‌گذاری:
۴۷	اقدامات و تصمیمات کمیته حسابرسی و کمیته ریسک در سال مالی گذشته:
۴۸	اصول حاکمیت شرکتی:
۴۹	اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:
۴۹	دلایل هیئت مدیره بابت عدم انجام معامله با اشخاص غیر وابسته:
۴۹	گزارش پایداری شرکتی:
۵۰	اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته:
۵۱	تشریح برنامه‌های راهبردی:
۵۱	۵- اطلاعات تماس با شرکت:

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

## مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

### شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۲ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

این گزارش به عنوان یکی از گزارش‌های سالانه هیئت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات در دسترس طی سال مالی تا تاریخ این گزارش بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد و برنامه‌های هیئت مدیره فراهم می‌آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت 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 پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۶/۰۸/۱۴۰۲ به تایید هیئت مدیره رسیده است.

اعضاء هیئت مدیره	نماینده	سمت	امضاء
احمد جاوید احمد آبادی	نوسازی و ساختمان تهران	رئیس هیئت مدیره	
علی کریمی	پشتیبان ایجاد ساختمان	نائب رئیس هیئت مدیره	
مقصود پورابولی	سازه‌های نوین کرج	عضو هیئت مدیره	
رحیم کریمی	تامین مسکن نوین	عضو هیئت مدیره	
حسن پورفرج قاجاری	سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره	



## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

## پیام هیئت 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 هیئت مدیره بوده است را خدمت سهامداران محترم ارائه نماییم. اعضای هیئت 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 و در راستای حفاظت از امانت سهامداران گرامی، هیئت 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 چالش‌های ایجاد شده در بازار سرمایه بوده است که با توجه به ریزش‌های پیاپی باعث تضعیف بازار گردید که این مهم خود از عوامل مختلف نشأت گرفته است. در سال مورد گزارش شرکت در ارتباط با پرتفوی خود با عنایت به وضعیت بازار صبر را پیشه نمود تا تصمیم کوتاه مدت اتخاذ نماید که منجر به ضرر و زیان سهامداران محترم گردد که این مهم باعث رشد و افزایش سودآوری بیش از ۹۰٪ را نسبت به سال قبل به همراه داشته است. هیئت مدیره با تکیه بر الطاف خداوند متعال، امیدوار است که در سال جدید با بهبود وضعیت بازار سرمایه و بازگشت آن به جایگاه اصلی خود بتواند با تداوم در مسیر برنامه‌های راهبردی طراحی شده که همانا سبک‌سازی پرتفوی شرکت از سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت و استفاده از منابع آن در جهت بهبود مستمر و بازدهی بیشتر می‌باشد، بهره‌مند گردد.

با احترام

هیئت مدیره شرکت

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

## پیشگفتار

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۳/۰۵/۰۳ با مشارکت شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) و بانک اقتصاد نوین (۸۱٪) و سایر سهامداران (۱۹٪) از طریق پذیره‌نویسی عمومی تاسیس و تحت شماره ۲۲۶۹۰۰ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است.

در راستای حفاظت از امانت سهامداران گرامی، سرمایه شرکت هنگام تاسیس ۳۷,۵ میلیارد ریال و سرمایه فعلی شرکت ۲,۵۰۰ میلیارد ریال می‌باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین به منظور استفاده از مزیت‌های نسبی سرمایه‌گذاری و حضور در بازارهای مالی تاسیس گردیده و در طی سال‌های فعالیت خود در حوزه بازار سرمایه حضور داشته است. طرح این فعالیت‌ها با هدف استفاده مطلوب از منابع مالی شرکت و توجه به حقوق سهامداران صورت پذیرفته است.

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

## ۱- کلیات

### گزیده اطلاعات مالی

درصد تغییر		تجدید ارائه شده			
نسبت به ۱۴۰۰	نسبت به ۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	
					اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ به میلیون ریال):
۳۵,۷۴	۶۳,۱۲	۹۵۷,۸۴۷	۷۹۷,۰۵۹	۱,۲۹۸,۵۰۱	درآمدهای عملیاتی
۳۴,۷۶	۶۴,۵۹	۹۱۵,۸۵۳	۷۴۹,۸۷۰	۱,۲۳۴,۲۴۰	سود عملیاتی
۵۴۲۲	.	۱,۸۹۹	.	۱۰۴,۸۶۹	درآمدهای غیر عملیاتی
۴۷,۴۳	۹۶,۴۱	۹۰۶,۷۹۸	۶۸۰,۶۹۸	۱,۳۳۶,۹۲۹	سود خالص - پس از کسر مالیات
.	.	.	.	.	اصلاح اشتباه، تغییر در رویه‌های حسابداری و تجدید طبقه بندی
(۶۹,۰۷)	(۲۱,۴۲)	۳۱۱,۰۲۹	۱۲۲,۴۰۱	۹۶,۱۸۹	وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
					اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):
۴۸,۸۷	۳۰,۴۸	۳,۱۸۲,۰۴۷	۳,۶۳۰,۶۶۸	۴,۷۳۷,۲۳۷	جمع دارایی‌ها
(۸۵,۳۸)	(۷۴,۷۱)	۱۹۰,۲۶۰	۱۱۰,۰۲۴	۲۷,۸۲۳	جمع بدهی‌ها
۶۶,۶۷	.	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۵۷,۴۱	۳۳,۷۷	۲,۹۹۱,۷۸۷	۳,۵۲۰,۶۴۴	۴,۷۰۹,۴۱۴	جمع حقوق صاحبان سهام
					اطلاعات مربوط به هر سهم:
۶۶,۶۷	.	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۲۲,۱۵	۹۶,۶۹	۴۳۸	۲۷۲	۵۳۵	سود هر سهم - ریال
					سایر اطلاعات:
۳۳,۳۳	۳۳,۳۳	۶	۶	۸	تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)

✓ تغییرات بیش از ۳۰ درصدی در برخی سرفصل‌های فوق، به دلیل افزایش درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی و در نتیجه افزایش در سود عملیاتی شرکت می‌باشد.

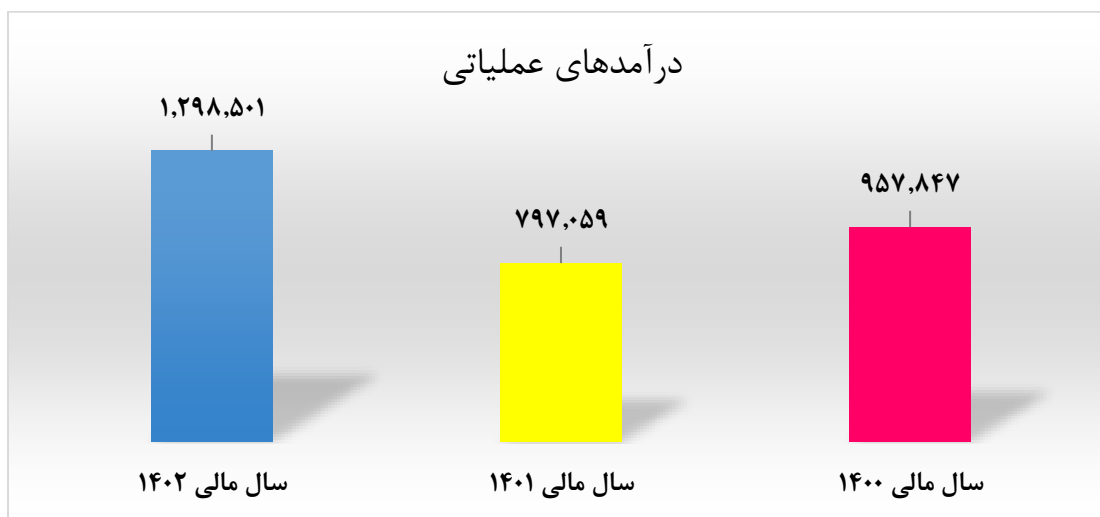
## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

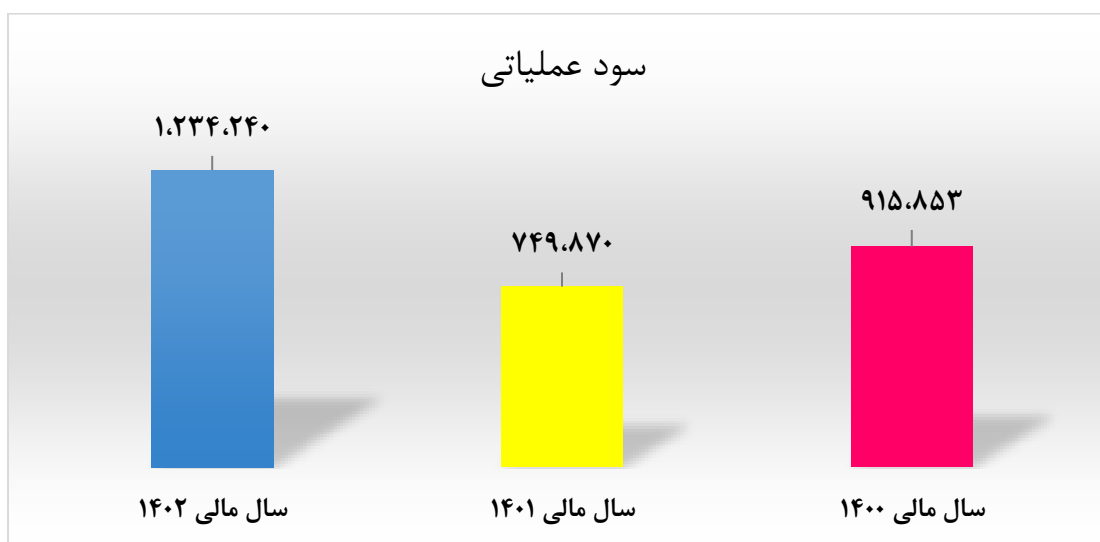
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

در ادامه به بررسی روند سودآوری شرکت طی ۳ سال گذشته می‌پردازیم:

همانگونه که در نمودار زیر مشاهده می‌شود، درآمدهای عملیاتی شرکت از ۷۹۷,۰۵۹ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۱ با ۶۳,۱۲ درصد افزایش به رقم ۱,۲۹۸,۵۰۱ میلیون ریال در پایان سال ۱۴۰۲ رسیده است. همچنین این رقم نسبت به سال مالی ۱۴۰۰، به میزان ۳۵,۷۴ درصد افزایش داشته است.



همچنین، سود عملیاتی شرکت از ۷۴۹,۸۷۰ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۱ با ۶۴,۵۹ درصد افزایش به رقم ۱,۲۳۴,۲۴۰ میلیون ریال در پایان سال ۱۴۰۲ رسیده است. همچنین این رقم نسبت به سال مالی ۱۴۰۰، به میزان ۳۴,۷۶ درصد افزایش داشته است.



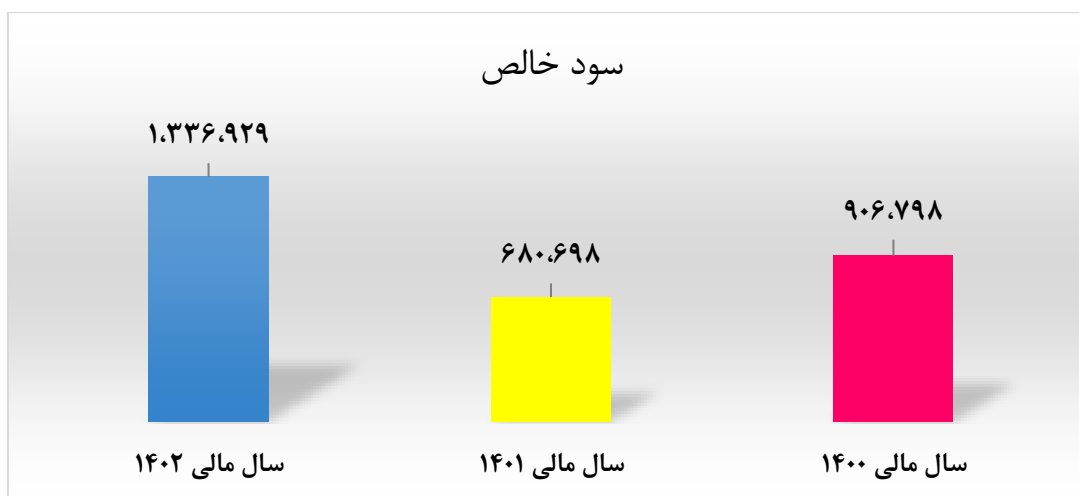


## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

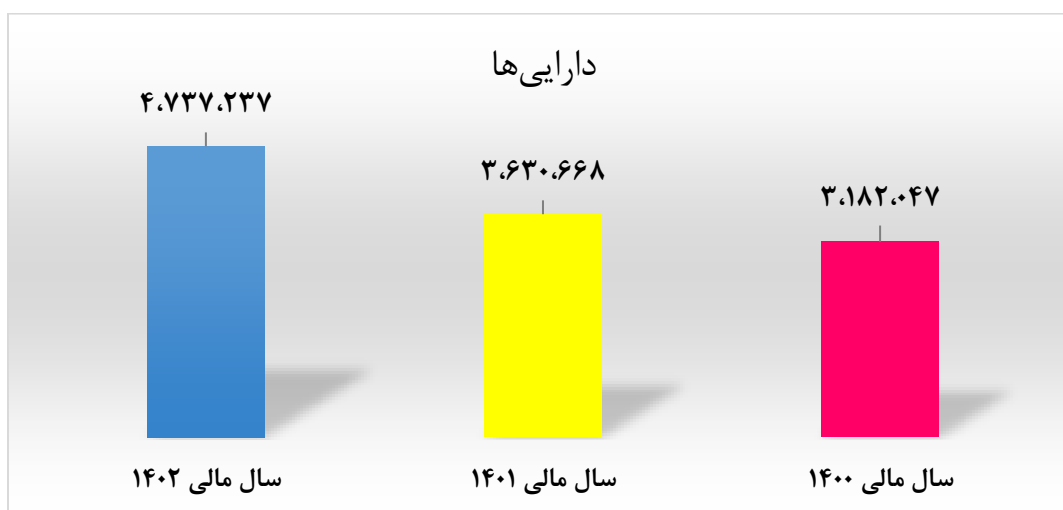
#### برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

با توجه به نمودار زیر، سود خالص شرکت از ۶۸۰,۶۹۸ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۱ با ۹۶,۴۱ درصد افزایش به رقم ۱,۳۳۶,۹۲۹ میلیون ریال در پایان سال ۱۴۰۲ رسیده است. همچنین این رقم نسبت به سال مالی ۱۴۰۰، به میزان ۴۷,۴۳ درصد افزایش داشته است.



در این بخش به بررسی و قیاس جمع دارایی‌ها، بدهی‌ها و جمع حقوق صاحبان سهام شرکت طی ۳ سال گذشته می‌پردازیم:

همانگونه که در نمودار زیر مشاهده می‌شود، جمع دارایی‌های شرکت از ۳,۶۳۰,۶۶۸ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۱ با ۳۰,۴۸ درصد افزایش به رقم ۴,۷۳۷,۲۳۷ میلیون ریال در پایان سال ۱۴۰۲ رسیده است. همچنین این رقم نسبت به سال مالی ۱۴۰۰، به میزان ۴۸,۸۷ درصد افزایش داشته است.

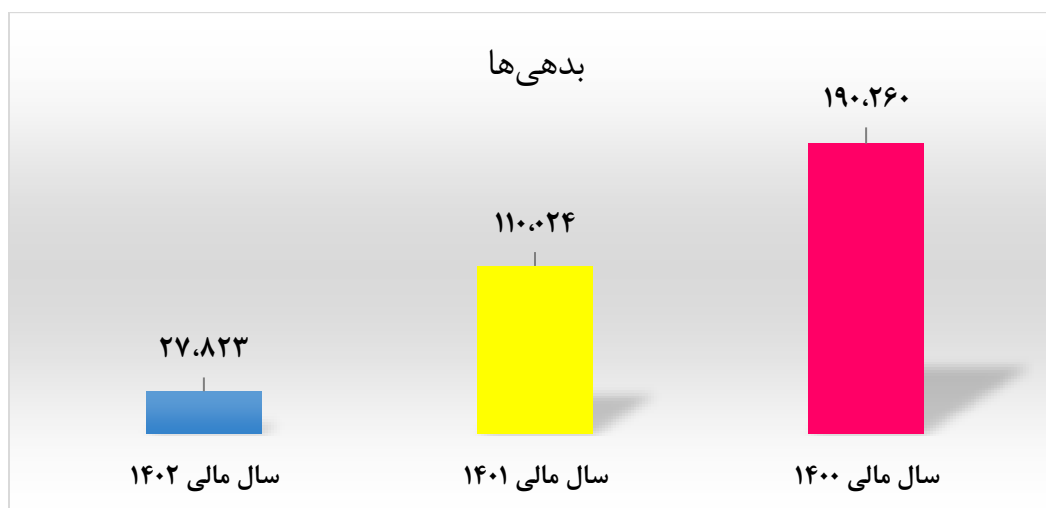


## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

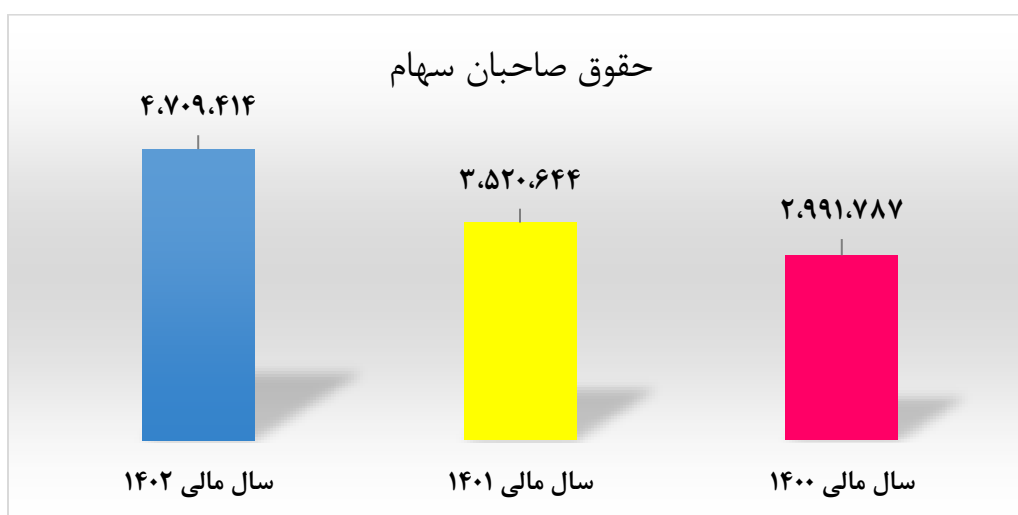
### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

#### برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

همچنین، جمع بدهی‌های شرکت از ۱۱۰,۰۲۴ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۱ با ۷۴,۷۱ در صد کاهش به رقم ۲۷,۸۲۳ میلیون ریال در پایان سال ۱۴۰۲ رسیده است. همچنین این رقم نسبت به سال مالی ۱۴۰۰، به میزان ۸۵,۳۸ درصد کاهش داشته است.



با توجه به نمودار زیر، جمع حقوق صاحبان سهام شرکت از ۳,۵۲۰,۶۴۴ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۱ با ۳۳,۷۷ درصد افزایش به رقم ۴,۷۰۹,۴۱۴ میلیون ریال در پایان سال ۱۴۰۲ رسیده است. همچنین این رقم نسبت به سال مالی ۱۴۰۰، به میزان ۵۷,۴۱ درصد افزایش داشته است.



## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت:

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از: اساسنامه شرکت، مصوبات مجمع و قانون تجارت، قانون مالیات‌های مستقیم، قوانین، مقررات، آئین نامه و دستورالعمل‌ها و ابلاغیه‌های سازمان بورس و اوراق بهادار و سایر قوانین کشور.

#### سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۳۷,۵ میلیارد ریال (شامل تعداد ۳۷,۵۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) بوده که در حال حاضر به مبلغ ۲,۵۰۰ میلیارد ریال (شامل تعداد ۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی ۵ سال اخیر به شرح جدول زیر است.

تغییرات سرمایه شرکت طی ۵ سال اخیر			
تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه (به تفکیک درصد و مبلغ از هر محل)
۱۳۸۴/۰۳/۰۴	۴۳۳,۳۳	۲۰۰,۰۰۰	۴۳۳,۳۳٪ مطالبات و آورده
۱۳۸۵/۰۷/۱۹	۵۰	۳۰۰,۰۰۰	۵۰٪ مطالبات و آورده
۱۳۹۹/۰۲/۲۳	۱۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪ سود انباشته
۱۴۰۰/۰۲/۰۴	۲۵۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲۵۰٪ سود انباشته
۱۴۰۱/۰۲/۱۰	۶۶,۷	۲,۵۰۰,۰۰۰	۶۶,۷٪ سود انباشته و مطالبات و آورده سهامداران

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است:

سهامداران عمده شرکت (بالای یک درصد) در پایان سال ۱۴۰۲ و تاریخ تایید گزارش					
ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		تاریخ تایید گزارش	
		درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام
۱	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	۴۵,۷۶	۱,۱۴۴,۰۲۵,۵۰۴	۴۵,۷۶	۱,۱۴۴,۰۲۵,۵۰۴
۲	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	۷,۹۶	۱۹۹,۱۵۸,۲۶۴	۷,۹۶	۱۹۹,۱۵۸,۲۶۴
۳	شرکت تامین مسکن نوین	۴,۴۳	۱۱۰,۸۰۵,۳۷۳	۴,۴۳	۱۱۰,۸۰۵,۳۷۳
۴	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	۲,۸۷	۷۱,۷۶۶,۶۶۶	۲,۸۷	۷۱,۷۶۶,۶۶۶
۵	سید علیرضا صادقی	۱,۸۲	۴۵,۵۰۰,۰۰۰	۱,۸۲	۴۵,۵۰۰,۰۰۰
۶	احسان گنجی	۱,۲۴	۳۱,۲۱۴,۸۶۲	۱,۲۴	۳۱,۲۱۴,۸۶۲
۷	سایر	۳۵,۹۲	۸۹۷,۵۲۹,۳۳۱	۳۵,۹۲	۸۹۷,۵۲۹,۳۳۱
	<b>جمع</b>	۱۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران بطور مستقیم و غیر مستقیم از طریق شرکت‌های گروه کنترل شرکت را عهده‌دار می‌باشد.

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### ماهیت شرکت و صنعت:

موضوع فعالیت اصلی شرکت طبق اساسنامه مصوب عبارت است از: سرمایه‌گذاری در سهام، سهم‌الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای شرکت‌ها، موسسات یا صندوق‌های سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص وابسته خود، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌گذاری سرمایه‌پذیر را در اختیار نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد.

سرمایه‌گذاری 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.

موضوع فعالیت فرعی شرکت عبارت است از: سرمایه‌گذاری در مسکوکات، فلزات گران‌بها، گواهی سپرده بانکی و سپرده‌های سرمایه‌گذاری نزد بانک‌ها و موسسات مالی اعتباری مجاز.

سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع.

ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار از جمله: پذیرش سمت در صندوق‌های سرمایه‌گذاری، تامین مالی بازارگردانی اوراق بهادار، مشارکت در تعهد پذیرهنویسی اوراق بهادار، تضمین نقدشوندگی اصل یا حداقل سود اوراق بهادار.

#### فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی شرکت:

##### ❖ فرصت‌های پیش روی شرکت عبارتند از:

- ✓ حضور موثر و همه جانبه در بورس اوراق بهادار و مشارکت در حوزه‌های مربوط به واسطه‌گری مالی.
- ✓ بررسی سیستماتیک، همه جانبه و دائمی پرتفوی و ادامه واگذاری سهام شرکت‌های کم بازده و زیان‌ده.

##### ❖ تهدیدات و ریسک‌های پیش روی شرکت عبارتند از:

##### ✓ ریسک نقدینگی:

عدم کفایت وجوه برای تداوم فعالیت و ایفای تعهدات، سازمان‌ها را با ریسک نقدینگی مواجه می‌سازد. هم‌اکنون شرکت سرمایه‌گذاری 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 می‌تواند از این منابع تامین گردد: سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها، فروش سرمایه‌گذاری‌ها، ابزار بدهی و تسهیلات بانکی.

##### ✓ 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:

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

- 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 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.

#### ✓ 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 وارد کننده مواد اولیه و فروش شرکت‌های صادر کننده محصول و سود ویژه شرکت‌هایی که به سبب اجرای طرح‌های توسعه، بدهی ارزی دارند به میزان قابل توجهی اثرگذار است.

#### ✓ 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 هدفمندسازی 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.

#### ✓ ریسک مربوط به عوامل بین‌المللی و یا تغییر مقررات دولتی:

برخی محدودیت‌های بین‌المللی موجب اختلال کسب و کار گردیده و فعالیت شرکت‌ها را تحت تاثیر قرار می‌دهد. لیکن پیش‌بینی نمی‌شود که چنین محدودیت‌هایی باعث توقف فعالیت کسب و کار گردد. شرکت‌های سرمایه‌پذیر شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین از این قاعده مستثنی نیستند.

تغییرات جهانی قیمت کالاها و خدمات و تغییرات قیمت محصولاتی که مشمول نرخ‌گذاری دولتی هستند، بر سود ویژه و ارزش بازار شرکت‌های موجود در پرتفوی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین اثر داشته و برخی مقررات دولتی منجمله تعرفه‌های صادرات و واردات حایز اهمیت به شمار می‌روند.

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### ✓ ریسک نقدینگی:

عدم کفایت وجوه برای تداوم فعالیت و ایفای تعهدات، سازمان‌ها را با ریسک نقدینگی مواجه می‌سازد. هم‌اکنون شرکت سرمایه‌گذاری 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 می‌تواند از منابع ذیل تامین گردد:

- سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها
- فروش سرمایه‌گذاری‌ها
- ابزار بدهی و تسهیلات بانکی

اقدامات انجام شده و راه‌حل‌های هیئت مدیره جهت پوشش و مدیریت کردن مخاطرات:

- ✓ بررسی و اصلاح پرتفوی شرکت.
- ✓ راه‌اندازی پرتال سهامداری شرکت و دسترسی به آن از طریق سایت شرکت جهت تسهیل دسترسی سهامداران محترم.
- ✓ تجهیز، تقویت و اصلاح ساختارهای عملیاتی و مالی شرکت.
- ✓ اصلاح ساختارهای تامین مالی در شرکت در چارچوب بهره‌گیری از ابزارهای نوین تامین مالی.
- ✓ پایش روزانه و ماهانه ریسک‌های شرکت در قالب تهیه گزارشات پایش ماهانه و سالانه و بررسی در کمیته ریسک و سرمایه‌گذاری.

#### نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت:

##### نقاط قوت:

- ✓ پیاده‌سازی دستورالعمل‌های سازمان بورس و آیین‌های داخلی شرکت.
- ✓ بررسی دائمی ریسک‌های متوجه صنعت سرمایه‌گذاری.
- ✓ تهیه گزارشات تحلیلی ماهیانه.
- ✓ اصلاح ساختار مالی جهت تامین نقدینگی.
- ✓ استفاده از نیروهای متخصص، متعهد و با تجربه در بازار سرمایه.

##### نقاط ضعف:

- ✓ کمبود منابع مالی جهت پیشبرد اهداف مالی شرکت.
- ✓ بیش از ۵۰ درصد پرتفوی شرکت، سرمایه‌گذاری بلند مدت و کنترلی گروه می‌باشد.

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### برنامه‌های توسعه کسب و کار شرکت:

- ✓ 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 واسطه‌گری مالی.
- ✓ اصلاح ساختار مالی با چابک سازی پرتفوی سرمایه‌گذاری بلند مدت و تنوع بخشی به این بخش.
- ✓ پایش و ارزیابی پرتفوی سرمایه‌گذاری و واگذاری سهام شرکت‌های کم بازده و زیان ده.
- ✓ پذیرش جهت بازار بالاتر در فرابورس.
- ✓ اصلاح ساختارهای تأمین مالی در شرکت در چارچوب بهره‌گیری از ابزارهای نوین تأمین مالی.
- ✓ تجهیز، تقویت و اصلاح ساختارهای عملیاتی و مالی شرکت.

#### تأثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه‌ای بر شرکت:

با توجه به اینکه شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین یک شرکت سرمایه‌گذاری است که در فضای اقتصاد ایران فعالیت می‌کند، قطعاً اقتصاد جهانی از دو منظر؛ قیمت کامودیتی‌ها و قیمت انرژی بر روی فعالیت‌های آن اثر دارد. به دلیل اینکه اقتصاد ایران و بازار سرمایه کامودیتی محور هستند، افزایش قیمت‌های جهانی موجب افزایش حاشیه سود خالص شرکت‌های بازار سرمایه می‌شود. همچنین قیمت انرژی نیز مانند کامودیتی‌ها بر اقتصاد ایران و بازار سرمایه می‌تواند اثرگذار باشد. با افزایش درآمدهای نفتی و افزایش قیمت نفت در بازارهای جهانی، از یک طرف سمت عرضه ارز تقویت شود و بانک مرکزی برای کنترل نرخ ارز توان مناسبی داشته باشد و از طرف دیگر موجب کاهش انتظارات تورمی در اقتصاد گردد. لذا زمینه مناسبی را برای فعالیت‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری فراهم نماید. اگرچه ثبات در بازار ارز، منجر به ثبات در سایر بازارهای دارایی می‌شود، اما به دلیل کاهش تورم نرخ بهره در اقتصاد نیز به سمت کاهش حرکت می‌نماید، لذا این مساله اثر متفاوتی نسبت به سایر بازارهای دارایی بر بازار سرمایه داشته باشد. لذا افزایش قیمت در اقتصاد به نفع سرمایه‌گذاری و بازار سرمایه عمل می‌نماید.

**چشم‌انداز اقتصاد جهانی:** طی یک سال گذشته بانک‌های مرکزی دنیا تلاش کردند تا با استفاده از ابزار نرخ بهره، تورم را کنترل کنند. لذا با افزایش نرخ بهره همچنان تقاضا در کشورها کاهش پیدا نکرده است. لذا در چنین شرایطی سیاست‌های بانک‌های مرکزی کشورها همچنان بر انقباض پولی با استفاده از نرخ بهره است و ادامه این امر منجر به رکود و تداوم شرایط رکودی در کشورها خواهد بود و در نهایت موجب کاهش رشد اقتصادی، تداوم وضعیت رکودی در بازار کامودیتی یا حتی کاهش قیمت خواهد شد. اما در مورد انرژی نقش‌آفرینی بازیگران بزرگ مانند عربستان و اوپک پلاس مانع از کاهش قیمت انرژی خواهد شد. بنابراین از جنبه درآمد ارزی افت قیمت کامودیتی منجر به کاهش درآمد ارزی غیر نفتی شده و برای افزایش بازار سهام نیز حمایتی ایجاد نخواهد شد. اما عدم کاهش قیمت انرژی مانع از کاهش درآمدهای نفتی خواهد شد که فشارهای تورمی را می‌تواند تا حدی کنترل کند.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

تعداد کارکنان شرکت:

سال ۱۴۰۱						سال ۱۴۰۲							
تحصیلات			متوسط تعداد کارکنان (نفر)			تحصیلات			متوسط تعداد کارکنان (نفر)				
دکتری	کارشناسی ارشد	دپلم	کمتر از دپلم	جمع	دائم	دکتری	کارشناسی ارشد	کارشناسی	دپلم	کمتر از دپلم	جمع		دائم
	✓	✓		۲	۲		✓	✓			۲	۲	بخش مدیریت
	✓		✓	۲	۲		✓	✓	✓		۳	۳	بخش مالی
	✓			۱	۱		✓	✓			۲	۲	بخش سرمایه‌گذاری
			✓	۱	۱					✓	۱	۱	بخش خدمات
				۶	۶						۸	۸	جمع

افزایش در تعداد کارکنان بخش مالی و سرمایه‌گذاری، به دلیل نیاز به نیروهای بیشتر در زمینه فعالیت بخش‌های ذکر شده می‌باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲- اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت

فهرست زمین و ساختمان

شرح دارایی	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	موقعیت مکانی	متراژ (متر مربع)	تشریح وضعیت وثیقه	تشریح پرونده‌های حقوقی
<b>زمین</b>									
زمین	۱۸۷,۹۲۱	-	۱۸۷,۹۲۱	-	۶ دانگ - تک برگی	تهران - میدان آرژانتین - خیابان احمد قصیر - کوچه دوازدهم غربی - پلاک ۴ - واحد ۲	۶۲,۴۳	-	-
<b>ساختمان</b>									
ساختمان	۳۴,۰۷۹	۱,۳۶۳	۳۴,۰۷۹	اداری	۶ دانگ - تک برگی	تهران - میدان آرژانتین - خیابان احمد قصیر - کوچه دوازدهم غربی - پلاک ۴ - واحد ۲	۲۶۴,۴	-	-
<b>انباری</b>									
انباری	۲۹۲	-	۲۹۲	انبار	قرارداد واگذاری	تهران - میدان ونک - برج آسمان ونک	۳۲	-	-
<b>وسائط نقلیه</b>									
سراتو	۸,۲۵۰	۱,۳۷۵	۸,۲۵۰	-	سند تک برگ	تهران - میدان آرژانتین - خیابان احمد قصیر - کوچه دوازدهم غربی - پلاک ۴ - واحد ۲	-	-	-

دعای حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت:

شرکت فاقد هرگونه دعای حقوقی می‌باشد.

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### بازار فروش شرکت و جایگاه شرکت در صنعت:

صنعت سرمایه‌گذاری با ارزش روز ۵,۶۴۲,۳۳۸,۴۸۸ میلیون ریال، در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۲، حدود ۶,۵ درصد از ارزش روز کل بورس و فرابورس را به خود اختصاص داده است. شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین با سرمایه ۲,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریالی و ارزش روز بازار شرکت ۷,۴۶۰,۰۰۰ میلیون ریالی، رتبه ۷۴ را از منظر ارزش روز در بین شرکت‌های سرمایه‌گذاری دارد.

صنعت سرمایه‌گذاری و شرکت‌های زیر مجموعه در بازارهای بورس و فرابورس منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱			
ردیف	شرکت	ارزش بازار (میلیون ریال)	درصد ارزش بازار به کل صنعت
۱	سرمایه‌گذاری مالی سپهر صادرات	۴۱۹,۲۵۰,۰۰۰	۷,۴۳٪
۲	سرمایه‌گذاری صبا تامین	۳۷۶,۰۵۰,۰۰۰	۶,۶۶٪
۳	م. صنایع و معادن احیاء سپاهان	۳۰۶,۲۴۰,۰۰۰	۵,۴۳٪
۴	شرکت سرمایه‌گذاری استان فارس	۲۷۱,۶۷۴,۷۳۰	۴,۸۱٪
۵	سرمایه‌گذاری سهام عدالت استان خراسان رضوی	۲۵۳,۷۶۲,۹۲۹	۴,۵۰٪
۶	سرمایه‌گذاری پارس آریان	۲۴۶,۷۳۸,۰۰۰	۴,۳۷٪
۷	گروه توسعه مالی مهر آیندگان	۲۳۱,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۹٪
۸	سرمایه‌گذاری سهام عدالت استان مازندران	۱۸۲,۹۱۴,۴۷۳	۳,۲۴٪
۹	شرکت سرمایه‌گذاری استان اصفهان	۱۶۸,۵۸۱,۵۵۶	۲,۹۹٪
۱۰	شرکت سرمایه‌گذاری استان خوزستان	۱۶۲,۵۹۲,۴۲۷	۲,۸۸٪
۱۱	شرکت سرمایه‌گذاری استان خراسان جنوبی	۱۳۵,۶۲۹,۹۹۴	۲,۴۰٪
۱۲	سرمایه‌گذاری سپه	۱۳۳,۵۴۷,۲۰۰	۲,۳۷٪
۱۳	سرمایه‌گذاری امین توان آفرین ساز	۱۲۳,۴۰۰,۰۰۰	۲,۱۹٪
۱۴	شرکت سرمایه‌گذاری استان مرکزی	۱۰۹,۱۶۰,۱۶۱	۱,۹۳٪
۱۵	سرمایه‌گذاری خوارزمی	۱۰۳,۴۱۱,۰۰۰	۱,۸۳٪
۱۶	سرمایه‌گذاری ساییا	۹۹,۷۹۲,۰۰۰	۱,۷۷٪
۱۷	شرکت س استان سیستان و بلوچستان	۹۷,۶۲۱,۷۶۳	۱,۷۳٪
۱۸	شرکت سرمایه‌گذاری استان خراسان شمالی	۹۳,۸۹۲,۷۹۵	۱,۶۶٪
۱۹	شرکت سرمایه‌گذاری استان گلستان	۸۸,۷۱۹,۵۸۴	۱,۵۷٪

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱,۵۵٪	۸۷,۷۲۱,۰۰۴	شرکت سرمایه‌گذاری استان آذربایجان شرقی	۲۰
۱,۴۳٪	۸۰,۹۰۵,۹۹۱	شرکت سرمایه‌گذاری استان اردبیل	۲۱
۱,۳۵٪	۷۶,۰۴۵,۸۶۸	سرمایه‌گذاری سهام عدالت استان کرمان	۲۲
۱,۳۴٪	۷۵,۸۲۰,۳۷۸	شرکت سرمایه‌گذاری استان یزد	۲۳
۱,۲۴٪	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری بهمن	۲۴
۱,۲۴٪	۶۹,۶۸۵,۵۶۵	شرکت سرمایه‌گذاری استان قم	۲۵
۱,۲۲٪	۶۹,۰۰۳,۰۰۰	گروه مالی شهر	۲۶
۱,۲۱٪	۶۸,۱۰۶,۳۳۸	شرکت سرمایه‌گذاری استان آذربایجان غربی	۲۷
۱,۲۰٪	۶۷,۸۶۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری توسعه ملی	۲۸
۱,۲۰٪	۶۷,۷۰۲,۵۰۰	سرمایه‌گذاری مس سرچشمه	۲۹
۱,۱۸٪	۶۶,۷۶۷,۷۶۹	شرکت سرمایه‌گذاری استان زنجان	۳۰
۱,۱۵٪	۶۴,۷۳۸,۹۸۶	شرکت سرمایه‌گذاری استان گیلان	۳۱
۱,۱۴٪	۶۴,۲۱۵,۰۰۰	سرمایه‌گذاری آتیه دماوند	۳۲
۱,۱۱٪	۶۲,۴۶۲,۴۴۲	سرمایه‌گذاری نیروگاهی ایران	۳۳
۱,۱۰٪	۶۲,۲۷۷,۴۷۱	شرکت سرمایه‌گذاری استان هرمزگان	۳۴
۱,۰۸٪	۶۰,۷۶۳,۵۰۸	شرکت سرمایه‌گذاری استان بوشهر	۳۵
۱,۰۴٪	۵۸,۷۴۷,۹۲۴	شرکت سرمایه‌گذاری استان همدان	۳۶
۰,۸۰٪	۴۴,۹۴۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری ص. بازنشستگی کارکنان بانک‌ها	۳۷
۰,۷۸٪	۴۴,۱۶۴,۷۸۶	سرمایه‌گذاری عدالت ا. کهگیلویه و بویراحمد	۳۸
۰,۷۸٪	۴۳,۷۶۵,۱۷۵	شرکت سرمایه‌گذاری استان لرستان	۳۹
۰,۷۴٪	۴۱,۷۹۰,۰۰۰	گروه سرمایه‌گذاری توسعه صنعتی ایران	۴۰
۰,۷۰٪	۳۹,۳۱۴,۷۹۵	شرکت سرمایه‌گذاری استان کردستان	۴۱
۰,۶۶٪	۳۷,۲۷۸,۰۰۰	سرمایه‌گذاری توسعه صنعت و تجارت	۴۲
۰,۶۶٪	۳۷,۰۱۷,۵۰۶	سرمایه‌گذاری سهام عدالت استان کرمانشاه	۴۳
۰,۶۵٪	۳۶,۸۵۰,۰۰۰	مدیریت سرمایه‌گذاری کوثر بهمن	۴۴
۰,۶۴٪	۳۶,۳۲۱,۶۴۴	شرکت سرمایه‌گذاری استان ایلام	۴۵
۰,۶۳٪	۳۵,۳۶۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری توسعه گوهران امید	۴۶
۰,۶۱٪	۳۴,۶۱۲,۲۰۰	سرمایه‌گذاری کارکنان صنعت برق زنجان و قزوین	۴۷

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۰,۵۶%	۳۱,۸۵۱,۳۳۶	تکادو	۴۸
۰,۴۴%	۲۴,۷۲۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری صنعت بیمه	۴۹
۰,۴۰%	۲۲,۶۳۸,۰۰۰	سرمایه‌گذاری پویا	۵۰
۰,۳۹%	۲۲,۰۵۰,۶۰۰	سرمایه‌گذاری سبحان	۵۱
۰,۳۷%	۲۰,۹۳۸,۵۰۰	سرمایه‌گذاری پردیس	۵۲
۰,۳۶%	۲۰,۱۱۸,۰۰۰	سرمایه‌گذاری بوعلی	۵۳
۰,۳۳%	۱۸,۴۵۹,۷۵۰	گروه صنایع بهشهر ایران	۵۴
۰,۳۲%	۱۷,۸۸۰,۰۰۰	گسترش سرمایه‌گذاری ایرانیان	۵۵
۰,۳۰%	۱۷,۲۰۲,۶۰۰	سرمایه‌گذاری ایساتیس پویا	۵۶
۰,۲۹%	۱۶,۳۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری ارس صبا	۵۷
۰,۲۴%	۱۳,۴۴۶,۰۰۰	توسعه سرمایه‌گذاری کشاورزی آراین توسکا	۵۸
۰,۲۳%	۱۳,۲۴۵,۰۰۰	سرمایه‌گذاری هامون صبا	۵۹
۰,۲۱%	۱۲,۱۰۹,۵۰۰	سرمایه‌گذاری دانایان	۶۰
۰,۲۱%	۱۲,۰۵۹,۷۰۰	شرکت سرمایه‌گذاری اعتلاء البرز	۶۱
۰,۲۱%	۱۱,۷۵۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری تدبیرگران فارس و خوزستان	۶۲
۰,۲۱%	۱۱,۶۴۴,۰۰۰	سرمایه‌گذاری الماس حکمت ایرانیان	۶۳
۰,۲۰%	۱۱,۵۳۱,۵۲۰	احیاء صنایع خراسان	۶۴
۰,۲۰%	۱۱,۵۱۸,۳۰۳	سرمایه‌گذاری لقمان	۶۵
۰,۱۹%	۱۰,۵۴۲,۴۰۰	سرمایه‌گذاری صنایع ایران	۶۶
۰,۱۸%	۱۰,۱۰۴,۰۰۰	سرمایه‌گذاری و خدمات مدیریت صندوق ب کشوری	۶۷
۰,۱۷%	۹,۶۵۸,۷۳۲	گروه صنایع معادن فلات ایرانیان	۶۸
۰,۱۷%	۹,۴۰۸,۰۰۰	سرمایه‌گذاری وثوق امین	۶۹
۰,۱۶%	۸,۸۱۱,۰۰۰	سرمایه‌گذاری اعتبار ایران	۷۰
۰,۱۵%	۸,۳۵۵,۰۰۰	سرمایه‌گذاری ارزش آفرینان	۷۱
۰,۱۵%	۸,۲۴۸,۰۰۰	شرکت توسعه اقتصادی آراین	۷۲
۰,۱۴%	۷,۹۱۱,۰۰۰	سرمایه‌گذاری اقتصاد شهر طوبی	۷۳
۰,۱۳%	۷,۴۶۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری ساختمان نوین	۷۴
۰,۱۳%	۷,۲۷۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری اقتصاد نوین	۷۵

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۰,۱۱٪	۶,۳۷۰,۳۲۰	سرمایه‌گذاری آوا نوین	۷۶
۰,۱۰٪	۵,۷۵۴,۰۰۰	سرمایه‌گذاری توسعه تجارت هیرمند	۷۷
۰,۰۹٪	۴,۹۹۲,۰۰۰	سرمایه‌گذاری فنی و مهندسی مشانیر	۷۸
۰,۰۸٪	۴,۳۰۸,۰۰۰	سرمایه‌گذاری افتخار سهام	۷۹
۰,۰۷٪	۴,۱۲۲,۰۰۰	سرمایه‌گذاری جامی	۸۰
۰,۰۷٪	۳,۹۷۵,۰۰۰	سرمایه‌گذاری ملت	۸۱
۰,۰۷٪	۳,۷۹۲,۰۰۰	سرمایه‌گذاری توسعه توکا	۸۲
۱۰۰,۰۰٪	۵,۶۴۲,۳۳۸,۴۸۸	جمع کل	

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

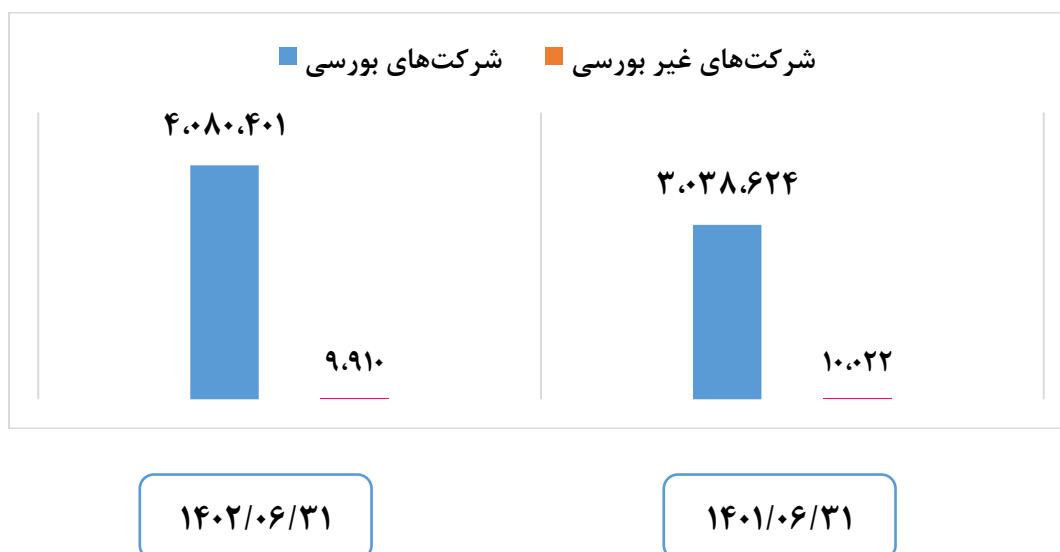
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### ساختار سرمایه‌گذاری‌های شرکت:

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 طوری که ملاحظه می‌گردد قیمت تمام شده سرمایه‌گذاری‌های شرکت از مبلغ ۳,۰۴۸ میلیارد ریال در ابتدای سال به مبلغ ۴,۰۹۰ میلیارد ریال در پایان سال رسیده است که رقم ۱,۰۴۲ میلیارد ریال حاصل از تفاوت مبالغ فوق نشان‌دهنده افزایش ۳۳,۱۶ درصدی نسبت به قیمت تمام شده ابتدای سال می‌باشد.

قیمت تمام شده سرمایه‌گذاری‌های شرکت به تفکیک بورسی و غیر بورسی (میلیون ریال)			
درصد تغییرات	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	شرح
۳۴,۲۸	۳,۰۳۸,۶۲۴	۴,۰۸۰,۴۰۱	سرمایه‌گذاری در شرکت‌های بورسی
(۱,۱۲)	۱۰۰,۲۲	۹,۹۱۰	سرمایه‌گذاری در شرکت‌های غیر بورسی
۳۳,۱۶	۳,۰۴۸,۶۴۶	۴,۰۹۰,۳۱۱	جمع کل

نمودار زیر نشان‌دهنده این تغییرات طی ۲ سال اخیر می‌باشد:



## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

سید سهام شرکت ساختمان نوین از سهام ۴۲ شرکت سرمایه‌پذیر تشکیل شده است که شامل شرکت‌های پذیرفته شده در بورس و فرابورس و شرکت‌های خارج از بورس می‌باشد. سرمایه‌گذاری در هر یک از گروه‌های مذکور و مقایسه آن با دوره مشابه سال قبل به شرح زیر می‌باشد:

ابتدای دوره (میلیون ریال)		انتهای دوره (میلیون ریال)		شرح سرمایه‌گذاری
درصد به کل	بهای تمام شده	درصد به کل	بهای تمام شده	
۲۷,۰۴	۸۲۴,۴۲۵	۲۱,۰۳	۸۶۰,۲۱۶	انبوه سازی، املاک و مستغلات
۱۲,۶۹	۳۸۶,۹۵۶	۱۲,۹	۵۲۷,۶۰۴	بانک‌ها و موسسات اعتباری
۷,۸۱	۲۳۸,۰۴۳	۱۱,۹۸	۴۸۹,۹۸۷	فراورده‌های نفتی، کک و سوخت هسته‌ای
۶,۲۹	۱۹۱,۷۰۳	۷,۷۹	۳۱۸,۶۸۲	محصولات شیمیایی
۳,۷۷	۱۱۵,۰۳۰	۷,۲	۲۹۴,۴۴۹	شرکت‌های چند رشته‌ای صنعتی
۵,۳۸	۱۶۴,۱۵۱	۶,۴۱	۲۶۲,۱۴۱	سرمایه‌گذاری‌ها
۲,۳۹	۷۲,۸۷۷	۵,۹۵	۲۴۳,۴۲۱	فلزات اساسی
۷,۳۴	۲۲۳,۶۵۱	۵,۸	۲۳۷,۰۳۵	فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسط
۱,۲۹	۳۹,۳۸۹	۴,۰۸	۱۶۶,۶۹۲	سیمان، آهک و گچ
۱,۰۲	۳۱,۲۴۱	۳,۹۴	۱۶۱,۱۸۸	خودرو و ساخت قطعات
۰,۱۵	۴,۶۵۴	۲,۵	۱۰۲,۳۵۳	محصولات غذایی و آشامیدنی به جز قند و شکر
۰	۰	۱,۹۸	۸۱,۱۳۵	قند و شکر
۰	۰	۱,۸۴	۷۵,۰۸۴	سایر محصولات کانی غیر فلزی
۰	۰	۱,۴۹	۶۰,۹۹۷	هتل و رستوران
۸,۸۲	۲۶۸,۸۳۹	۱,۴۲	۵۸,۰۹۵	بیمه و صندوق بازنشستگی به جز تامین اجتماعی
۰	۰	۰,۷۷	۳۱,۵۲۰	کشاورزی دامپروری و خدمات وابسته به آن
۲,۱۹	۶۶,۸۵۱	۰,۶۱	۲۵,۱۴۴	انواع فراورده‌های غذایی و آشامیدنی
۰	۰	۰,۶	۲۴,۴۹۳	مواد و محصولات دارویی
۰,۸	۲۴,۴۲۶	۰,۶	۲۴,۴۲۶	رایانه و فعالیت‌های وابسته به آن
۰	۰	۰,۴۵	۱۸,۳۸۳	عرضه برق، گاز، بخار و آب گرم



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

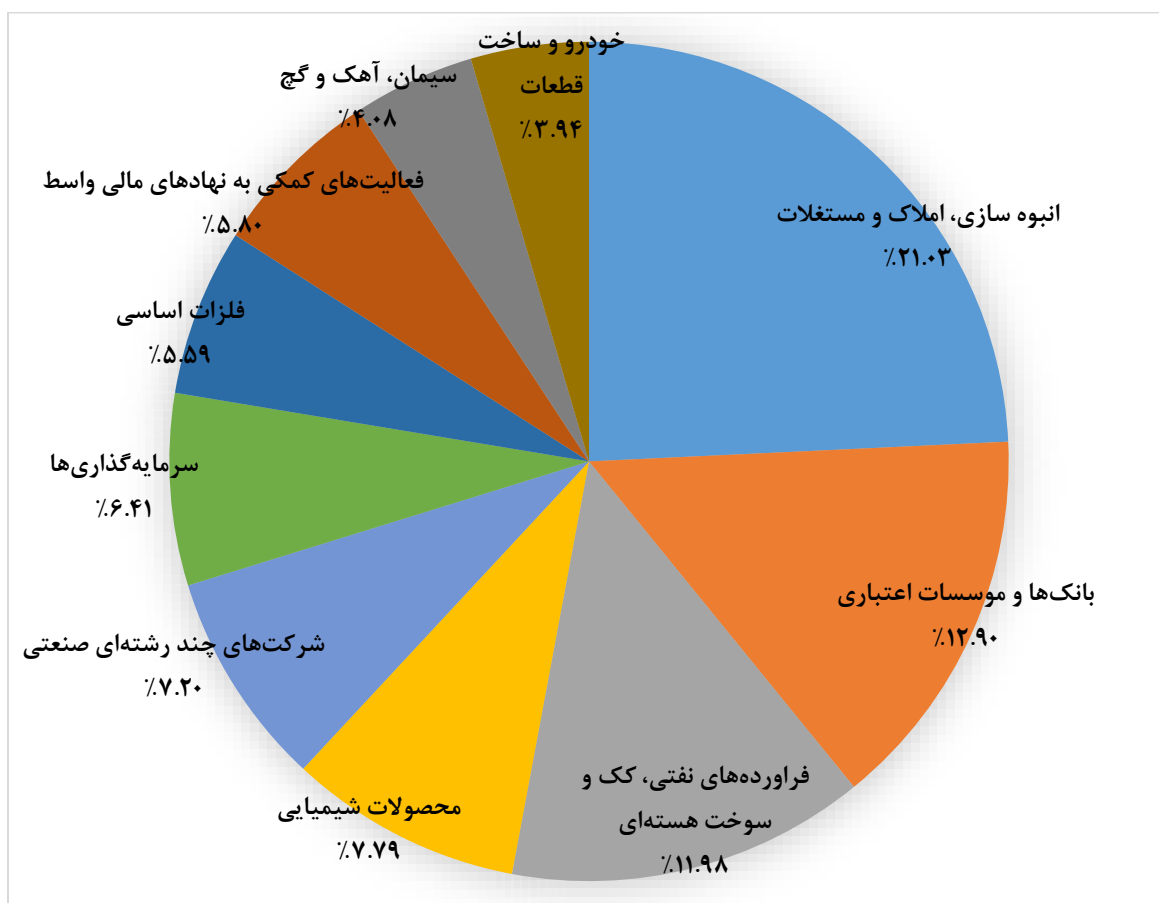
۰	۰	۰,۴۳	۱۷,۵۳۲	ماشین آلات و دستگاه‌های برقی
۶,۴۲	۱۹۵,۷۰۳	۰,۱۲	۵,۰۰۰	تجارت عمده فروشی به جز وسایل نقلیه موتور
۰,۱۳	۳,۹۹۵	۰,۱	۳,۹۹۵	ابزار پزشکی، اپتیکی و اندازه‌گیری
۰,۰۳	۸۵۲	۰,۰۲	۷۳۹	سایر صنایع
۰	۰	۰	۰	استخراج کانه‌های فلزی
۱,۸۴	۵۶,۰۴۱	۰	۰	استخراج سایر معادن
۰	۰	۰	۰	لاستیک و پلاستیک
۰	۰	۰	۰	ماشین آلات و تجهیزات
۰	۰	۰	۰	واسطه‌گری‌های مالی و پولی
۳,۴۹	۱۰۶,۲۷۵	۰	۰	مخابرات
۰,۴۳	۱۳,۲۰۵	۰	۰	خرده فروشی، باستانای وسایل نقلیه موتوری
۰	۰	۰	۰	سایر واسطه‌گری‌های مالی
۰	۰	۰	۰	کاشی و سرامیک
۰,۶۷	۲۰,۳۳۹	۰	۰	حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات
۱۰۰	۳,۰۴۸,۶۴۶	۱۰۰	۴,۰۹۰,۳۱۱	جمع کل

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

در نمودار زیر، ۱۰ صنعت اول که بیشترین بهای تمام شده را در پرتفوی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین به خود اختصاص داده‌اند، آورده شده است. همان گونه که مشاهده می‌شود، سه صنعت انبوه سازی املاک و مستغلات، بانک‌ها و موسسات اعتباری و فرآورده‌های نفتی، کک و سوخت هسته‌ای به ترتیب ۲۱،۰۳ درصد، ۱۲،۹ درصد و ۱۱،۹۸ درصد دارای بیشترین بهای تمام شده می‌باشند.



## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

ارزش بازار سبد سهام شرکت در پایان شهریور ماه ۱۴۰۲ بالغ بر ۱۰,۸۵۲,۵۷۵ میلیون ریال با قیمت تمام شده ۴,۰۹۰,۳۱۱ میلیون ریال بوده است که حدود ۱۶۵ درصد افزایش ارزش روز سبد سهام شرکت را نسبت به قیمت تمام شده آن نشان می‌دهد. این امر در شرایطی است که برخی از سرمایه‌گذاری‌های خارج از بورس شرکت به لحاظ رعایت استانداردها به قیمت تمام شده انعکاس یافته است و سهام‌های صنعت انبوه‌سازی و واسطه‌گری مالی بیش از ۶۸ درصد پرتفوی شرکت را شامل می‌شود. لازم به ذکر است که از کل ارزش بازار سبد سهام شرکت ۹۹ درصد به سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس و فرابورس اختصاص داشته و ۱ درصد به سهام شرکت‌های خارج از بورس و سایر سرمایه‌گذاری‌ها اختصاص یافته است.

(میلیون ریال)

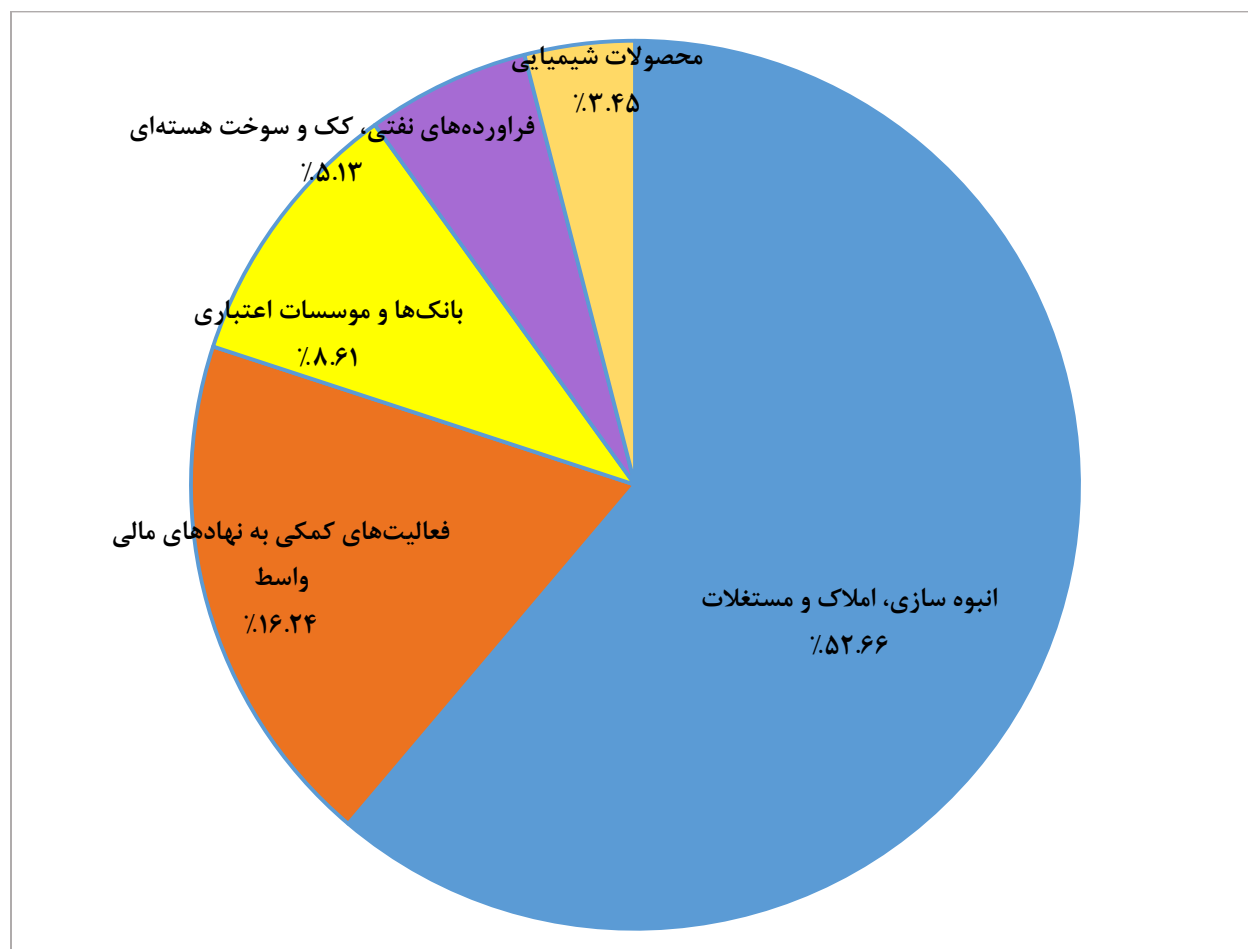
نام صنعت	شرکت‌های پذیرفته شده در بورس	شرکت‌های خارج از بورس	وزن صنعت (درصد)
انبوه سازی، املاک و مستغلات	۵,۷۱۰,۶۰۸	۹,۱۷۰	۵۲,۶۶
فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسط	۱,۷۶۳,۷۵۱		۱۶,۲۴
بانک‌ها و موسسات اعتباری	۹۳۴,۷۸۳		۸,۶۱
فراورده‌های نفتی، کک و سوخت هسته‌ای	۵۵۶,۹۰۳		۵,۱۳
محصولات شیمیایی	۳۷۴,۵۴۰		۳,۴۵
شرکت‌های چند رشته‌ای صنعتی	۳۰۲,۹۱۰		۲,۷۹
سرمایه‌گذاری‌ها	۲۳۴,۰۳۳	۱۹۶	۲,۱۶
سیمان، آهک و گچ	۲۰۱,۹۰۳		۱,۸۶
فلزات اساسی	۱۹۷,۵۹۵		۱,۸۲
خودرو و ساخت قطعات	۱۱۴,۶۳۵		۱,۰۶
قند و شکر	۱۱۰,۲۰۰	۶۵۴	۱,۰۲
محصولات غذایی و آشامیدنی به جز قند و شکر	۸۴,۷۱۴		۰,۷۸
سایر محصولات کانی غیر فلزی	۷۱,۷۶۲		۰,۶۶
هتل و رستوران	۵۴,۰۷۵		۰,۵۰
بیمه و صندوق بازنشستگی به جز تامین اجتماعی	۵۰,۹۲۴		۰,۴۷
کشاورزی دامپروری و خدمات وابسته به آن	۲۴,۲۲۵		۰,۲۲
مواد و محصولات دارویی	۲۰,۴۶۷		۰,۱۹
ماشین آلات و دستگاه‌های برقی	۱۴,۴۳۵		۰,۱۳
عرضه برق، گاز، بخار و آب گرم	۱۳,۶۲۵		۰,۱۳
رایانه و فعالیت‌های وابسته به آن	۸,۸۷۳		۰,۰۸
صندوق‌های سرمایه‌گذاری	۵,۰۵۳		۰,۰۵
ابزار پزشکی، اپتیکی و اندازه‌گیری	۲,۵۶۱		۰,۰۲
<b>جمع کل</b>	<b>۱۰,۸۵۲,۵۷۵</b>	<b>۱۰,۰۲۰</b>	<b>۱۰۰,۰۰</b>

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

از منظر ارزش بازار سید سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین، سهام‌های صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات و فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسط بیش از ۶۸ درصد پرتفوی شرکت را شامل می‌شوند و این صناعت‌ها بیشترین ارزش بازار در سید را به خود اختصاص داده‌اند. صنایع بانک‌ها و موسسات اعتباری، فرآورده‌های نفتی، کک و سوخت هسته‌ای و محصولات شیمیایی در رتبه‌های بعدی جای دارند.



## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

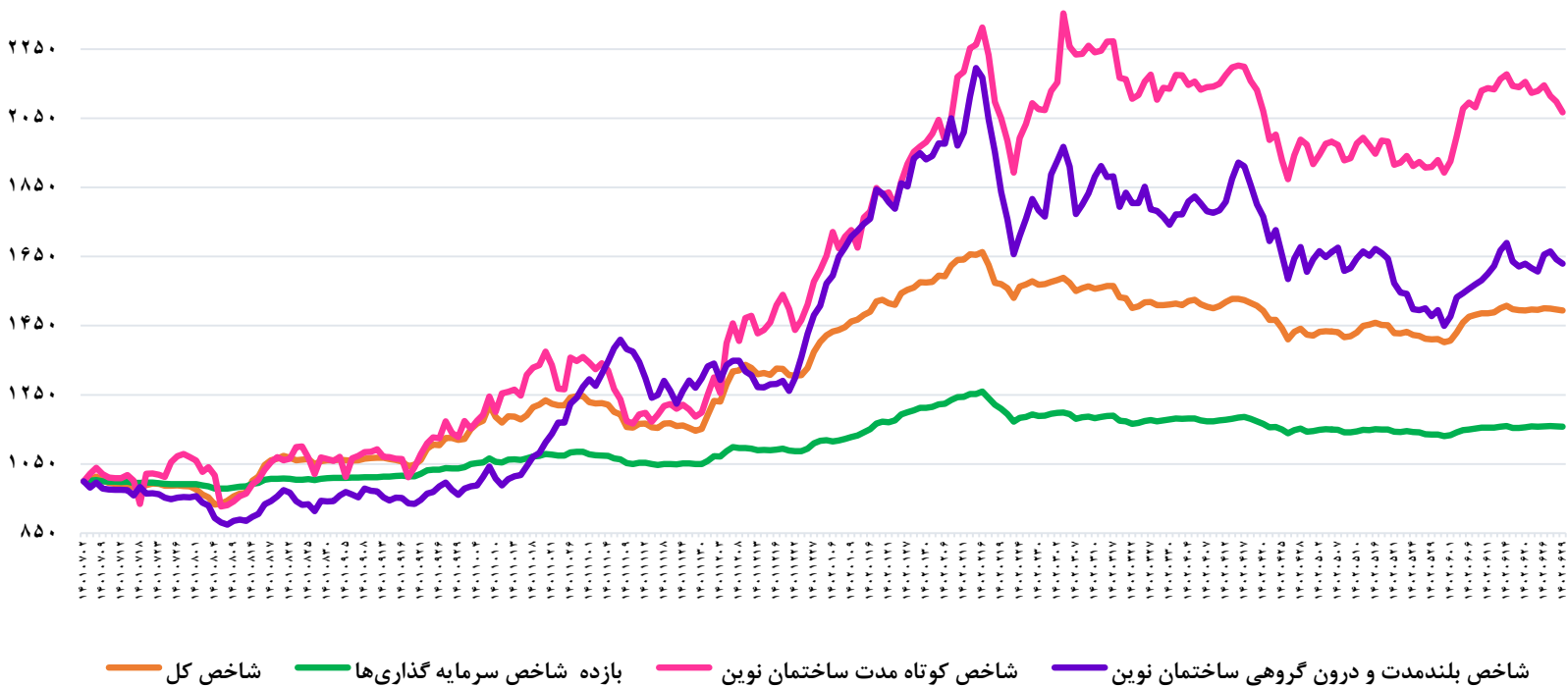
### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

در این قسمت به مقایسه شاخص‌های کل و سرمایه‌گذاری با شاخص کوتاه مدت و بلند مدت شرکت ساختمان نوین می‌پردازیم:

بازدهی سالانه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱			
شاخص کل	شاخص سرمایه‌گذاری‌ها	شاخص کوتاه مدت شرکت ساختمان نوین	شاخص بلند مدت و کنترلی گروه
٪۶۰	٪۱۶	٪۱۰۷	٪۶۳

روند کلی شاخص کل، شاخص سرمایه‌گذاری‌ها و شاخص کوتاه مدت و بلند مدت و کنترلی گروه شرکت ساختمان نوین در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

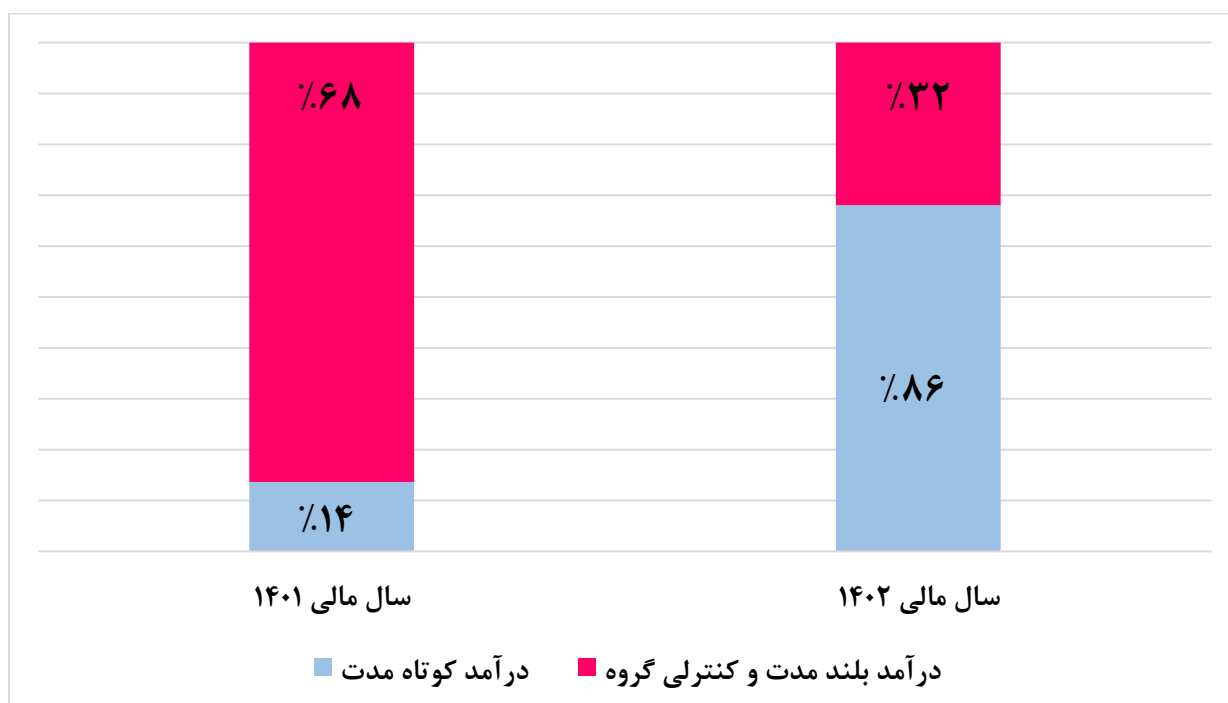
مقایسه درآمد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

تفکیک منبع درآمد شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین			
درصد رشد	سال مالی ۱۴۰۲	سال مالی ۱۴۰۱	شرح
۱۷۱٪	۴,۲۱۸,۷۵۹	۱,۵۵۵,۵۷۲	فروش
۱۴۲٪	(۳,۵۹۶,۱۲۷)	(۱,۴۸۹,۰۳۲)	بهای تمام شده
۸۳۶٪	۶۲۲,۶۳۲	۶۶,۵۴۰	سود (زیان) حاصل از فروش
۱۵۸٪	۲۶۲,۸۰۰	۱۰۱,۸۰۳	سود نقدی
-۹۷٪	(۱,۸۷۵)	(۶۸,۷۸۷)	هزینه مالی
۷۸۷٪	۸۸۳,۵۵۷	۹۹,۵۵۶	جمع درآمد کوتاه مدت
-۶۱٪	۱۷۱,۵۳۱	۴۳۵,۶۲۴	فروش
-۴۶٪	(۲۴,۵۷۲)	(۴۵,۵۷۵)	بهای تمام شده
-۶۲٪	۱۴۶,۹۵۹	۳۹۰,۰۴۹	سود (زیان)
۱۲٪	۲۶۷,۵۷۲	۲۳۹,۲۲۷	سود نقدی
-۳۴٪	۴۱۴,۵۳۱	۶۲۹,۲۷۶	جمع درآمد بلند مدت و کنترلی گروه
۷۸٪	۱,۲۹۸,۰۸۸	۷۲۸,۸۳۲	جمع کل درآمد

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

محل تأمین درآمد در سال‌های مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح زیر می‌باشد:

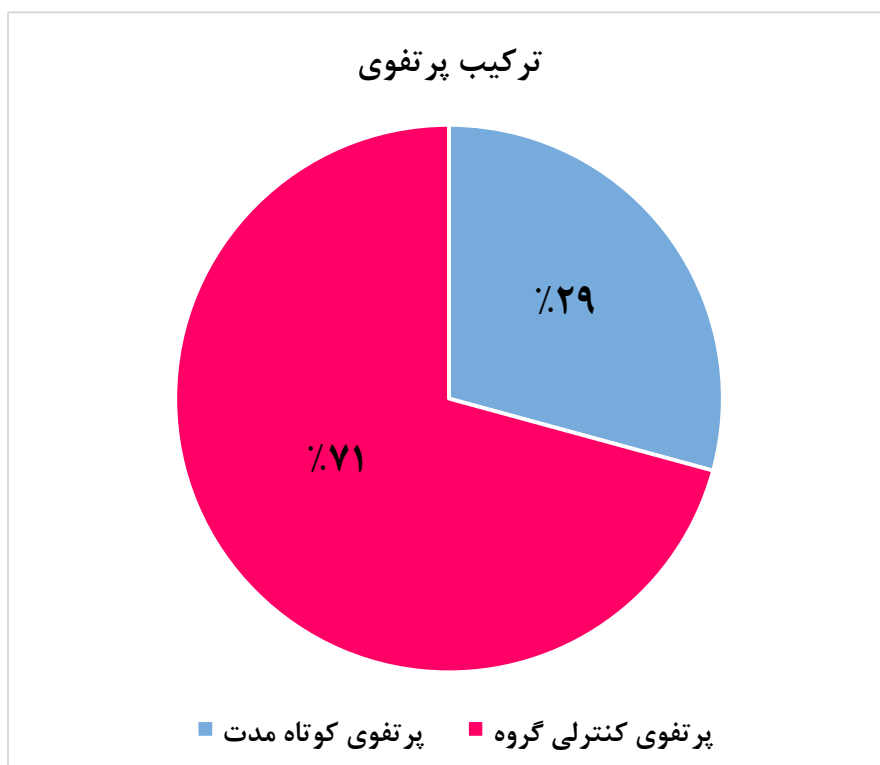
سال مالی ۱۴۰۲	سال مالی ۱۴۰۱	شرح
۶۸٪	۱۴٪	درآمد سرمایه‌گذاری کوتاه مدت
۳۲٪	۸۶٪	درآمد سرمایه‌گذاری بلند مدت و کنترلی گروه



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
 گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

ترکیب پورتفوی‌ها در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح زیر می‌باشد:

درصد	مبلغ (میلیون ریال)	شرح
۲۹٪	۳،۲۳۸،۷۷۹	پرتفوی کوتاه مدت
۷۱٪	۷،۸۳۸،۱۲۱	پرتفوی بلند مدت و کنترلی گروه
۱۰۰٪	۱۱،۰۷۶،۹۰۰	جمع پرتفوی

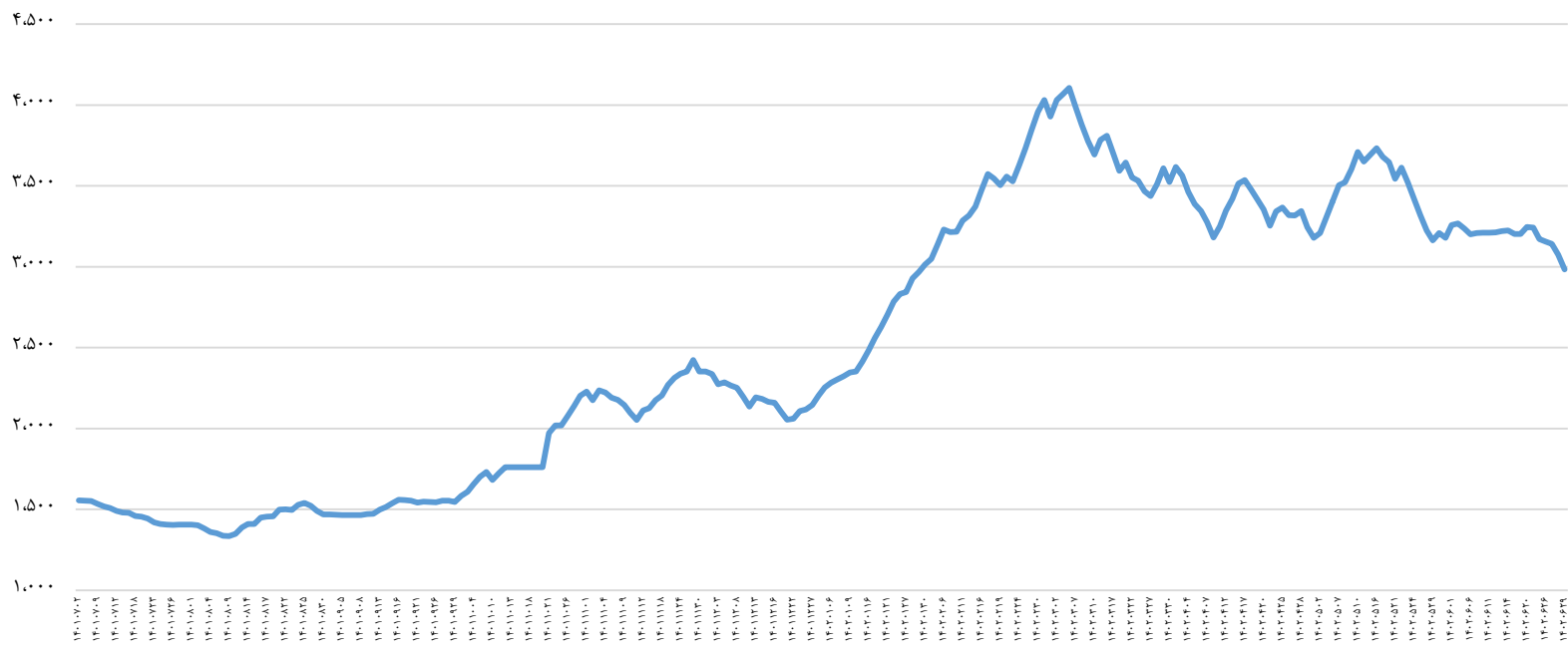




**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

نمودار تغییرات قیمت سهام از تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۰۱ الی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح زیر می‌باشد:

نمودار تغییرات قیمتی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (تعدیل شده)



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

وضعیت پرداخت‌های به دولت:

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد تغییرات نسبت به سال قبل	دلایل تغییرات
۱	مالیات عملکرد	۰	۰	۱۱۰	۰	
۲	مالیات بر ارزش افزوده	۰	۰	۰	۰	
۳	بیمه سهم کارفرما	۳,۳۰۸	۲,۱۲۴	۱,۹۷۷	۵۵,۷۵٪	افزایش تعداد پرسنل
۴	پرداختی بابت انرژی	۲۳۲	۱۸۶	۳۵	۲۴,۷۳٪	تغییر نرخ توسط دولت
	جمع	۳,۵۴۰	۲,۳۱۰	۲,۱۲۲	۵۳,۲۵٪	
	مانده پرداختنی	۰	۰	۰	۰	

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

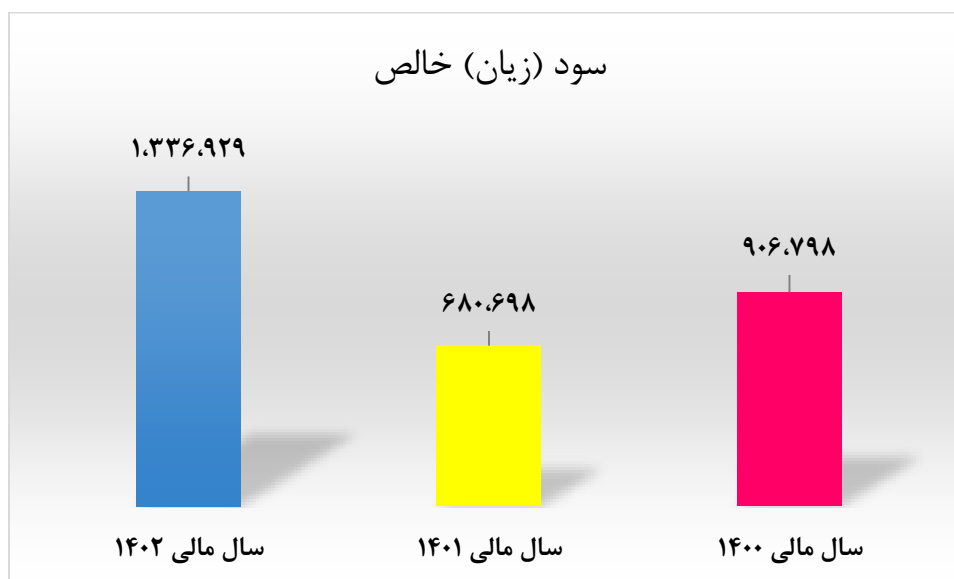
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### کیفیت سود شرکت:

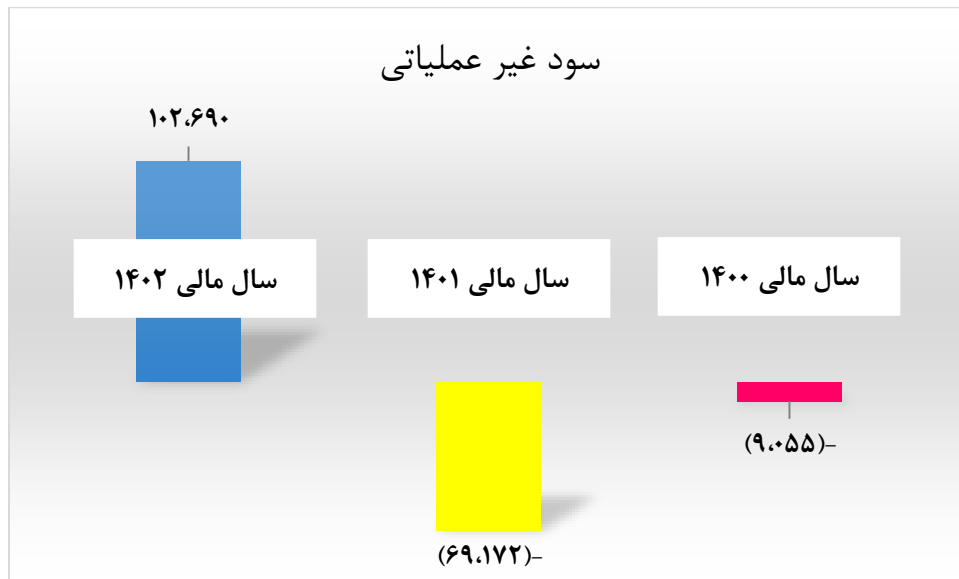
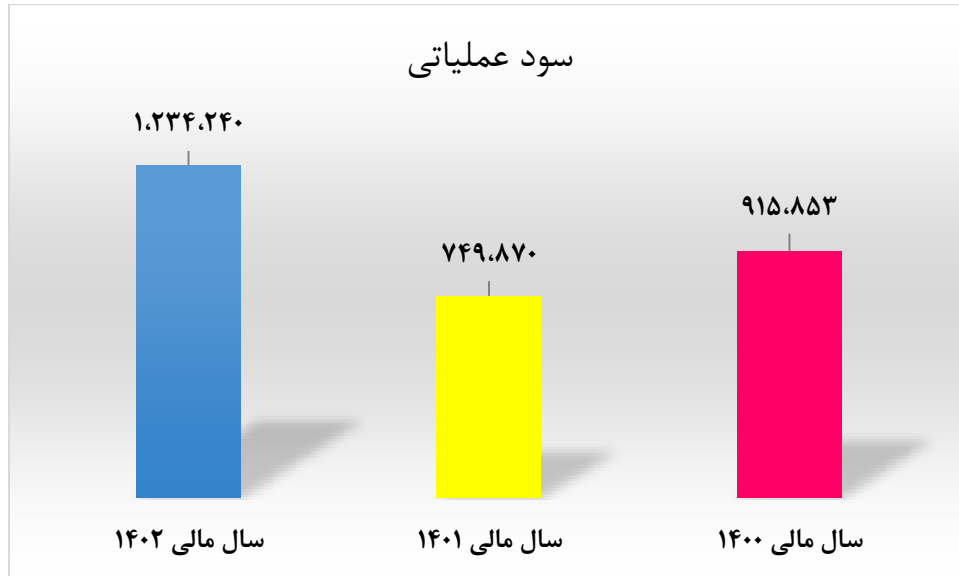
(کلیه مبالغ به میلیون ریال)

نسبت جریان نقدی عملیاتی به سود (زیان) عملیاتی	سود (زیان) حاصل از منابع غیر عملیاتی	سود (زیان) حاصل از منابع عملیاتی	سود (زیان) خالص	سال مالی منتهی به
۸,۳۳%	۱۰۲,۶۹۰	۱,۲۳۴,۲۴۰	۱,۳۳۶,۹۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
%۲۳,۱۸	(۶۹,۱۷۲)	۷۴۹,۸۷۰	۶۸۰,۶۹۸	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
%۳۳,۹۶	(۹,۰۵۵)	۹۱۵,۸۵۳	۹۰۶,۷۹۸	۱۴۰۰/۰۶/۳۱

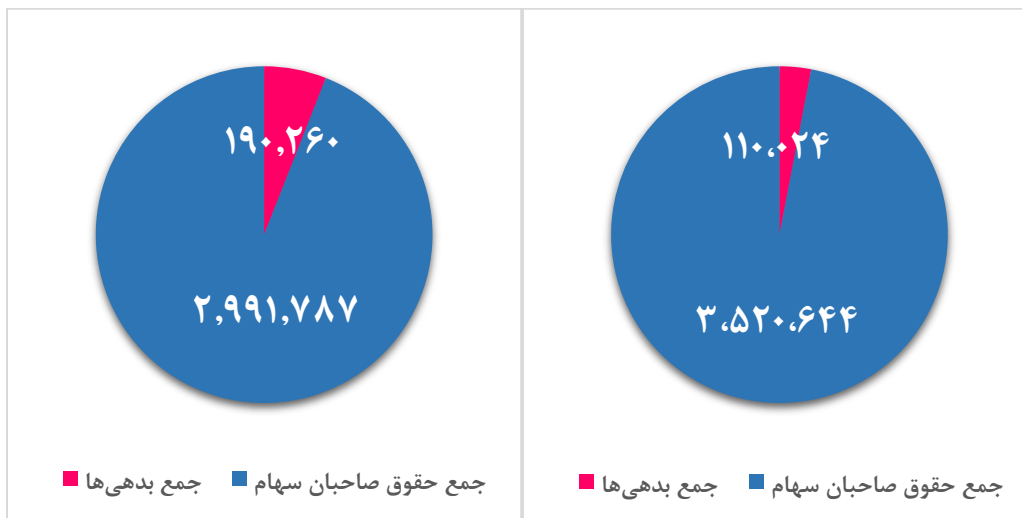
در نمودارهای زیر تغییرات عوامل ذکر شده طی ۳ سال مالی اخیر نشان داده می‌شود.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
 گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



سال مالی ۱۴۰۰

سال مالی ۱۴۰۱



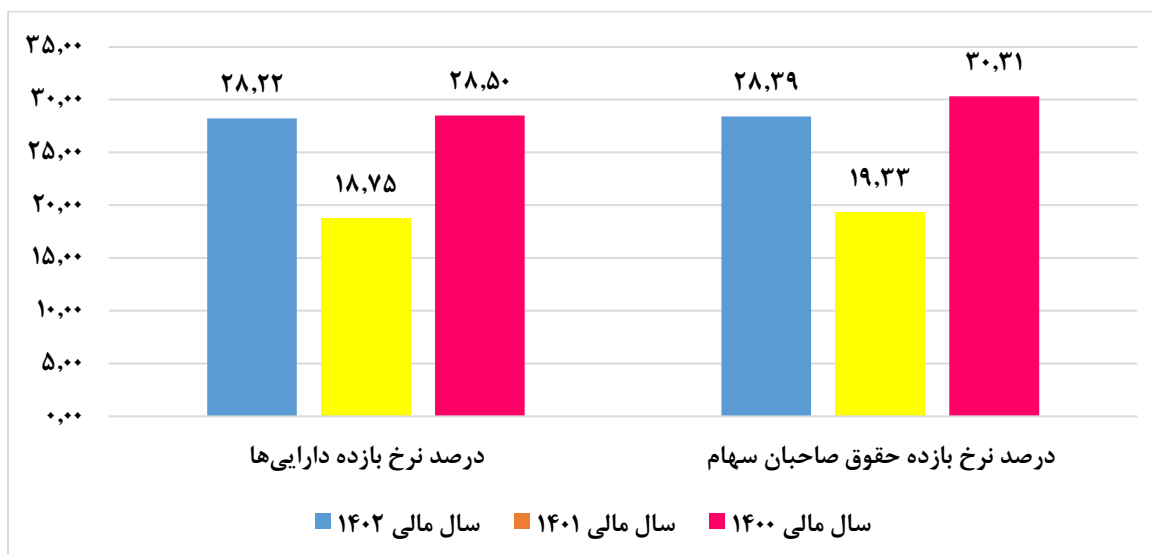
سال مالی ۱۴۰۲

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

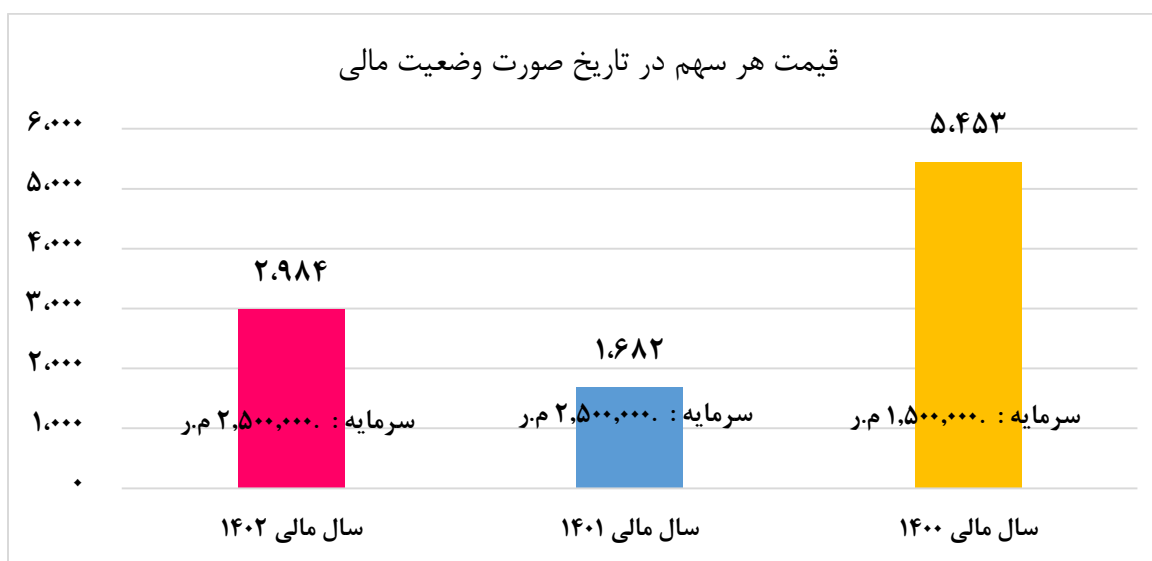
### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

#### برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

در نمودار زیر، نرخ بازده دارایی‌ها و نرخ حقوق صاحبان سهام برای سال‌های ۱۴۰۲، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۰ آورده شده است. از قیاس این ۳ سال می‌توان دریافت که هم نرخ بازده دارایی‌ها و هم نرخ بازده حقوق صاحبان سهام در سال ۱۴۰۱ عملکرد قابل قبول اما نسبت به گذشته داشته است.



در نمودار زیر، قیمت هر سهم شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی برای ۳ سال مالی اخیر مشاهده می‌شود. قیمت هر سهم در پایان سال مالی ۱۴۰۱ حدود ۱,۶۸۲ ریال برای هر سهم بود که با افزایش ۷۷,۴ درصدی به ۲,۹۸۴ ریال رسید. میانگین قیمت هر سهم در ۳ سال اخیر حدود ۳,۳۷۳ ریال بوده است.

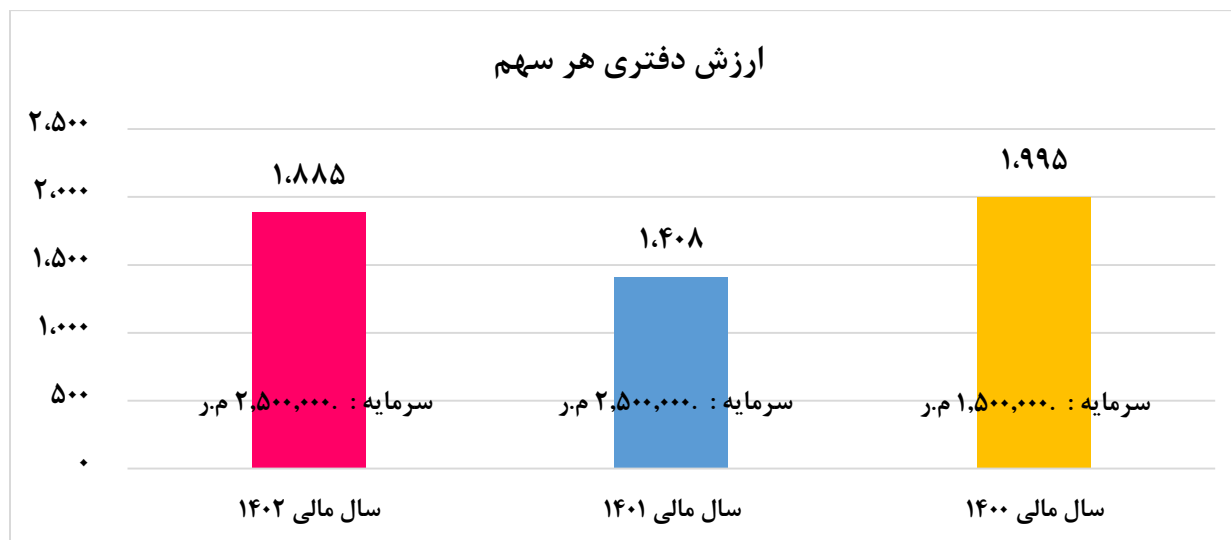


## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

روند ارزش دفتری هر سهم در ۳ سال اخیر به شرح شکل ذیل می‌باشد:



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
- ❖ نسبت‌های ارزش بازار

در ادامه به بررسی هر یک از نسبت‌های فوق تحت جدول ذیل پرداخته می‌شود:

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### نسبت‌های مالی:

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. در ادامه به بررسی هر یک از نسبت‌های فوق تحت جدول زیر پرداخته می‌شود:

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	واحد	شرح
<b>نسبت‌های نقدینگی:</b>			
۲۲,۹۴	۱۴۳,۱	مرتبه	بدهی جاری / دارایی جاری = نسبت جاری
۲۰,۴۱۳,۹۴۰	۳,۶۰۷۱۸۷	م.ریال	بدهی‌های جاری - دارایی‌های جاری = سرمایه در گردش
۰,۸۵	۰,۰۵۶	درصد	دارایی جاری / موجودی نقد = نسبت نقدینگی
<b>نسبت‌های اهرمی:</b>			
۶,۹۵	۵,۰۶	درصد	حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) / دارایی‌های ثابت = نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه
۹۶,۹۷	۹۹,۴۱	درصد	جمع دارایی‌ها / حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) = نسبت مالکانه
۳,۱۳	۰,۵۹	درصد	حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) / جمع بدهی‌ها = نسبت بدهی به ارزش ویژه
۳,۰۳	۰,۵۴	درصد	جمع دارایی‌ها / جمع بدهی‌ها = نسبت بدهی
<b>نسبت‌های سودآوری:</b>			
۸۵,۴۰	۹۵,۲۶	درصد	جمع درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی / سود خالص = نسبت سود خالص
۸۵,۴۵	۸۷,۹۵	درصد	جمع درآمد / سود ناخالص = نسبت سود ناخالص
۱۹,۳۳	۲۸,۳۹	درصد	جمع حقوق صاحبان سهام / سود خالص = نسبت بازده حقوق صاحبان سهام
۱۸,۷۵	۲۸,۲۲	درصد	جمع دارایی / (سود خالص + هزینه مالی) = نسبت بازده دارایی
۲۵,۶۰	۷,۱۹	درصد	سود خالص / وجه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی = نسبت نقدشوندگی سود
۲۷۲	۵۳۵	ریال	تعداد سهام / سود خالص = سود هر سهم
۷۰	۳۸	ریال	تعداد سهام / خالص نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی = سود (زیان) نقدی هر سهم
<b>نسبت‌های ارزش بازار:</b>			
۱,۱۹	۱,۵۸	مرتبه	نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم
۴,۶	۵,۸	مرتبه	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم
۱,۶۸۲	۲,۹۸۴	ریال	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش
۱,۴۰۸	۱,۸۸۵	ریال	ارزش دفتری هر سهم



## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### وضعیت معافیت‌های مالیاتی عملکرد شرکت:

ردیف	ماده قانونی موضوع معافیت مالیاتی	درصد معافیت مالیاتی	تاریخ شروع معافیت	تاریخ اتمام معافیت
۱	ماده ۱۴۳ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی	۹۹٫۵٪	ابتدای فعالیت	-

#### پرداخت سود:

سال مالی	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره (ریال)	سود سهام مصوب مجمع	سود سهام پرداخت شده از طریق سجام (تا پایان سال مالی)	سود سهام پرداخت شده (تا پایان سال مالی)	دلایل عدم پرداخت کامل سود سهام
۱۴۰۲	۵۳	-	۲۲۷,۸۳۱	۳۸۶,۸۶۸	با وجود انتشار <u>۱۷ اطلاعیه</u> در سایت کدال و همچنین پیگیریهای انجام شده شرکت سپرده‌گذاری مرکزی و تسویه وجوه، اطلاعات تعدادی از سهامداران در دسترس نمی‌باشد.
۱۴۰۱	۴۵	۱۲۰	۲۶,۴۲۹	۴۹۰,۵۴۷	
۱۴۰۰	۶۱	۳۹۳	۰	۱۳۹,۶۶۸	

شایان ذکر است که سود سهام پرداختنی شرکت در ابتدای سال مالی ۱۴۰۲، مبلغ ۱۰۱,۰۰۸ میلیون ریال بوده است، همچنین مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال بابت سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱، در مجمع عمومی سالیانه مصوب گردید، که در نتیجه مانده سود سهام پرداختنی شرکت جمعاً به مبلغ ۴۰۱,۰۰۸ میلیون ریال رسید. شرکت طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱، مبلغ ۳۸۶,۸۶۸ میلیون ریال آن را به سهامداران پرداخت نمود و در حال حاضر فقط مبلغ ۱۴,۱۴۰ میلیون ریال آن باقی مانده است که در صورت در دسترس بودن اطلاعات سهامداران، در اسرع وقت پرداخت خواهد شد.

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

### ۳- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت

#### وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۸۳/۰۵/۰۳ در فرابورس ایران در گروه سرمایه‌گذاری‌ها با نماد "وثنو" درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۹۲/۰۷/۲۸ مورد معامله قرار گرفته است.

#### وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال اخیر به شرح زیر بوده است:

پایان سال مالی			درصد سهام شناور آزاد	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	تعداد روزهای باز بودن نماد	ارزش سهام معامله شده	تعداد سهام معامله شده	سال مالی منتهی به
سرمایه	قیمت سهم	ارزش بازار						
میلیون ریال	ریال	میلیون ریال				میلیون ریال		
۲,۵۰۰,۰۰۰	۲,۹۸۴	۷,۴۶۰,۰۰۰	۳۵,۹۲	۲۲۹	۲۳۱	۵,۸۶۶,۹۰۰	۲,۰۷۶,۰۶۰,۶۷۷	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۶۸۲	۴,۲۰۵,۰۰۰	۳۷,۰۸	۲۱۶	۲۱۹	۳,۷۳۱,۴۸۱	۱,۱۰۶,۴۶۷,۷۱۶	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱,۵۰۰,۰۰۰	۵,۴۵۳	۸,۱۷۹,۵۰۰	۳۵,۶	۲۲۱	۲۲۴	۸,۱۴۸,۰۸۷	۸۴۹,۶۰۹,۸۷۹	۱۴۰۰/۰۶/۳۱

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### بازارگردانی:

شرکت در فروردین ماه ۱۴۰۲ قراردادی را با " شرکت سبدگردان امید نهایت نگر " جهت فروش بخشی از سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (نماد وساخت)، در غالب کد PRX منعقد نمود. طبق این قرارداد توافق گردید که تعداد ۱۹۲,۱۴۶,۰۵۷ سهم وساخت از طریق این سبدگردان به فروش برسد. اطلاعات تکمیلی این سبدگردانی در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح زیر می‌باشد:

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام سبدگردان PRX	شرکت سبدگردان امید نهایت نگر
۲	آغاز دوره سبدگردانی	۱۴۰۲/۰۱/۲۶
۳	پایان دوره سبدگردانی	۱۴۰۳/۰۱/۲۶
۴	منابع اختصاص یافته به سبدگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	۴۷۲,۲۹۵
۵	منابع اختصاص یافته به سبدگردان از سوی سهامدار عمده (تعداد سهم)	۱۹۲,۱۴۶,۰۵۷
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۷۷,۷۲۰
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۱۵۱,۱۷۶
۸	سود (زیان) سبدگردان (میلیون ریال)	۵۶,۱۲۶
۹	تعداد سهام خریداری شده	۲,۶۱۷,۰۰۰
۱۰	تعداد سهام فروخته شده	۲۷,۳۱۱,۴۳۳
۱۱	مانده سهام نزد سبدگردان	۱۶۴,۸۳۴,۶۲۴

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### ۴- حاکمیت شرکتی

نظام راهبری شرکت: اعضای هیئت مدیره شرکت متشکل از ۵ عضو (۱ عضو موظف و ۴ عضو غیر موظف) به شرح زیر می‌باشد:

نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تحصیلات	تاریخ انتصاب	
			عضویت در کمیته‌ها	موظف/غیر موظف
احمد جاوید احمد آبادی (شرکت نوسازی و ساختمان تهران)	رئیس هیئت مدیره	کارشناسی حسابداری	۱۴۰۲/۰۴/۰۵	عضویت در کمیته‌ها
	غیر موظف	عضو کمیته حسابداری		
علی کریمی (شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان)	نائب رئیس هیئت مدیره	کارشناسی ارشد حسابداری	۱۴۰۲/۰۴/۱۱	عضویت در کمیته‌ها
	غیر موظف	عضو کمیته حسابداری		
مقصود پورابولی (شرکت سازه‌های نوین کرت)	عضو هیئت مدیره	کارشناسی حسابداری	۱۴۰۲/۰۴/۱۱	عضویت در کمیته‌ها
	غیر موظف	رئیس کمیته سرمایه‌گذاری		
رحیم کریمی (شرکت تامین مسکن نوین)	عضو هیئت مدیره	کارشناسی ارشد مدیریت صنعتی	۱۴۰۱/۱۱/۱۱	عضویت در کمیته‌ها
	غیر موظف			
حسن پورفرج قاجاری (شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران)	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	۱۴۰۲/۰۴/۰۵	عضویت در کمیته‌ها
	موظف			

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی:

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی، ریسک	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	خلاصه سوابق
احمد جاوید احمد آبادی	رئیس کمیته	کارشناسی حسابداری	۱۴۰۱/۱۱/۱۸	تمامی جلسات	رئیس/عضو هیات مدیره شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران، شیرپاستوریزه پگاه تهران، سرمایه‌گذاری ساختمان نوین، معاونت مجامع و امور شرکت‌های ساختمان ایران، شیرپاستوریزه پگاه تهران و سایر، مدیر مالی و اداری شرکت‌های گسترش تجارت پارس سبا، حسابرس موسسه حسابرسی سپهان تراز، عضو کمیته حسابرسی کارگزاری بانک رفاه
مهدی قربانی قلج‌لو	عضو کمیته	دکترای حقوق	۱۴۰۱/۱۱/۱۸	تمامی جلسات	رئیس/عضو هیات مدیره شرکت‌های سرمایه‌گذاری ساختمان ایران، عمران سازه تامین، ملی کشت و صنعت و دامپروری پارس، شیرپاستوریزه پگاه آذربایجان، آتیه پگاه، بازار گستر پگاه، کشت و صنعت دامپروری پگاه سلماس و سایر، عضو کمیته‌های حسابرسی شرکت‌ها

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

حسابدار رسمی، عضو انجمن حسابداران داخلی ایران، انجمن حسابداران ایران، انجمن حسابداران خبره ایران، مدیر حسابرسی داخلی شرکت پتروشیمی زاگرس، عضو کمیته حسابرسی داخلی شرکت پتروشیمی کرمانشاه، پتروشیمی امیر کبیر انرژی سپهر مدیر فنی حسابرس مستقل موسسه حسابرسی بهراد مشار، عضو کمیته‌های حسابرسی شرکتها	تمامی جلسات	۱۴۰۱/۱۱/۱۸	دانشجوی دکترای حسابداری	عضو کمیته	زهرا اصلانی
مدیر حسابرسی داخلی کارگزاری بانک رفاه، حسابرس داخلی شرکت‌های مشاوره رتبه بندی اعتباری ایران و شرکت آینده سازان رفاه پردیس، سرپرست اداره نظارت بر شرکت‌های بانک رفاه، حسابرس ارشد موسسه حسابرسی رهیافت و همکاران	تمامی جلسات	۱۴۰۲/۰۲/۰۵	کارشناسی ارشد حسابداری	رئیس حسابرسی داخلی	مسعود سعیدی

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### اطلاعات مربوط به کمیته ریسک و سرمایه‌گذاری:

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	خلاصه سوابق
مقصود پورابولی	رئیس کمیته	کارشناسی ارشد حسابداری	۱۲	رئیس حسابداری صنعتی/رئیس بودجه و گزارشات/مدیر مالی شرکت‌های مختلف بورسی/عضو هیئت مدیره شرکت‌های مختلف/عضو کمیته سرمایه‌گذاری/عضو کمیته حسابرسی
جلیل ضیائی	عضو مستقل کمیته	کارشناسی ارشد حسابداری	۱۲	کارشناس بازار سرمایه
حسین ارجلو	عضو مستقل کمیته	کارشناسی حسابداری	۱۲	مدیرعامل شرکت سیدگردان آتیه توکا
ابراهیم دیلم	دبیر کمیته	کارشناسی مدیریت صنعتی	۱۲	مدیر سرمایه‌گذاری شرکت، ۲۰ سال سابقه فعالیت در زمینه سرمایه‌گذاری، مشاور سرمایه‌گذاری، کارگزاری‌ها، و ...

#### اقدامات و تصمیمات کمیته حسابرسی در طی سال مالی ۱۴۰۲:

با توجه به ابلاغیه سازمان بورس و اوراق بهادار، کمیته حسابرسی داخلی شرکت از اسفند ماه ۱۴۰۲ تشکیل و با تعداد ۸ جلسه در شرکت برگزار گردید. اهم تصمیمات اخذ شده در این جلسات به شرح زیر می‌باشد:

- ✓ تدوین منشور فعالیت حسابرسی.
- ✓ انتخاب رئیس حسابرسی داخلی شرکت.
- ✓ تدوین برنامه کمیته و واحد حسابرسی داخلی در سال ۱۴۰۲.
- ✓ بررسی پیش‌نویس صورت‌های مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱، گزارش ۹ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲ و گزارش ۱۲ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲.
- ✓ بررسی نامه مدیریت شرکت.
- ✓ بررسی چرخه معاملات سهام شرکت.

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

- ✓ کنترل چک لیست دستورالعمل حاکمیت شرکتی.
- ✓ بررسی اجرای مصوبات هیئت مدیره در طی سال مالی ۱۴۰۲.
- ❖ کلیه مصوبات هیئت مدیره در طی سال مالی ۱۴۰۲ اجرا گردید.

### اقدامات و تصمیمات کمیته ریسک و سرمایه‌گذاری در طی سال مالی ۱۴۰۲:

در طی سال مالی ۱۴۰۲، تعداد ۱۲ جلسه کمیته ریسک و سرمایه‌گذاری در شرکت برگزار گردید. اهم تصمیمات اخذ شده در این جلسات به شرح زیر می‌باشد:

- ✓ شتابدهی در معاملات و کسب عایدی مناسب از طریق جابجایی تعدادی از سهام کم بازده با سهام پر بازده.
- ✓ تصمیم‌گیری درخصوص شرکت در افزایش سرمایه، نگهداری و یا فروش برخی از سهام پرتفوی شرکت.
- ✓ بررسی پرتفوی و ارائه گزارش پایش ماهانه شرکت.
- ✓ فروش بخشی از سهام "وساخت" در غالب کد PRX

### اصول حاکمیت شرکتی

ردیف	اصول حاکمیت شرکتی	اقدامات انجام شده توسط هیئت مدیره
۱	چارچوب حاکمیت شرکتی اثربخش	تدوین و تصویب دستورالعمل‌ها و آئین نامه‌های مرتبط با کمیته حسابرسی داخلی، ریسک و سرمایه‌گذاری، فعالیت حسابرسی داخلی، دستورالعمل اجرایی فرآیند اثربخشی هیئت مدیره و کمیته‌های تخصصی و ارزیابی فعالیت مدیرعامل و اعضای هیئت مدیره.
۲	حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها	رعایت حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها در قالب پرداخت سود طبق جدول اعلام شده و ارائه گزارشات لازم در سامانه کدال جهت اطلاع کلیه سهامداران.
۳	رعایت حقوق ذینفعان	هیئت مدیره بر اساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی به صورت دوره‌ای نسبت به ایجاد، استمرار و تقویت ساز و کارهای اثربخش جهت کسب اطمینان معقول از محقق شدن اصول حاکمیت شرکتی جهت اثربخشی چارچوب حاکمیت شرکتی، حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها، رعایت حقوق سایر ذینفعان، انگیزه بخشی به ذینفعان، افشا و شفافیت و مسئولیت پذیری هیئت مدیره اقدام می‌نماید و تا حد معقولی نسبت به استقرار ساز و کارهای اثربخش جهت کسب اطمینان معقول از محقق شدن اصول حاکمیت شرکتی اقدام نموده و بصورت دوره‌ای بر اجرای موثر آن نظارت می‌کند.
۴	سرمایه‌گذاران نهادی، بازار سهام و سایر واسطه‌های مالی	
۵	افشا و شفافیت	
۶	مسئولیت پذیری هیات مدیره	



## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

کلیه معاملات با اشخاص وابسته در سال گذشته، جزئی بوده و توسط کمیته حسابرسی و هیئت مدیره بررسی گردیده و در صورت‌های مالی مقاطع سه ماهه، شش ماه و سالانه ارائه شده است. (میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید کالا و خدمات (بیمه تکمیلی پرسنل)
شرکت‌های اصلی و نهایی	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	عضو هیئت مدیره	*	۸۳۴

#### دلایل هیئت مدیره بابت عدم انجام معامله با اشخاص غیر وابسته

با توجه به نوع فعالیت شرکت معاملات خاص در زمینه معامله سهام وجود نداشته است.

#### گزارش پایداری شرکتی

در اجرای مفاد ماده ۴۰ دستورالعمل حاکمیت شرکتی و در جهت توسعه پایدار و ایجاد ساز و کاری برای سنجش و بررسی توان ایجاد ارزش در کوتاه مدت و بلند مدت اقدامات زیر توسط شرکت انجام شده است:

##### ✓ آثار مالیاتی:

طبق ماده ۱۴۳ قانون مالیات‌های مستقیم (از هر نقل و انتقال سهام و حق تقدم سهام شرکت‌ها اعم از ایرانی و خارجی در بورس‌ها یا بازارهای خارج از بورس دارای مجوز، مالیات مقطوعی به میزان نیم درصد (۰/۵٪) ارزش فروش سهام و حق تقدم سهام وصول خواهد شد و از این بابت وجه دیگری به عنوان مالیات بر درآمد نقل و انتقال سهام و حق تقدم سهام و مالیات بر ارزش افزوده خرید و فروش مطالبه نخواهد شد.)، شرکت دارای معافیت مالیاتی می‌باشد.

##### ✓ بعد زیست محیطی:

با توجه به ماهیت فعالیت شرکت، مورد خاصی در ارتباط با اجرای قوانین و مقررات زیست محیطی وجود ندارد.

##### ✓ گزارش عملکرد شرکت در رابطه با افزایش سطح رفاهی، بهداشتی و آموزشی کارکنان:

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

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

- فراهم نمودن امکانات و منابع لازم جهت توسعه منابع انسانی.
- ارائه بسته‌های خدماتی و رفاهی جهت افزایش سطح رفاه کارکنان و ایجاد عوامل انگیزشی جهت افزایش رضایت شغلی کارکنان.
- توجه به مقوله بهداشت و ایمنی.
- ایجاد فضای مشارکت و تشریک مساعی کارکنان در تصمیمات مختلف سازمانی.

✓ بعد اقتصادی:

بررسی وضعیت سودآوری شرکت طی ۲ سال اخیر حاکی از رشد بیش از ۹۰ درصدی سود خالص بوده است. همچنین شرکت در سنوات گذشته فاقد زیان بوده و روند رو به رشدی را تجربه کرده است.

### اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته

نتایج اقدامات	اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی
معرفی نماینده	انتخاب و معرفی آقای محمود عزیزپور به عنوان نماینده مبارزه با پولشویی به سازمان امور مالیاتی و سازمان بورس اوراق بهادار	معرفی نماینده مبارزه با پولشویی	عدم تأیید مسئول مبارزه با پولشویی توسط سازمان امور مالیاتی
پرداخت مبلغ قابل توجهی از سود سهام سنواتی سهامدارانی که اطلاعات آنها نزد شرکت موجود نبود.	انتشار <b>۷ مرتبه</b> آگهی درخواست تکمیل اطلاع سهامداران در سامانه کدال	مکاتبات مجدد با سازمان بورس در خصوص تکمیل اطلاعات سهامداران	اطلاع رسانی جهت پرداخت سود سنواتی به سهامداران شرکت

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**تشریح برنامه‌های راهبردی**

- بررسی و اصلاح پرتفوی شرکت.
  - ارتقاء از بازار پایه فرابورس به بازار بالاتر در فرابورس.
  - واگذاری سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهام واحد اصلی در فرعی) طبق دستورالعمل حاکمیت شرکتی و ابلاغیه مربوطه تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۱.
  - تجهیز، تقویت و اصلاح ساختارهای عملیاتی و مالی شرکت.
  - اصلاح ساختارهای تامین مالی در شرکت در چارچوب بهره‌گیری از ابزارهای نوین تامین مالی.
  - حضور موثر و همه جانبه در بورس اوراق بهادار و مشارکت در حوزه‌های مربوط به واسطه‌گری مالی.
  - بررسی سیستماتیک، همه جانبه و دائمی پرتفوی و ادامه واگذاری سهام شرکت‌های کم بازده و زیان‌ده.
- شرکت در نظر دارد با توجه به شرایط اقتصادی، کماکان با سرمایه‌گذاری در صنایع مختلف روند سودآوری شرکت را با توجه به تصمیم‌سازی کمیته سرمایه‌گذاری حفظ نماید.

**۵- اطلاعات تماس با شرکت**

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

تلفن تماس: ۰۲۱-۸۶۱۲۰۹۷۰ و ۰۲۱-۸۶۱۲۰۶۷۱

نمابر: ۰۲۱-۸۶۱۲۰۸۸۴

پست الکترونیکی: [Info@ncico.ir](mailto:Info@ncico.ir)

درگاه اینترنتی: <https://ncico.ir>

**امور سهام شرکت:**

نشانی: تهران، خیابان میرزای شیرازی، بالاتر از خیابان مطهری، کوچه شهدا، پلاک ۲۱، طبقه سوم.

تلفن تماس: ۰۲۱-۸۸۵۵۲۳۰۴

پست الکترونیکی: [saham@sakhteman.com](mailto:saham@sakhteman.com)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

پیوست‌ها

پیوست شماره ۱: جدول مربوط به مشخصات و سوابق مدیرعامل و مدیران اجرایی شرکت (غیر عضو هیئت مدیره)

میزان مالکیت در سهام شرکت	سابقه اجرایی در شرکت	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	سمت	نام و نام خانوادگی
-	۲۰ سال سابقه فعالیت در زمینه سرمایه‌گذاری، مشاور سرمایه‌گذاری، کارگزاری‌ها، و ...	کارشناسی مدیریت صنعتی	مدیر سرمایه‌گذاری	ابراهیم دیلم
-	۶ سال سابقه حسابرسی مستقل در موسسات حسابرسی، ۵ سال مشاوره مالی، رئیس حسابداری و ۵ سال مدیر مالی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین	کارشناسی ارشد حسابداری	مدیر مالی	محمود عزیزپور



(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 ۰۲۱-۸۶۱۲۰۶۷۱

نمابر: ۰۲۱-۸۶۱۲۰۸۸۴

تلفن امور سهام: ۰۲۱-۸۸۵۵۲۳۰۴

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