



(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

گزارش تفسیری مدیریت برای

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

**فهرست**

۴	مقدمه.....
۵	۱- کلیات.....
۵	ماهیت شرکت و صنعت: .....
۶	جایگاه شرکت در صنعت:.....
۷	وضعیت رقابت: .....
۸	بازارگردانی .....
۹	۲- مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف.....
۱۰	مهمترین منابع، مصارف، ریسک‌ها و روابط.....
۱۲	اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته.....
۱۲	دعای حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت: .....
۱۳	نتایج عملیات و چشم‌اندازها: .....
۱۵	جزئیات هزینه‌ها، درآمدها و هزینه‌های مالی.....
۱۶	جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق آخرین مجمع: .....
۱۷	تغییرات در پرتفوی سرمایه‌گذاری‌ها، ترکیب دارایی‌ها و وضعیت شرکت .....
۱۹	سبد سهام شرکت:.....
۲۲	ارزش بازار سبد سهام شرکت:.....
۲۴	حجم سهام تحویل شده و واگذر شده .....
۲۴	وضعیت نقدینگی شرکت.....
۲۵	نسبت‌های مالی .....
۲۶	نتیجه‌گیری.....


شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (م‌صوب ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه‌های بعدی هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکت‌هایی که سهام آنها نزد سازمان بورس و اوراق بهادار تهران و یا فرابورس ایران پذیرفته شده باشد، موظف به تهیه و افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره‌ای ۳، ۶ و ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه می‌باشد.

لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (م‌صوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۱۶ به تایید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

<u>اعضاء هیئت مدیره</u>	<u>نماینده</u>	<u>سمت</u>	<u>امضاء</u>
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 تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

## مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت، یک عنصر مهم در اطلاع رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورت‌های مالی است و باید همراه با صورت‌های مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم‌انداز واحد تجاری و "سایر اطلاعاتی که در صورت‌های مالی ارائه نشده‌اند"، فراهم می‌کند و همچنین مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار می‌رود. در گزارش تفسیری مدیریت، همچنین باید عوامل و روندهای اصلی که احتمال دارد عملکرد، وضعیت و پیشرفت واحد تجاری را تحت تاثیر قرار دهند، تشریح شود.

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

## **۱- ماهیت کسب و کار شرکت**

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 ۲۵۰۰ 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.

### **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.

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**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.

**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
	<b>جمع</b>	<b>۳,۵۴۰</b>	<b>۲,۳۱۰</b>	<b>۲,۱۲۲</b>	<b>۵۳,۲۵٪</b>	
	<b>مانده پرداختنی</b>	<b>۰</b>	<b>۰</b>	<b>۰</b>	<b>۰</b>	

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**وضعیت رقابت:**

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	۲۵۲,۷۶۲,۹۲۹	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 سایبا	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٪
۲۰	شرکت سرمایه‌گذاری استان آذربایجان شرقی	۸۷,۷۲۱,۰۰۴	۱,۵۵٪
۷۴	<b>سرمایه‌گذاری ساختمان نوین</b>	<b>۷,۴۶۰,۰۰۰</b>	<b>۰,۱۳٪</b>

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**بازارگردانی:**

شرکت در فروردین ماه ۱۴۰۲ قراردادی را با " شرکت سبذگردان 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 سبذگردان به فروش برسد. اطلاعات تکمیلی این سبذگردانی در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح زیر می‌باشد:

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام سبذگردان PRX	شرکت سبذگردان امید نهایت نگر
۲	آغاز دوره سبذگردانی	۱۴۰۲/۰۱/۲۶
۳	پایان دوره سبذگردانی	۱۴۰۳/۰۱/۲۶
۴	منابع اختصاص یافته به سبذگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	۴۷۲,۲۹۵
۵	منابع اختصاص یافته به سبذگردان 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) سبذگردان (میلیون ریال)	۵۶,۱۲۶
۹	تعداد سهام خریداری شده	۲,۶۱۷,۰۰۰
۱۰	تعداد سهام فروخته شده	۲۷,۳۱۱,۴۳۳
۱۱	مانده سهام نزد سبذگردان	۱۶۴,۸۳۴,۶۲۴



## ۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف

### اهداف کلان و برنامه‌های بلند مدت و کوتاه مدت:

- 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.

### سیاست‌های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن:

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:
- فراهم نمودن امکانات و منابع لازم جهت توسعه منابع انسانی.

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

- 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

### مهمترین منابع، مصارف، ریسک‌ها و روابط

#### منابع:

**منابع مالی:** منابع مالی شرکت از محل سود سهام شرکت‌های سرمایه‌پذیر که غالب آنها بورسی هستند، واگذاری‌های سهام تملک شده و استفاده از فرصت‌های خرید و فروش می‌باشد.

#### مصارف:

**مصارف مالی:** مصارف شرکت عمدتاً بابت پرداخت سود نقدی مصوب شده در مجمع به سهامداران و هزینه‌های عمومی و پرسنلی بوده است.

### ریسک‌ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:

❖ **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 تفسیری مدیریت 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.

## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

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.

#### ✓ 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

#### 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
شرکت‌های اصلی و نهایی	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	عضو هیئت مدیره	*	۸۳۴

#### دعای حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:

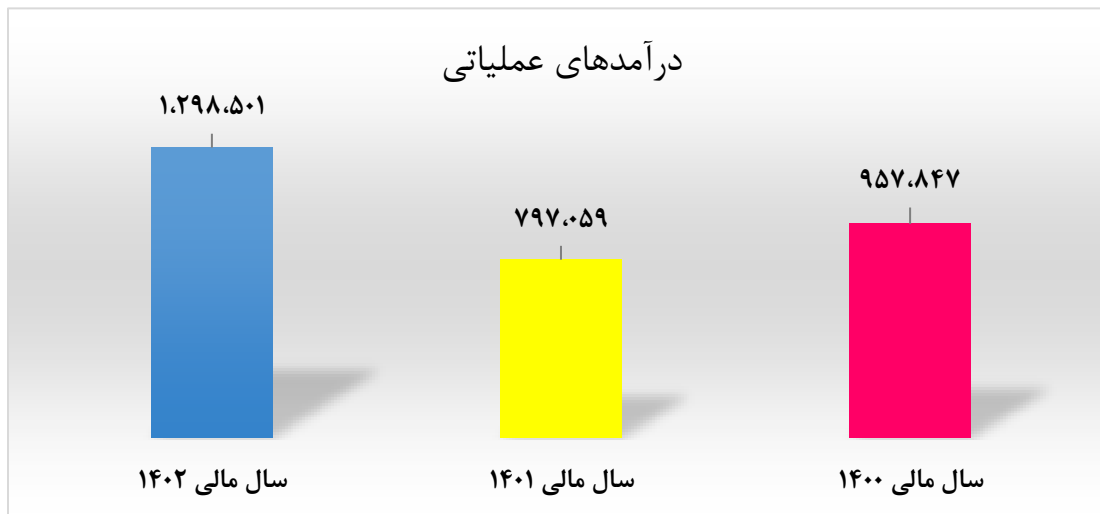
شرکت فاقد هرگونه دعای حقوقی می‌باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

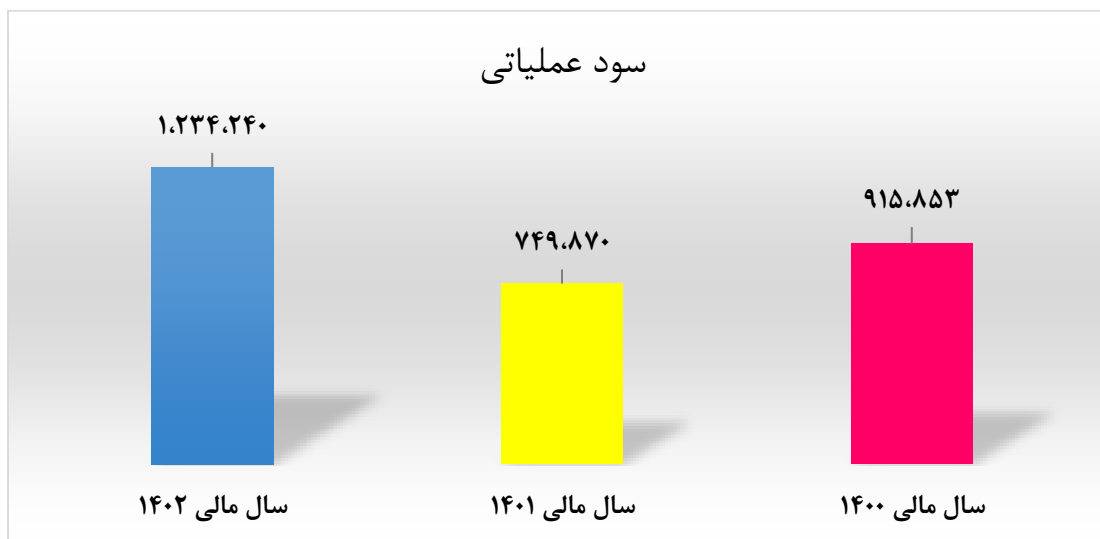
## نتایج عملیات و چشم‌اندازها

### نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:

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.



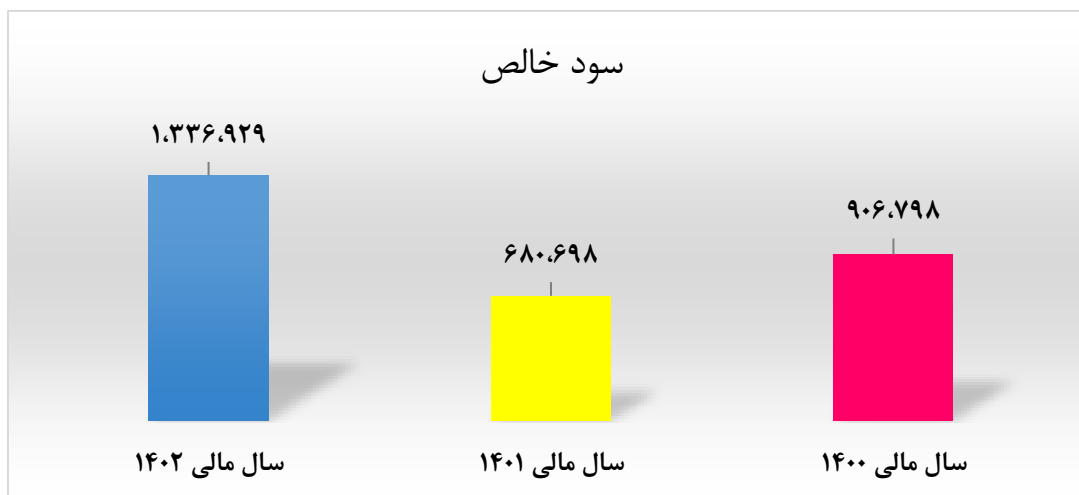
**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

صورت جریان وجوه نقد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
<b>جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:</b>		
۱۷۴,۳۵۱	۹۶,۱۸۹	۲۸
نقد حاصل از عملیات		
(۳۸۵)	(۳۰۴)	پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۱۷۳,۸۶۶	۹۵,۸۸۵	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
<b>جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:</b>		
۸۷	-	دریافت نقدی بابت فروش دارایی‌های ثابت
(۱۴۸)	(۱,۱۵۸)	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود
-	۱۲۲,۸۰۶	دریافت نقدی ناشی از فروش دارایی‌های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
(۶۱)	۱۲۱,۶۴۸	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
۱۷۳,۸۰۵	۲۱۷,۵۳۳	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
<b>جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:</b>		
۱۲,۵۶۴	۱۵۱,۸۴۱	دریافت ناشی از افزایش سرمایه
(۹۸,۷۵۰)	(۳۸۶,۸۶۸)	پرداخت نقدی بابت سود سهام
(۶۸,۷۸۶)	(۱,۸۷۵)	پرداخت نقدی بابت سود تسهیلات (اعتبار دریافتی)
(۱۵۴,۹۷۲)	(۲۳۶,۹۰۲)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی
۱۸,۸۳۳	(۱۹,۳۷۰)	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۲,۵۸۶	۲۱,۴۱۹	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۲۱,۴۱۹	۲,۰۴۹	مانده موجودی نقد در پایان سال
۴۳۵,۰۹۵	۰	معاملات غیر نقدی

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت 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.



(میلیون ریال)

جزئیات هزینه‌های فروش، اداری و عمومی:

ردیف	عنوان	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱	حقوق و دستمزد و مزایا	۲۴،۰۲۶	۱۵،۴۰۳
۲	بیمه سهم کارفرما	۳،۳۰۸	۲،۱۲۴
۳	پاداش هیئت مدیره	۲،۰۰۰	۲،۰۰۰
۴	حق حضور در جلسات هیئت مدیره	۱،۴۱۰	۸۸۰
۵	عیدی و پاداش	۷،۰۳۹	۱،۵۰۷
۶	سایر هزینه‌های پرسنلی	۲،۸۴۳	۴،۲۹۲
	<b>جمع</b>	<b>۴۰،۶۲۶</b>	<b>۲۶،۲۰۶</b>

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی:**

(میلیون ریال)

عنوان	بهای تمام شده	مبلغ فروش	سود فروش
فروش ۶ دانگ ساختمان ۶ واحدی حکیم	۲۱,۰۰۴	۱۲۵,۰۲۰	۱۰۴,۰۱۶

**هزینه‌های مالی:**

(میلیون ریال)

عنوان	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
سود و کارمزد تامین اعتبار کارگزاری	۱,۷۹۳	۶۸,۷۷۴
کارمزد بانکی و سایر	۸۲	۱۳
<b>جمع</b>	<b>۱,۸۷۵</b>	<b>۶۸,۷۸۷</b>

**جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق آخرین مجمع:**

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	



**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

شایان ذکر است که سود سهام پرداختی شرکت در ابتدای سال مالی ۱۴۰۲، مبلغ ۱۰۱,۰۰۸ میلیون ریال بوده است، همچنین مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال بابت سود سهام پرداختی سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۱، در مجمع عمومی سالیانه مصوب گردید، که در نتیجه مانده سود سهام پرداختی شرکت جمعاً به مبلغ ۴۰۱,۰۰۸ میلیون ریال رسید. شرکت طی سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۲، 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.

**تغییرات در پرتفوی سرمایه‌گذاری‌ها، ترکیب دارایی‌ها و وضعیت شرکت:**

دوره مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۱		دوره مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۲		دارایی
درآمد سرمایه‌گذاری	بهای تمام شده	درآمد سرمایه‌گذاری	بهای تمام شده	
۱۱,۶۳۹,۶۴۵,۳۹۷	۵۵۵,۶۸۶,۵۱۷,۰۴۶	۷۳,۹۲۹,۴۹۶,۴۹۳	۵۴۳,۶۲۲,۵۲۶,۲۲۸	سر. ساختمان ایران (وساخت)
۷,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۸,۲۱۵,۸۸۷,۷۶۲	۱۰۰,۹۷۵,۰۷۴,۹۴۰	۴۵۵,۱۳۶,۲۳۸,۱۶۰	بانک ملت (ویملت)
۲۵,۲۱۶,۸۲۹,۲۳۳	۲۲۱,۳۱۳,۸۶۰,۳۸۰	۱۵۶,۵۹۱,۶۶۵,۲۴۴	۳۴۰,۹۰۳,۸۳۸,۶۴۸	شرکت پالایش نفت اصفهان (شپنا)
۷,۴۹۲,۵۰۰,۰۰۰	۷۶,۷۲۱,۹۷۴,۳۱۲	۸,۶۳۲,۲۷۵,۱۶۵	۲۹۴,۴۴۹,۳۶۲,۶۲۶	سر. تامین اجتماعی (شستا)
۴۴۹,۸۷۱,۹۷۸,۰۴۸	۲۲۲,۲۵۲,۹۸۲,۷۷۸	۲۵۱,۶۳۵,۲۲۱,۶۰۶	۲۱۸,۵۰۴,۰۱۸,۵۲۱	تامین سرمایه نوین (تنوین)
(۳,۰۵۹,۸۸۷,۷۶۹)	۰	۲۰,۹۷۳,۲۲۵,۹۵۹	۱۷۵,۷۹۵,۳۷۲,۷۶۸	فولاد مبارکه اصفهان (فولاد)
۱,۲۳۴,۲۰۰,۰۰۰	۷۵,۸۴۴,۵۸۸,۸۵۶	۲,۸۳۸,۶۶۰,۰۰۰	۱۵۵,۱۰۰,۳۹۴,۷۱۱	سر. خوارزمی (خوارزم)
۱,۴۳۲,۹۵۸,۵۸۲	۱۵۳,۶۵۵,۷۸۸,۵۰۴	۰	۱۵۳,۶۵۵,۷۸۸,۵۰۴	نوسازی و ساختمان تهران (ثنوسا)
۴,۲۴۸,۱۵۹,۹۹۹	۶۰,۸۸۵,۹۵۶,۹۱۴	۲۱,۶۰۲,۵۴۹,۵۸۸	۱۵۲,۵۰۵,۳۴۵,۶۴۰	کلر پارس (کلر)
۴۴۶,۷۹۱,۷۶۶	۰	۰	۱۴۱,۶۹۰,۹۰۷,۹۷۱	ایران خودرو (خودرو)
۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۳۰,۶۸۶,۴۶۵	۲۵,۲۹۲,۳۳۶,۲۲۹	۱۲۷,۲۱۹,۱۲۹,۴۷۲	پالایش نفت بندر عباس (شبندر)
۷,۸۸۳,۹۱۶,۰۰۰	۱۰۰,۸۰۲,۷۹۱,۵۰۱	۳۸,۹۳۸,۹۴۸,۳۶۶	۱۲۲,۲۴۰,۸۱۱,۴۵۴	سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی (وپترو)
۴,۳۲۳,۷۳۱,۱۰۴	۱۰۴,۹۰۹,۷۲۴,۶۴۲	۲۳,۱۳۵,۳۷۰,۲۳۶	۱۲۱,۴۶۳,۵۱۶,۴۹۹	سر. توسعه و عمران استان کرمان (کرمان)
۰	۰	۱,۸۷۳,۴۶۱,۸۱۸	۱۰۷,۰۴۰,۵۵۵,۳۰۱	سرمایه‌گذاری اقتصاد نوین (سنوین)
۰	۰	۱۱,۳۹۴,۰۴۳,۹۷۵	۹۸,۷۲۴,۳۸۶,۳۲۷	سیمان هگمتان (سهگمت)
۰	۰	۰	۸۱,۱۳۴,۶۷۶,۶۴۲	قند نیشابور (قنیشا)
۰	۰	۰	۵۷,۳۲۸,۶۷۱,۷۴۹	شیشه همدان (کههدا)

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

۹۱۴,۰۳۸,۸۰۰	۳۰,۰۱۳,۹۲۷,۷۵۲	۱,۰۹۶,۲۷۴,۲۵۰	۴۳,۹۳۴,۳۹۳,۹۶۴	مدیریت صنعت شوینده ت.ص بهشهر (شوینده)
.	.	.	۴۳,۲۷۲,۸۱۲,۶۲۳	اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان (گنکین)
.	.	۸,۴۶۷,۷۲۸,۳۴۰	۴۰,۶۱۸,۵۶۲,۵۹۲	بیمه کوثر - حق تقدم
.	.	۳,۲۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸,۹۱۵,۱۱۴,۰۵۰	صنعت غذایی کورش (غکورش)
۲,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۲۸۲,۴۰۶,۲۲۷	۱۸,۱۱۷,۱۷۳,۶۳۲	۳۳,۱۹۶,۸۲۵,۴۶۳	سیمان سپاهان (سپاها)
۱,۹۰۰,۰۱۰۰,۳۵۹	۳۷,۱۸۱,۲۰۴,۹۴۶	۳۲,۶۰۳,۲۷۸,۵۳۶	۳۲,۰۳۳,۰۵۸,۴۷۴	بانک اقتصاد نوین (نونین)
.	.	۲,۰۷۷,۵۰۰,۰۰۰	۳۱,۵۲۰,۴۳۴,۲۲۲	کشت و دامداری فکا (زفکا)
.	.	۶۱۴,۸۰۰,۰۰۰	۲۹,۱۴۰,۷۶۶,۷۷۹	بانک تجارت (وتجارت)
.	.	.	۲۶,۷۵۰,۴۸۹,۱۴۶	صنایع غذایی مینو شرق (غمینو)
۷۹۲,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۹۷۸,۹۹۸,۶۴۰	۱۰,۵۸۴,۸۷۹,۲۸۷	۲۶,۷۳۴,۲۱۰,۴۶۲	ذوب آهن اصفهان (ذوب)
.	۶۶,۸۵۱,۳۲۵,۰۹۰	۶,۶۵۴,۳۸۶,۹۶۷	۲۵,۱۴۴,۵۵۵,۱۶۱	قند شیرین خراسان (قشرین)
.	.	۱,۶۴۳,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۴۹۳,۴۰۷,۳۶۴	سرمایه‌گذاری البرز (والبر)
.	۲۴,۴۲۵,۹۰۰,۵۱۱	.	۲۴,۴۲۵,۹۰۰,۵۱۱	شرکت ایران ارقام (مرقام)
.	.	۱,۲۰۶,۲۷۱,۷۵۰	۲۲,۲۱۵,۶۸۴,۹۶۲	فولاد خوزستان (فخوز)
.	.	۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۸۶۴,۲۲۷,۳۸۵	پالایش نفت تهران (شتران)
(۲۷,۵۲۵,۳۷۹,۲۶۵)	.	.	۱۹,۴۹۶,۹۰۴,۷۱۷	سایپا (خسایپا)
۵۷۰,۷۶۸,۳۷۵	.	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۵۸۸,۷۴۶,۱۳۰	توسعه صنایع بهشهر (وبشهر)
.	.	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۹۹,۲۱۷,۴۸۳	اقتصادی و خودکفایی آزادگان (خودکفا)
۳۱۲,۲۷۸,۵۶۱	.	۲,۳۰۳,۹۱۵,۶۰۷	۱۷,۹۰۳,۴۸۴,۰۹۷	سرمایه‌گذاری توسعه عمران زاگرس (تراگرس)
.	.	۱,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۷۲۳,۷۲۳,۶۵۹	سرمایه‌گذاری میراث فرهنگی (سمگا)
.	.	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۵۳۲,۰۰۹,۳۵۹	ایران ترانسفو (ترانسف)
۲,۸۵۹,۵۸۳,۶۳۵	۱۶۳,۱۰۸,۵۲۸,۳۵۴	۲۹,۹۳۳,۳۸۰,۳۸۵	۱۷,۴۷۶,۲۵۲,۵۱۲	بیمه کوثر (کوثر)
.	.	.	۱۷,۱۳۲,۹۸۹,۰۷۸	تامین سرمایه نوین - حق تقدم (تنوینح)
.	.	۴,۴۰۴,۹۵۶,۴۷۲	۱۶,۲۲۴,۷۱۴,۸۷۷	شیشه قزوین (کقزوین)
.	.	۱۰,۰۹۷,۴۶۳,۳۲۷	۱۵,۶۰۷,۳۶۸,۵۴۱	سیمان مازندران (سمازن)
.	.	.	۱۳,۹۲۱,۹۴۵,۰۶۹	سیمان صوفیان (صوفی)
.	.	۱,۰۲۶,۰۹۱,۷۹۹	۱۲,۵۶۹,۷۵۷,۳۰۶	صنایع فروآلیاژ ایران (فروژ)
.	.	۸۴۲,۸۹۰,۷۲۰	۱۱,۴۱۳,۱۱۲,۰۱۹	مبین انرژی خلیج فارس (مبین)
۷,۲۰۰,۰۰۰	۱۱,۵۵۸,۷۴۷,۲۸۸	۶,۵۵۶,۹۶۴,۲۵۳	۱۱,۲۹۲,۹۶۴,۳۸۶	بانک صادرات ایران (وبصادر)
.	.	.	۱۰,۸۲۸,۱۸۵,۵۷۳	سرمایه‌گذاری مسکن تهران (نتران)
۶۱,۸۱۱,۲۷۶,۱۵۰	۷۱۷,۸۲۳,۹۲۷,۱۳۵	۴۱۳,۴۳۳,۷۹۹,۷۹۸	۴۳,۷۲۳,۶۵۹,۸۱۳	سایر اقلام کمتر از ۱ میلیارد ریال
<b>۵۶۳,۰۴۷,۶۸۸,۹۷۵</b>	<b>۳,۰۴۸,۶۴۵,۷۲۵,۱۰۳</b>	<b>۱,۲۹۸,۴۱۷,۰۸۴,۷۴۲</b>	<b>۴,۰۹۰,۳۱۱,۰۱۸,۹۹۸</b>	<b>جمع</b>

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

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)			
شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
سرمایه‌گذاری در شرکت‌های بورسی	۴,۰۸۰,۴۰۱	۳,۰۳۸,۶۲۴	۳۴,۲۸
سرمایه‌گذاری در شرکت‌های غیر بورسی	۹,۹۱۰	۱۰,۰۲۲	(۱,۱۲)
جمع کل	۴,۰۹۰,۳۱۱	۳,۰۴۸,۶۴۶	۳۳,۱۶

**سبد 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:

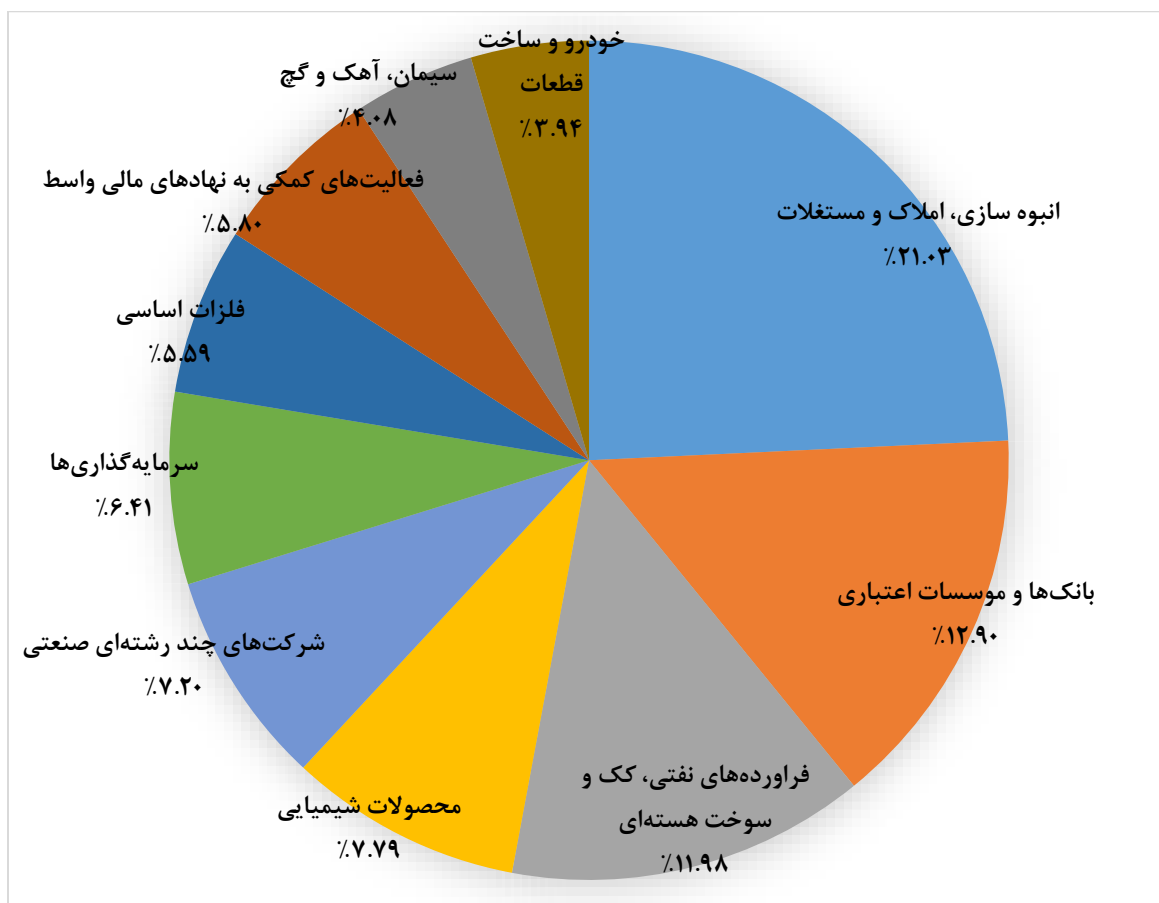
شرح سرمایه‌گذاری	انتهای دوره (میلیون ریال)		ابتدای دوره (میلیون ریال)	
	بهای تمام شده	درصد به کل	بهای تمام شده	درصد به کل
انبوه‌سازی، املاک و مستغلات	۸۶۰,۲۱۶	۲۱,۰۳	۸۲۴,۴۲۵	۲۷,۰۴
بانک‌ها و موسسات اعتباری	۵۲۷,۶۰۴	۱۲,۹	۳۸۶,۹۵۶	۱۲,۶۹
فراورده‌های نفتی، کک و سوخت هسته‌ای	۴۸۹,۹۸۷	۱۱,۹۸	۲۳۸,۰۴۳	۷,۸۱
محصولات شیمیایی	۳۱۸,۶۸۲	۷,۷۹	۱۹۱,۷۰۳	۶,۲۹
شرکت‌های چند رشته‌ای صنعتی	۲۹۴,۴۴۹	۷,۲	۱۱۵,۰۳۰	۳,۷۷
سرمایه‌گذاری‌ها	۲۶۲,۱۴۱	۶,۴۱	۱۶۴,۱۵۱	۵,۳۸
فلزات اساسی	۲۴۳,۴۲۱	۵,۹۵	۷۲,۸۷۷	۲,۳۹
فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسط	۲۳۷,۰۳۵	۵,۸	۲۲۳,۶۵۱	۷,۳۴
سیمان، آهک و گچ	۱۶۶,۶۹۲	۴,۰۸	۳۹,۳۸۹	۱,۲۹
خودرو و ساخت قطعات	۱۶۱,۱۸۸	۳,۹۴	۳۱,۲۴۱	۱,۰۲

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

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 فرآورده‌های 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
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	<b>جمع کل</b>

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت 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)

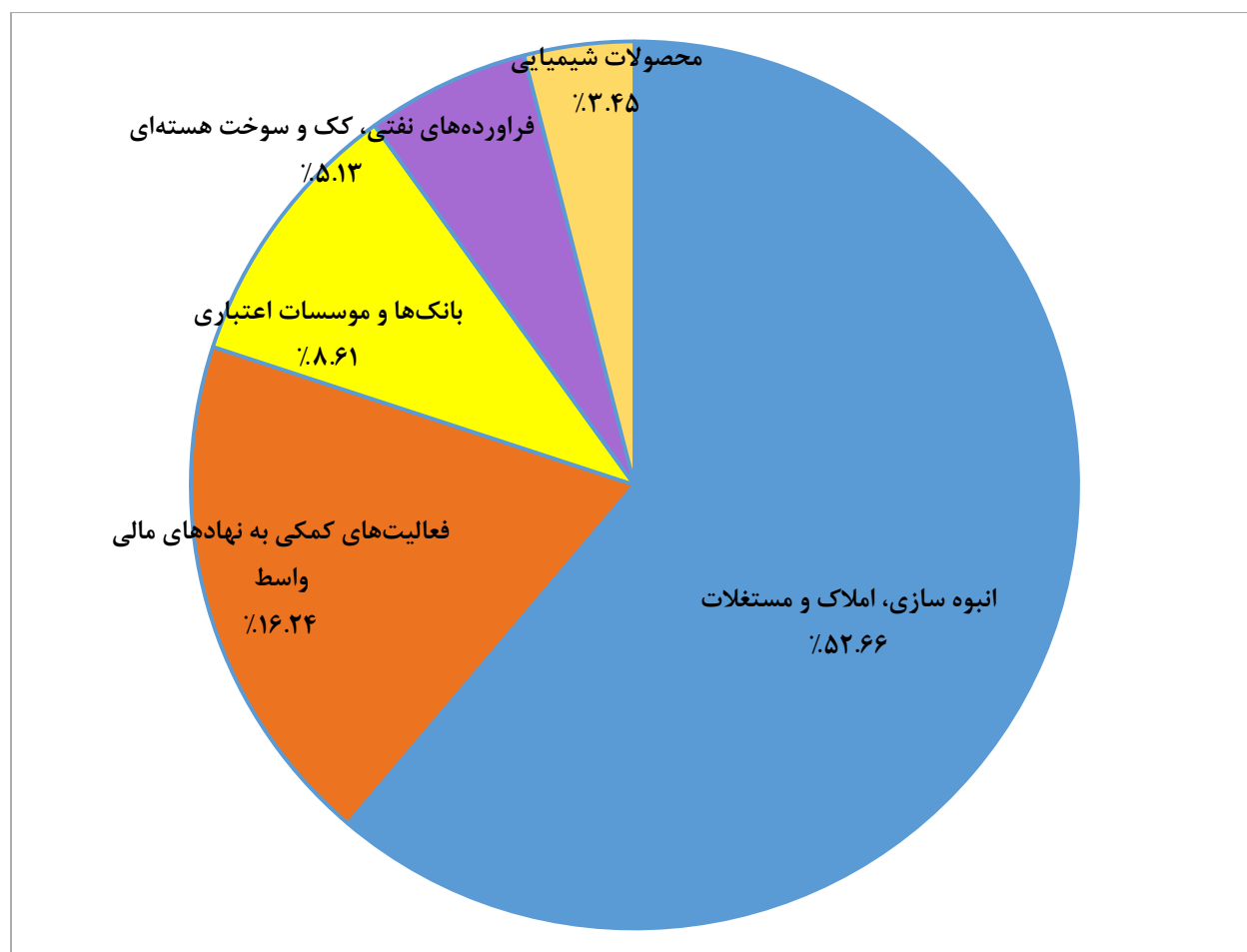
### گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

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.

نام صنعت	شرکت‌های پذیرفته شده در بورس	شرکت‌های خارج از بورس	وزن صنعت (درصد)
انبوه‌سازی، 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
ماشین‌آلات 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 تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

از منظر ارزش بازار سبد 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 صنعت‌ها بیشترین ارزش بازار در سبد 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 تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**حجم سهام تحویل شده و واگذار شده:**

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	شرح
۱,۹۲۳,۷۷۵	۴,۶۵۱,۷۰۸	سهام تحویل شده
۱,۵۳۴,۶۰۹	۳,۶۲۳,۹۶۹	سهام واگذار شده
<b>۳,۴۵۸,۳۸۴</b>	<b>۸,۲۷۵,۶۷۷</b>	<b>جمع معاملات</b>

**وضعیت نقدینگی شرکت:**

مانده پایان دوره	گردش بستانکار	گردش بدهکار	بانک‌ها
۶۰,۰۳۷,۸۶۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۰,۰۳۷,۸۶۹	اقتصاد نوین - شعبه سعادت آباد - جاری - ۱۱۱۲۹۰۹۹۰۳
۱۹,۳۱۶,۶۹۶	۹۳۷,۰۳۸,۴۱۹,۴۹۳	۹۳۷,۰۵۷,۷۳۶,۱۸۹	اقتصاد نوین - شعبه سعادت آباد - سپرده - ۱۱۱۸۵۰۹۰۹۹۰۱
۸۲۱,۸۶۳,۹۰۷	۱۱۰,۴۲۸,۹۷۱,۲۹۷	۱۱۱,۲۵۰,۸۳۵,۲۰۴	رفاه - شعبه مطهری - قرض الحسنه جاری - ۳۵۸۱۹۵۷۰۶
۱,۱۴۵,۵۵۲,۳۲۲	۱۹۹,۰۵۴,۴۴۷,۶۷۸	۲۰۰,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	قرض الحسنه مهر ایران - شعبه مطهری - ۳۰۱۴۱۱۱۴۹۴۵۵۱۹۱
۲۰,۷۵,۳۴۰	۲۳۶,۶۷۶,۳۴۱,۵۲۱	۲۳۶,۶۷۸,۴۱۶,۸۶۱	اقتصاد نوین - شعبه غدیر - قرض الحسنه - ۱۰۱۷۵۱۰۰۰۹۰۹۹۰۰۰۱
<b>۲,۰۴۸,۸۴۶,۱۳۴</b>	<b>۱,۴۸۳,۳۴۸,۱۷۹,۹۸۹</b>	<b>۱,۴۸۵,۳۹۷,۰۲۶,۱۲۳</b>	<b>جمع</b>



**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

### نسبت‌های مالی

یکی از متداول‌ترین راه‌های ارزیابی عملکرد مالی شرکت، 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
۲,۴۱۳,۹۴۰	۳,۶۰۷,۱۸۷	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
۱۵۸,۳۸	۳۴۵,۷۲	درصد	جمع بدهی‌ها / وجوه نقد حاصل از عملیات = وجوه نقد عملیاتی به 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
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 تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

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.

### نتیجه‌گیری:

با توجه به نوع فعالیت شرکت، قطع به یقین تصمیمات اقتصادی داخلی و تاثیرات اقتصاد جهانی باعث رشد یا تضعیف بازار بورس و اوراق بهادار خواهد شد. بدیهی است عوامل تاثیرگذار متعدد مانند نرخ خوراک صنایع پتروشیمی، بودجه سال آینده، تورم، نرخ بهره بانکی و بین بانکی بر روند بازار موثر می‌باشد. آنچه که در حیطه کنترل شرکت می‌باشد، پایش و رصد دائمی بازار و ریسک‌های مرتبط است که در این راستا هیئت مدیره تمام تلاش خود را کماکان برای حفظ سوددهی شرکت انجام خواهد داد.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین  
(سهامی عام)

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

تلفن: ۰۲۱-۸۶۱۲۰۹۷۰ و ۰۲۱-۸۶۱۲۰۶۷۱

نمبر: ۰۲۱-۸۶۱۲۰۸۸۴

تلفن امور سهام: ۰۲۱-۸۸۵۵۲۳۰۴

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