



(سهامی عام)  
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

**گزارش تفسیری مدیریت برای**


**دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲**

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 ۱۴۰۲/۱۰/۲۶ به تایید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

اعضای هیات مدیره	نماینده اشخاص حقوقی	سمت	موظف / غیر موظف	امضاء
شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)	احمد جاوید احمد آبادی	رئیس هیات مدیره	غیر موظف	
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	علی کریمی	نائب رئیس هیات مدیره	غیر موظف	
شرکت سازه‌های نوین کرج (سهامی عام)	مقصود پورابولی	عضو هیات مدیره	غیر موظف	
شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)	رحیم کریمی	عضو هیات مدیره	غیر موظف	
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	حسن پورفرج قاجاری	مدیر عامل و عضو هیات مدیره	موظف	



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲**

**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

همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر/۰۹/۱۴۰۲ به شرح جدول زیر است:

ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
		تعداد سهام	درصد
۱	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	۱,۱۴۴,۰۲۵,۵۰۴	۴۵,۷۶
۲	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	۱۹۹,۰۵۸,۲۶۴	۷,۹۶
۳	شرکت تامین مسکن نوین	۱۱۰,۸۰۵,۳۷۳	۴,۴۳
۴	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	۷۱,۹۶۶,۶۶۶	۲,۸۷
۵	شخص حقیقی	۳۰,۶۹۱,۹۰۷	۱,۲۲
۶	شخص حقیقی	۲۹,۹۲۲,۰۸۸	۱,۱۹
۷	شخص حقیقی	۲۹,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۶
۸	سایر سهامداران	۸۸۴,۵۳۰,۱۹۸	۳۵,۴۱
	<b>جمع</b>	<b>۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰</b>	<b>۱۰۰</b>

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

**وضعیت پرداخت‌های به دولت:**

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱	مالیات عملکرد	۰	۰
۲	مالیات بر ارزش افزوده	۰	۰
۳	بیمه سهم کارفرما	۱,۰۵۷	۳,۳۰۸
۴	پرداختی بابت انرژی	۵۶	۲۳۲
	<b>جمع</b>		۳,۵۴۰
	<b>مانده پرداختنی</b>		۰

**اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی:**

شرح	نام بازرسی / حسابرس	تاریخ انتصاب
اصلی	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت آموزده کاران	۱۴۰۲/۰۹/۱۴
علی البدل	موسسه حسابرسی بهراد مشار	۱۴۰۲/۰۹/۱۴

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲**

**نظام راهبردی شرکت:**

ترکیب اعضای هیئت مدیره شرکت در دوره مالی مورد گزارش به شرح جدول زیر می‌باشد:

اعضاء	به نمایندگی از	سمت / موظف / غیر موظف	تحصیلات	تاریخ انتصاب
احمد جاوید احمد آبادی	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	رئیس هیئت مدیره / غیر موظف	کارشناسی حسابداری	۱۴۰۲/۰۴/۰۵
علی کریمی	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	نائب رئیس هیئت مدیره / غیر موظف	کارشناسی ارشد حسابداری	۱۴۰۲/۰۴/۱۱
مقصود پورابولی	شرکت سازه‌های نوین کرت	عضو هیئت مدیره / غیر موظف	کارشناسی حسابداری	۱۴۰۲/۰۴/۱۱
رحیم کریمی	شرکت تامین مسکن نوین	عضو هیئت مدیره / غیر موظف	کارشناسی ارشد مدیریت صنعتی	۱۴۰۱/۱۱/۱۱
حسن پورفرج قاجاری	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره / موظف	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	۱۴۰۲/۰۴/۰۵

## 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 ۱۴۰۳/۰۷/۱۸.
  - 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 دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر 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

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
 گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

خلاصه عملکرد مالی شرکت:

صورت سود و زیان شرکت:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
			<b>درآمدهای عملیاتی</b>
۵۲۸.۷۱۵	۳۶.۱۶۸	۷۴.۷۸۸	درآمد سود سهام
۸۴	۳۰	۴	درآمد سود تضمین شده
۷۶۹.۷۰۲	۶۹.۲۳۵	۲۲۵.۴۱۰	سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها
<b>۱.۲۹۸.۵۰۱</b>	<b>۱۰۵.۴۳۳</b>	<b>۳۰۰.۲۰۲</b>	<b>جمع درآمدهای عملیاتی</b>
			<b>هزینه‌های عملیاتی</b>
(۴۰.۶۲۶)	(۵.۹۵۷)	(۹.۹۱۱)	هزینه‌های حقوق و دستمزد و مزایا
(۷.۵۳۲)	(۱.۸۹۵)	(۱.۹۰۳)	هزینه استهلاک
(۱۶.۱۰۴)	(۳.۴۴۷)	(۳.۶۴۸)	سایر هزینه‌ها
<b>(۶۴.۲۶۱)</b>	<b>(۱۱.۲۹۸)</b>	<b>(۱۵.۴۶۲)</b>	<b>جمع هزینه‌های عملیاتی</b>
۱.۲۳۴.۲۴۰	۹۴.۱۳۵	۲۸۴.۷۴۰	<b>سود عملیاتی</b>
(۱.۸۷۵)	(۱۵۰)	(۳.۱۳۴)	هزینه‌های مالی
۱۰۴.۸۶۹	-	-	سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی
<b>۱.۳۳۷.۲۳۳</b>	<b>۹۳.۹۸۵</b>	<b>۲۸۱.۶۰۶</b>	<b>سود قبل از مالیات</b>
(۳۰۴)	-	(۲۰)	هزینه مالیات بر درآمد
<b>۱.۳۳۶.۹۲۹</b>	<b>۹۳.۹۸۵</b>	<b>۲۸۱.۵۸۶</b>	<b>سود خالص</b>
			<b>سود پایه هر سهم:</b>
۵۱۵	۳۸	۱۱۴	عملیاتی (ریالی)
۴۳	۴۲	(۱)	غیر عملیاتی (ریال)
<b>۵۵۸</b>	<b>۷۹</b>	<b>۱۱۳</b>	<b>سود پایه هر سهم (ریال)</b>

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲**

**صورت وضعیت مالی شرکت:**

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	<b>دارایی‌های غیر جاری :</b>
۲۳۸,۳۲۸	۲۳۶,۴۶۳	دارایی‌های ثابت مشهود
۸۹	۶۳۳	دارایی‌های نامشهود
۸۶۳,۵۱۸	۸۴۹,۱۳۲	سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت
۲۹۲	۲۹۲	سایر دارایی‌ها
<b>۱,۱۰۲,۲۲۷</b>	<b>۱,۰۸۶,۵۲۰</b>	<b>جمع دارایی‌های غیر جاری</b>
		<b>دارایی‌های جاری:</b>
۲,۲۰۸	۱,۴۶۶	پیش پرداخت‌ها
۴۰۳,۹۶۰	۱۶۴,۹۸۳	دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
۳,۲۲۶,۷۹۳	۳,۸۰۵,۳۱۴	سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت
۲,۰۴۹	۱,۴۱۱	موجودی نقد
<b>۳,۶۳۵,۰۱۰</b>	<b>۳,۹۷۳,۱۷۴</b>	<b>جمع دارایی‌های جاری</b>
<b>۳,۶۳۵,۰۱۰</b>	<b>۳,۹۷۳,۱۷۴</b>	<b>جمع دارایی‌ها</b>
<b>۴,۷۳۷,۲۳۷</b>	<b>۵,۰۵۹,۶۹۴</b>	<b>حقوق مالکانه و بدهی‌ها</b>
		<b>حقوق مالکانه</b>
۲,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه
۲۰۶,۲۲۱	۲۲۰,۳۰۰	اندوخته قانونی
۲,۰۰۳,۱۹۳	۱,۱۲۰,۷۰۰	سود انباشته
<b>۴,۷۰۹,۴۱۴</b>	<b>۳,۸۴۱,۰۰۰</b>	<b>جمع حقوق مالکانه</b>
		<b>بدهی‌های غیر جاری</b>
۱,۶۹۷	۲,۱۳۸	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
		<b>بدهی‌های جاری</b>
۱۱,۹۸۶	۵۲,۵۴۱	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
-	-	مالیات پرداختی
۱۴,۱۴۰	۱,۱۶۴,۰۱۵	سود سهام پرداختی
<b>۲۷,۸۲۳</b>	<b>۱,۲۱۸,۶۹۴</b>	<b>جمع بدهی‌های جاری</b>
<b>۲۷,۸۲۳</b>	<b>۱,۲۱۸,۶۹۴</b>	<b>جمع بدهی‌ها</b>
<b>۴,۷۳۷,۲۳۷</b>	<b>۵,۰۵۹,۶۹۴</b>	<b>جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها</b>

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

صورت تغییرات در حقوق مالکانه:

جمع کل	سود انباشته	اندوخته قانونی	افزایش سرمایه در جریان	سرمایه	
					(مبالغ به میلیون ریال)
					تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۴,۷۰۹,۴۱۴	۲,۰۰۳,۱۹۳	۲۰۶,۲۲۱	-	۲,۵۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱
۲۸۱,۵۸۶	۲۸۱,۵۸۶	-	-	-	سود خالص ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
(۱,۱۵۰,۰۰۰)	(۱,۱۵۰,۰۰۰)	-	-	-	سود سهام مصوب
-	(۱۴,۰۷۹)	۱۴,۰۷۹	-	-	تخصیص به اندوخته قانونی
<u>۳,۸۴۱,۰۰۰</u>	<u>۱,۱۲۰,۷۰۰</u>	<u>۲۲۰,۳۰۰</u>	<u>-</u>	<u>۲,۵۰۰,۰۰۰</u>	مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲**

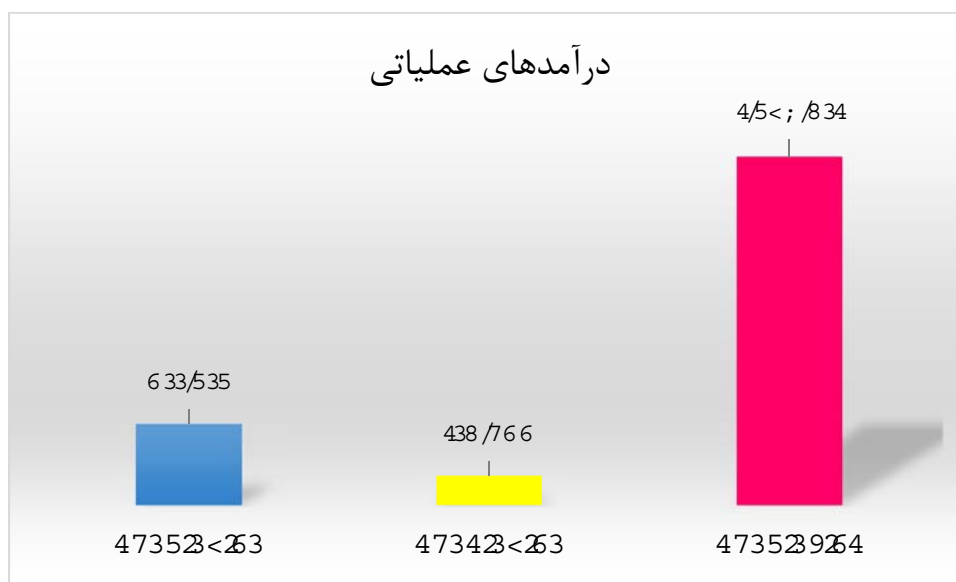
**صورت جریان‌های نقدی:**

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
<b>جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:</b>			
۹۶,۱۸۹	(۱۰۵,۷۰۷)	۳,۲۲۳	نقد حاصل از عملیات
(۳۰۴)	-	(۲۰)	پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۹۵,۸۸۵	(۱۰۵,۷۰۷)	۳,۲۰۳	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
<b>جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:</b>			
-	-	(۵۸۲)	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود
(۱۰۵۸)	-	-	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود
۱۲۲,۸۰۶	۱۲۵,۰۲۰	-	دریافت نقدی ناشی از فروش دارایی‌های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
۱۲۱,۶۴۸	۱۲۵,۰۲۰	(۵۸۲)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
۲۱۷,۵۳۳	۱۹,۳۱۳	۲,۶۲۱	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
<b>جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:</b>			
۱۵۱,۸۴۱	۱۵۱,۸۴۱	-	دریافت ناشی از افزایش سرمایه
(۳۸۶,۸۶۸)	(۹,۰۸۲)	(۱۲۵)	پرداخت نقدی بابت سود سهام
(۱,۸۷۵)	(۱۵۰)	(۳,۱۳۴)	پرداخت نقدی بابت سود تسهیلات (اعتبار دریافتی)
(۲۳۶,۹۰۲)	۱۴۲,۶۰۹	(۳,۲۵۹)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی
(۱۹,۳۷۰)	۱۶۱,۹۲۲	(۶۳۸)	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۲۱,۴۱۹	۲۱,۴۱۹	۲,۰۴۹	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۲,۰۴۹	۱۸۳,۳۴۱	۱,۴۱۱	مانده موجودی نقد در پایان سال

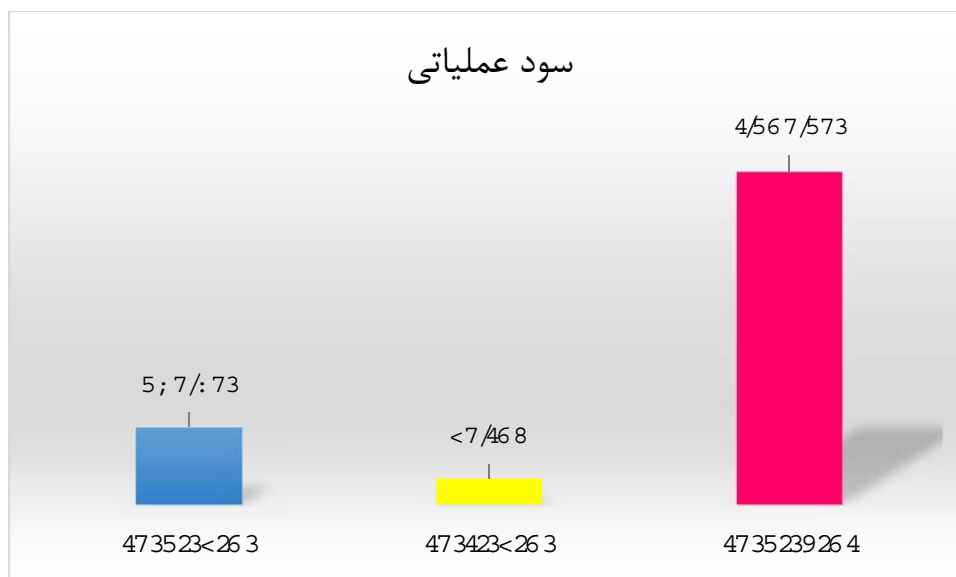
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
 گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:

در نمودار زیر درآمدهای عملیاتی شرکت طی دوره‌های منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰، ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ و سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مقایسه شده‌اند.



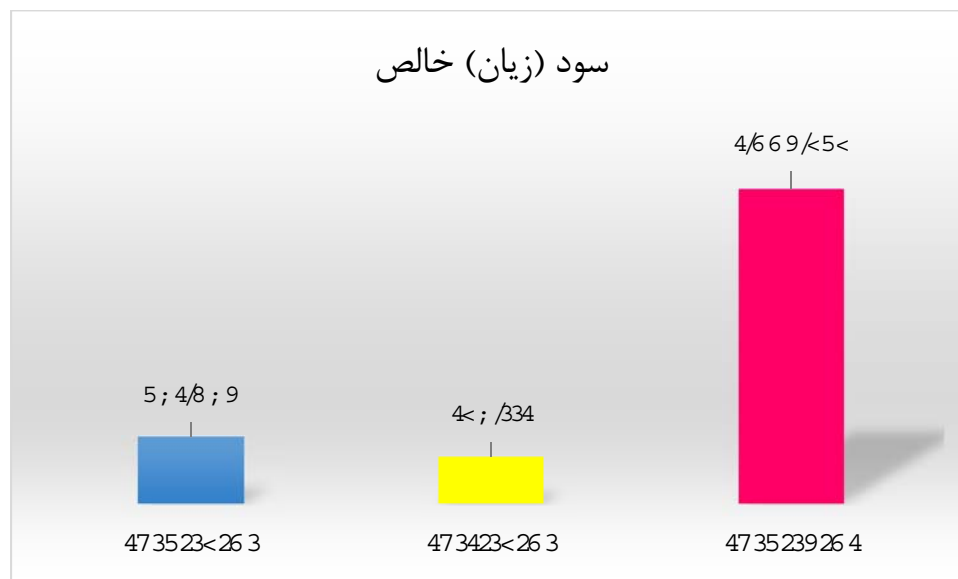
همچنین، سود عملیاتی شرکت طی دوره‌های منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰، ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ و سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح زیر می‌باشد.





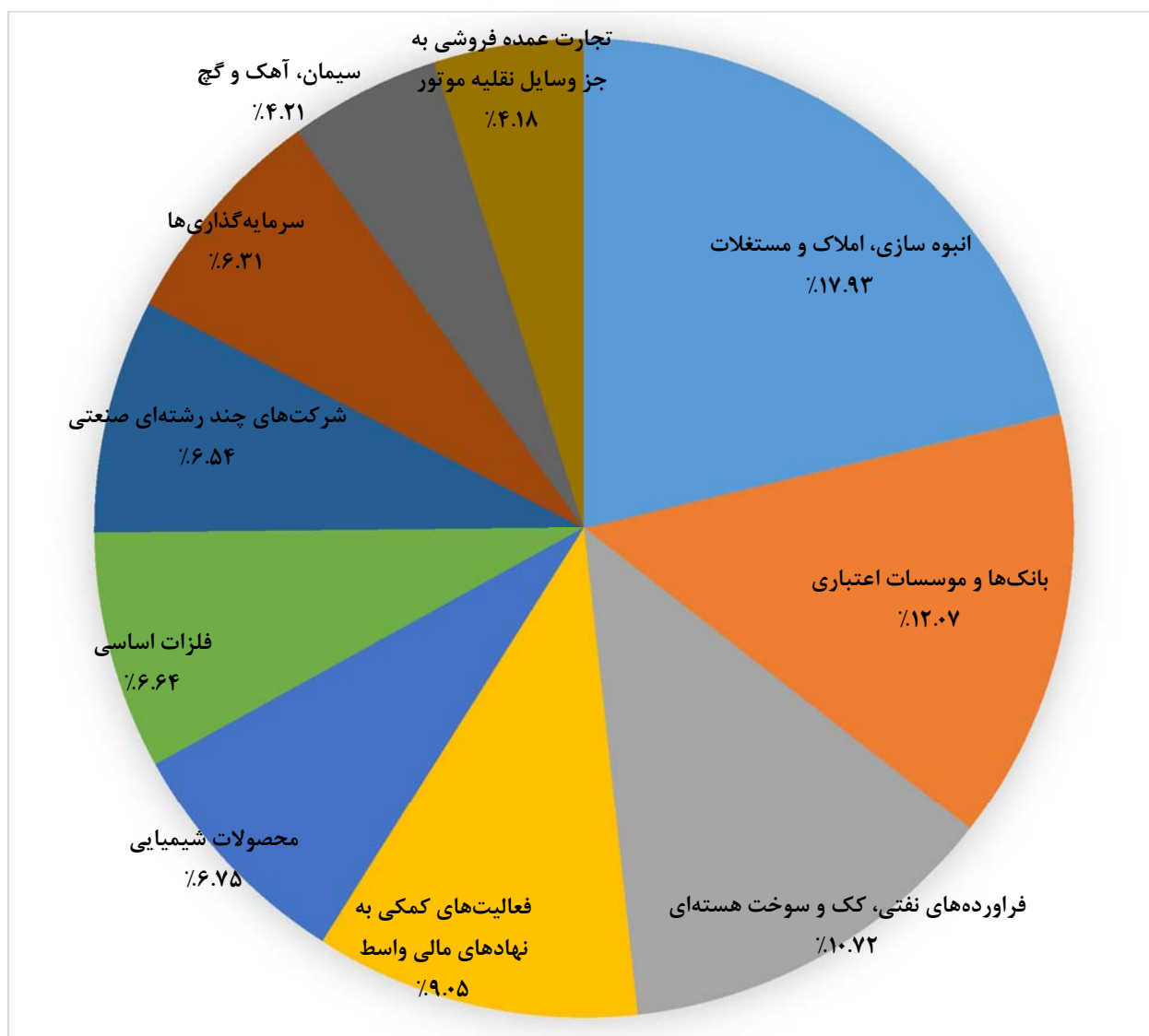
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

در این نمودار، سود خالص شرکت طی دوره‌های منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰، ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ و سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح زیر می‌باشد.



**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 انبوه‌سازی املاک و مستغلات، بانک‌ها و موسسات اعتباری و فرآورده‌های نفتی، کک و سوخت هسته‌ای به ترتیب ۱۷،۹۳ درصد، ۱۲،۰۷ درصد و ۱۰،۷۲ درصد دارای بیشترین بهای تمام شده می‌باشند.



**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲**

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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱		دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		شرح سرمایه‌گذاری
درصد به کل	بهای تمام شده	درصد به کل	بهای تمام شده	
۲۱,۰۳	۸۶۰,۲۱۶	۱۷,۹۳	۸۳۴,۳۷۱	انبوه سازی، املاک و مستغلات
۱۲,۹	۵۲۷,۶۰۳	۱۲,۰۷	۵۶۱,۷۰۱	بانک‌ها و موسسات اعتباری
۱۱,۹۸	۴۸۹,۹۸۷	۱۰,۷۲	۴۹۸,۷۴۱	فراورده‌های نفتی، کک و سوخت هسته‌ای
۵,۸	۲۳۷,۰۳۶	۹,۰۵	۴۲۱,۰۷۱	فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسط
۷,۷۹	۳۱۸,۶۸۰	۶,۷۵	۳۱۴,۱۸۵	محصولات شیمیایی
۵,۵۹	۲۴۳,۴۲۱	۶,۶۴	۳۰۹,۲۲۳	فلزات اساسی
۷,۲	۲۹۴,۴۴۹	۶,۵۴	۳۰۴,۵۲۲	شرکت‌های چند رشته‌ای صنعتی
۶,۴۱	۲۶۲,۱۴۱	۶,۳۱	۲۹۳,۴۸۵	سرمایه‌گذاری‌ها
۴,۰۸	۱۶۶,۶۹۲	۴,۲۱	۱۹۵,۷۹۲	سیمان، آهک و گچ
۰,۱۲	۵,۰۰۰	۴,۱۸	۱۹۴,۵۱۷	تجارت عمده فروشی به جز وسایل نقلیه موتور
۳,۹۴	۱۶۱,۱۸۸	۳,۴۶	۱۶۱,۱۸۸	خودرو و ساخت قطعات
۲,۵	۱۰۲,۳۵۳	۲,۲۶	۱۰۵,۲۳۵	محصولات غذایی و آشامیدنی به جز قند و شکر
۱,۹۸	۸۱,۱۳۵	۲,۲۱	۱۰۲,۶۹۶	قند و شکر
۱,۴۲	۵۸,۰۹۵	۱,۳۸	۶۴,۳۷۱	بیمه و صندوق بازنشستگی به جز تامین اجتماعی
۱,۴۹	۶۰,۹۹۷	۱,۳۱	۶۰,۹۹۷	هتل و رستوران
۱,۸	۷۳,۵۵۴	۱,۲۳	۵۷,۳۲۹	سایر محصولات کانی غیر فلزی
۰,۷۷	۳۱,۵۲۰	۰,۶۸	۳۱,۵۲۰	کشاورزی دامپروری و خدمات وابسته به آن
۰,۶۴	۲۶,۰۲۳	۰,۶۱	۲۸,۳۰۵	مواد و محصولات دارویی
۰	۰	۰,۵۸	۲۷,۱۵۸	حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات
۰,۴۳	۱۷,۵۳۲	۰,۵۷	۲۶,۶۲۵	ماشین آلات و دستگاه‌های برقی
۰,۶	۲۴,۴۲۶	۰,۵۲	۲۴,۴۲۶	رایانه و فعالیت‌های وابسته به آن
۰,۴۵	۱۸,۳۸۳	۰,۳۹	۱۸,۳۸۳	عرضه برق، گاز، بخار و آب گرم
۰	۰	۰,۱۵	۷,۱۶۴	خدمات فنی و مهندسی
۰,۶۱	۲۵,۱۴۵	۰,۱۴	۶,۷۰۶	انواع فرآورده‌های غذایی و آشامیدنی
۰,۱	۳,۹۹۵	۰,۰۹	۳,۹۹۵	ابزار پزشکی، اپتیکی و اندازه‌گیری
۰,۰۲	۷۴۰	۰,۰۲	۷۴۰	سایر صنایع
۱۰۰	۴,۰۹۰,۳۱۱	۱۰۰	۴,۶۵۴,۴۴۶	جمع

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر 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.

شرح	دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
سرمایه‌گذاری در شرکت‌های بورسی	۴,۶۴۴,۵۳۷	۴,۰۸۰,۴۰۱
سرمایه‌گذاری در شرکت‌های غیر بورسی	۹۹۰۹	۹,۹۱۰
<b>جمع کل</b>	<b>۴,۶۵۴,۴۴۶</b>	<b>۴,۰۹۰,۳۱۱</b>

همانطور که ملاحظه می‌شود قیمت تمام شده سرمایه‌گذاری‌های شرکت از مبلغ ۴,۰۹۰,۳۱۱ میلیون ریال در ابتدای سال به مبلغ ۴,۶۵۴,۴۴۶ میلیون ریال در پایان دوره ۳ ماهه رسیده است که رقم ۵۶۴,۱۳۵ میلیون ریال حاصل از تفاوت مبالغ فوق نشان‌دهنده افزایش ۱۳,۸ درصدی نسبت به قیمت تمام شده ابتدای سال می‌باشد.

#### اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

کلیه معاملات با اشخاص وابسته در دوره جاری، جزئی بوده و توسط کمیته حسابرسی و هیئت مدیره بررسی گردیده و در صورت‌های مالی مقطع سه ماهه 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	*	۳۰۰

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

**دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:**

شرکت فاقد هرگونه دعاوی حقوقی می‌باشد.

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

سال مالی	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره (سود هر سهم)	سود سهام مصوب مجمع (سود هر سهم)	سود سهام پرداخت شده از طریق سجام (تا پایان سال مالی)	سود سهام پرداخت شده (تا پایان دوره مالی)	دلایل عدم پرداخت کامل سود سهام
۱۴۰۳	-	-	-	۶۳	با وجود انتشار مکرر اطلاعیه در سایت کدال و همچنین پیگیریهای انجام شده
۱۴۰۲	۵۳	۴۶۰	۲۲۷,۸۳۱	۳۸۶,۸۶۸	شرکت سپرده‌گذاری مرکزی و تسویه وجوه، اطلاعات تعدادی از سهامداران در دسترس نمی‌باشد.
۱۴۰۱	۴۵	۱۲۰	۲۶,۴۲۹	۴۹۰,۵۴۷	

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ 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)	۴۷۲,۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰
۵	منابع اختصاص یافته به سبذگردان از سوی سهامدار عمده	۱۹۲,۱۴۶,۰۵۷
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۲۳۱,۸۰۲,۱۶۹,۵۷۹
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۳۰۸,۰۰۳,۵۱۴,۴۰۱
۸	تعداد سهام خریداری شده	۱۵,۵۶۴,۶۴۶
۹	تعداد سهام فروخته شده	۱۰۷,۰۲۹,۷۰۵
۱۰	مانده سهام نزد سبذگردان	۱۰۱,۱۰۰,۹۹۸

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
 گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

جزئیات سرمایه‌گذاری‌ها در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

ردیف	دارایی	تعداد	بهای تمام شده	ارزش ناخالص	سود (زیان) فروش
۱	کنتر سازی ایران (آکتور)	۵۵,۰۰۰	۳,۹۹۴,۶۵۵,۱۱۲	۲,۵۶۱,۱۸۵,۰۰۰	.
۲	بیمه کوثر (کوثر)	۲۰,۸۵۸,۴۶۷	۶۲,۱۴۱,۴۲۷,۷۷۸	۷۲,۷۳۳,۴۷۴,۴۲۹	.
۳	بیمه کوثر - حق تقدم	.	.	.	.
۴	بورس کالای ایران (کالا)	۵,۸۳۰,۲۵۶	۴,۳۸۳,۸۸۲,۱۲۸	۵۶,۳۷۸,۵۷۵,۵۲۰	۱۱,۲۳۰,۹۴۸,۸۷۴
۵	بانک ملت (وبملت)	۱۴۷,۸۲۲,۵۰۷	۴۷۶,۶۹۱,۵۵۲,۱۹۴	۷۰۴,۹۶۵,۵۳۵,۸۸۳	۱۹,۴۲۲,۳۳۹,۵۸۴
۶	کشتیرانی ایران (حکشتی)	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۱۵۷,۶۰۵,۷۴۹	.	.
۷	تامین سرمایه نوین (تنوین)	۴۷۷,۵۰۲,۱۳۳	۲۱۵,۷۶۰,۵۴۵,۲۹۸	۱,۰۷۵,۸۱۲,۳۰۵,۶۴۹	۱۰,۹۴۰,۹۵۷,۸۹۸
۸	تامین سرمایه نوین - حق تقدم (تنوینح)	۱۷۶,۵۷۴,۹۹۶	۲۰۰,۹۲۷,۱۳۷,۱۷۱	۱۷۷,۱۰۴,۷۲۰,۹۸۸	.
۹	فند شیرین خراسان (قشرین)	۸۰۰,۰۰۰	۶,۷۰۵,۲۱۴,۷۰۹	۷,۶۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۶۳۶,۵۵۲,۶۸۸
۱۰	ذوب آهن اصفهان (ذوب)	۷,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۷۳۴,۲۱۰,۴۶۲	۳۲,۲۸۴,۰۰۰,۰۰۰	.
۱۱	سر. تامین اجتماعی (شستا)	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۹۴,۴۴۹,۳۶۲,۶۲۶	۲۹۶,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۱۲	سر. خوارزمی (وخارزم)	۷۴,۵۲۸,۳۴۲	۱۵۵,۱۰۰,۳۹۴,۷۱۱	۱۵۲,۷۸۳,۱۰۱,۱۰۰	.
۱۳	بانک صادرات ایران (وبصادر)	۴,۹۱۲,۴۳۹	۱۱,۲۹۲,۹۶۴,۳۸۶	۱۰,۰۰۶,۰۶۷۵,۰۷۲	.
۱۴	مدیریت صنعت شوینده (شوینده)	۱,۴۶۱,۶۹۹	۴۳,۹۳۴,۳۹۳,۹۶۴	۳۲,۰۲۵,۸۲۵,۰۹۰	.
۱۵	شرکت ایران ارقام (مرقام)	۹۵۰,۰۰۰	۲۴,۴۲۵,۹۰۰,۵۱۱	۸,۷۹۷,۰۰۰,۰۰۰	.
۱۶	سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی (وپترو)	۴,۴۲۸,۲۱۶	۷۶,۸۹۰,۴۴۲,۷۷۵	۱۶۸,۰۹۵,۰۷۹,۳۶۰	۳۴,۲۶۳,۵۳۱,۵۶۸
۱۷	شرکت پالایش نفت اصفهان (شپنا)	۴۸,۰۸۵,۳۶۹	۳۴۹,۶۵۸,۱۵۵,۹۳۷	۴۲۱,۲۲۷,۸۳۲,۴۴۰	۴,۱۳۴,۰۳۴,۰۱۴
۱۸	سیمان سپاهان (سپاها)	۲,۳۸۳,۷۴۶	۴۹,۰۱۲,۷۲۳,۲۰۰	۴۹,۳۶۷,۳۷۹,۶۶۰	.
۱۹	کلر پارس (کلر)	۳,۲۳۲,۱۱۷	۱۵۲,۵۰۵,۳۴۵,۶۴۰	۱۵۲,۲۳۲,۷۱۰,۷۰۰	.
۲۰	صندوق سرمایه‌گذاری همای آگاه	۸,۸۷۶,۲۱۰	۸۹,۸۷۴,۶۴۹,۵۹۶	۹۰,۵۳۷,۳۴۲,۰۰۰	(۱۰۱,۰۲۲۰,۴۷۳)
۲۱	پالایش نفت بندر عباس (شبندر)	۱۰,۷۶۷,۷۱۹	۱۲۷,۲۱۹,۱۲۹,۴۷۲	۱۱۰,۶۹۲,۱۵۱,۳۲۰	.
۲۲	سر. توسعه عمران زاگرس (زاگرس)	۷۰,۵۶۸	۴,۲۰۴,۱۶۸,۸۵۵	۴,۳۰۸,۱۷۶,۴۰۰	۲,۴۳۸,۲۴۳,۳۱۸
۲۳	سیمان مازندران (سمازن)	۹۰۲,۱۴۵	۱۳,۰۹۵,۲۲۳,۷۶۵	۲۴,۰۳۳,۱۴۲,۸۰۰	۱,۴۶۹,۳۷۳,۰۵۸
۲۴	فولاد مبارکه اصفهان (فولاد)	۲۹,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۹۹۲,۵۵۸,۶۶۱	۱۸۴,۷۳۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۲۵	سیمان هگمتان (سهگمت)	۱,۸۲۶,۴۵۹	۹۱,۷۳۹,۷۹۹,۵۸۷	۱۱۵,۱۷۶,۵۰۴,۵۴۰	۱,۱۱۵,۴۰۰,۶۰۸
۲۶	شیشه قزوین (کقزوی)	.	.	.	۱,۵۶۴,۳۲۵,۷۴۶
۲۷	ایران خودرو (خودرو)	۳۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۱,۶۹۰,۹۰۷,۹۷۱	۹۵,۶۰۸,۰۰۰,۰۰۰	.
۲۸	سرمایه‌گذاری البرز (والبر)	۳,۱۰۰,۰۰۰	۲۴,۴۹۳,۴۰۷,۳۶۴	۱۹,۳۱۳,۰۰۰,۰۰۰	.
۲۹	پالایش نفت تهران (شتران)	۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۸۶۴,۲۲۷,۳۸۵	۱۸,۰۸۴,۰۰۰,۰۰۰	.
۳۰	صنعت غذایی کورش (غکورش)	۴,۰۰۰,۰۰۰	۳۸,۹۱۵,۱۱۴,۰۵۰	۲۹,۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	.

**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲**

۰	۱۷,۶۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۴۷۱,۴۲۶,۵۴۹	۲,۴۰۰,۰۰۰	توسعه صنایع بهشهر (وبشهر)	۳۱
۰	۲۴,۳۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۶۲۵,۱۷۴,۷۳۷	۸,۴۰۰,۰۰۰	ایران ترانسفو (بترانس)	۳۲
۰	۱۲,۹۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۴۹۶,۹۰۴,۷۱۷	۵,۰۰۰,۰۰۰	سایپا (خسایپا)	۳۳
۰	۳۱,۳۴۰,۱۲۷,۴۲۴	۳۶,۳۵۱,۶۲۳,۶۴۸	۸,۷۸۳,۶۶۸	فولاد خوزستان (فخوز)	۳۴
۰	۲۸,۶۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱,۵۲۰,۴۳۴,۲۲۲	۱,۵۰۰,۰۰۰	کشت و دامداری فکا (زفکا)	۳۵
۰	۵,۳۴۴,۰۰۰,۰۰۰	۶,۹۷۰,۳۳۴,۰۴۷	۲,۰۰۰,۰۰۰	توسعه مولد نیروگاهی جهرم (بجهرم)	۳۶
۰	۲,۸۴۷,۱۱۰,۰۰۸	۴,۰۱۹,۸۱۶,۰۰۶	۳۲۳,۱۶۸	مبین انرژی خلیج فارس (مبین)	۳۷
۰	۰	۷,۳۹۳,۲۹۶,۰۱۳	۶۴۶,۳۳۶	مبین انرژی خلیج فارس - حق تقدم	۳۸
۰	۲۶,۰۵۴,۸۰۰,۰۰۰	۲۹,۱۴۰,۷۶۶,۷۷۹	۱۰,۶۰۰,۰۰۰	بانک تجارت (وتجارت)	۳۹
۰	۱۴,۲۵۱,۶۲۶,۴۰۰	۱۳,۹۲۱,۹۴۵,۰۶۹	۴۲۶,۱۸۵	سیمان صوفیان (صوفی)	۴۰
۰	۱۰۴,۲۷۴,۱۵۵,۷۰۰	۱۱۱,۶۸۱,۵۳۴,۷۰۹	۱۵,۱۳۴,۱۳۰	سرمایه‌گذاری اقتصاد نوین (سنوین)	۴۱
۰	۵۲,۲۸۷,۵۱۷,۲۸۲	۵۷,۳۲۸,۶۷۱,۷۴۹	۱۰,۰۴۹,۴۹۴	شیشه همدان (کههدا)	۴۲
۰	۲۴,۰۱۰,۹۶۵,۰۰۰	۲۶,۷۵۰,۴۸۹,۱۴۶	۲,۳۱۹,۹۰۰	صنایع غذایی مینو شرق (غمینو)	۴۳
۰	۱۰,۵۶۴,۴۵۳,۳۵۰	۱۲,۵۶۹,۷۵۷,۳۰۶	۲۳۷,۱۳۷	صنایع فرو آلیاژ ایران (فروز)	۴۴
۰	۳,۷۴۱,۰۰۰,۰۰۰	۳,۸۱۱,۸۸۵,۱۰۷	۳۰۰,۰۰۰	دارویی رازک (درازک)	۴۵
۰	۵,۱۱۴,۴۰۰,۰۰۰	۵,۲۴۱,۵۸۴,۷۵۸	۱۲۰,۰۰۰	سیمان غرب (سغرب)	۴۶
۹۷,۸۷۴,۲۱۶	۰	۰	۰	کربن ایران (شکربن)	۴۷
۰	۱۲,۹۹۹,۹۹۶,۷۵۰	۱۷,۷۲۳,۷۲۳,۶۵۹	۳,۹۹۹,۹۹۹	سرمایه‌گذاری میراث فرهنگی (سمگا)	۴۸
۰	۱۵,۳۲۸,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۹۹,۲۱۷,۴۸۳	۱,۶۰۰,۰۰۰	اقتصادی و خودکفایی آزادگان (خودکفا)	۴۹
۰	۳۸,۰۷۷,۶۴۲,۰۰۰	۴۳,۲۷۲,۸۱۲,۶۲۳	۷۵۴,۷۶۰	اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان (گنگین)	۵۰
۱,۲۱۲,۱۱۱,۹۲۵	۹,۹۱۳,۶۸۰,۰۰۰	۹,۸۵۷,۸۲۱,۵۴۲	۱,۱۲۴,۰۰۰	سرمایه‌گذاری مسکن تهران (ثتران)	۵۱
۰	۵,۵۶۴,۸۰۰,۰۰۰	۶,۱۰۶,۱۱۰,۴۷۲	۷۴۰,۰۰۰	تولید و توسعه سرب و روی ایرانیان (فتوسا)	۵۲
۱,۹۳۴,۰۳۸,۵۷۳	۱۱۵,۳۹۳,۶۹۰,۷۵۰	۱۰۲,۶۹۶,۲۹۲,۱۹۳	۳۵,۵۰۵,۷۵۱	قند نیشابور (قنیشا)	۵۳
۱۷۰,۱۳۱,۴۰۶	۸,۶۶۲,۵۰۰,۰۰۰	۸,۳۹۹,۵۲۴,۰۱۴	۱۵۰,۰۰۰	سر. توسعه خوزستان (وئخوز)	۵۴
۰	۲۲,۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۷۸۱,۱۷۹,۰۶۵	۱,۵۰۰,۰۰۰	سیمان شرق (سشرق)	۵۵
۰	۹,۳۲۸,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۳۳,۴۰۷,۹۷۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری توکا فولاد (وتوکا)	۵۶
۷۶۹,۰۹۹,۵۹۶	۸,۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۳۵۴,۵۳۱,۸۹۷	۱,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری مسکن (ثمسکن)	۵۷
۰	۱۱,۱۷۴,۲۹۵,۹۶۰	۱۰,۱۱۸,۸۲۰,۹۶۱	۱,۸۹۷,۱۶۴	گروه مالی مهر آیندگان (ومهان)	۵۸
۰	۱۰,۱۶۶۶,۴۳۱,۲۶۰	۹۹,۶۴۲,۲۲۷,۷۰۱	۶,۲۰۰,۶۸۵	صندوق سرمایه‌گذاری کارا	۵۹
۰	۱۷,۹۵۴,۷۸۴,۳۷۰	۱۷,۴۳۴,۵۲۸,۲۷۲	۳۹۴,۸۷۱	پارس فولاد سبزواری (فسبزو)	۶۰
۰	۲,۳۴۹,۷۲۰,۰۰۰	۲,۳۲۸,۵۸۲,۷۷۷	۱,۲۲۰,۰۰۰	بیمه نوین (نوین)	۶۱
۰	۱۰,۸۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۷۲,۵۶۵,۰۹۹	۶۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری ص بازنشستگی (وصندوق)	۶۲
۰	۱۶,۸۶۱,۱۲۴,۲۸۰	۱۶,۵۸۳,۷۴۰,۳۹۳	۲,۳۶۱,۵۰۲	سرمایه‌گذاری ملی ایران (ونیکی)	۶۳
۰	۵,۱۸۶,۱۶۵,۴۰۵	۴,۹۹۹,۷۲۰,۴۳۰	۲,۴۵۵	صندوق بازده بورس	۶۴



**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**  
**گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲**

۰	۷,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۱۶۳,۴۹۲,۵۲۰	۵۰۰,۰۰۰	شرکت مینا (رمپنا)	۶۵
۰	۴۳,۸۱۷,۲۳۰,۸۴۰	۴۰,۸۵۵,۳۶۰,۱۴۵	۲۵۱,۱۱۶	پتروشیمی پردیس (شپدیس)	۶۶
۰	۶۵۴,۰۷۳,۷۰۱	۶۵۴,۰۷۳,۷۰۱	۲۳۵,۸۵۷	قند پارس (قیارس)	۶۷
۰	۱۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۵۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	شرکت کارگزاری اقتصاد نوین	۶۸
۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱	سر. توسعه صنعت (توسعه صنعت)	۶۹
۰	۲,۲۴۱,۰۰۰,۱۸۵,۲۲۰	۱۵۳,۹۰۵,۵۸۹,۷۸۰	۲۶۶,۱۵۲,۰۴۱	نوسازی و ساختمان تهران (ثنوسا)	۷۰
۱۲۵,۵۲۱,۱۸۰,۹۵۰	۲,۴۴۰,۰۰۹,۵۷۴,۶۸۳	۵۱۶,۵۰۱,۱۲۵,۵۸۱	۱,۱۶۹,۱۸۵,۷۰۹	سر. ساختمان ایران (وساخت)	۷۱
۶,۴۳۰,۱۶۵,۱۱۱	۲۳۹,۱۱۱,۷۳۵,۹۴۰	۴۴,۵۷۶,۵۱۱,۳۶۳	۴۰,۲۵۴,۵۰۱	بانک اقتصاد نوین (نونین)	۷۲
۰	۱,۵۶۶,۲۷۱,۵۹۲,۴۲۴	۱۲۱,۴۶۳,۵۱۶,۴۹۹	۱۰,۸۰۰,۹۳۲,۷۷۶	سر. توسعه و عمران استان کرمان (کرمان)	۷۳
۰	۳,۶۰۵,۷۰۰,۰۰۰	۳,۳۲۹,۵۹۲,۷۵۱	۱۰۱,۰۰۰	سر. توسعه و عمران استان اردبیل (ثتوسا)	۷۴
۱۶۰,۶۰۶,۶۶۴	۷۲۰,۷۲۸,۹۲۰	۱۸۶,۴۳۵,۱۵۳	۵۲,۷۶۲	تامین مسکن جوانان (ثجوان)	۷۵
۰	۳,۷۶۹,۶۰۰,۰۰۰	۳,۷۶۹,۶۰۰,۰۰۰	۳,۷۵۰,۰۰۰	تامین مسکن نوین	۷۶
۰	۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۳۹۹,۸۵۰,۰۰۰	۵,۴۰۰,۰۰۰	تامین مسکن نوید ایرانیان	۷۷
<b>۲۲۵,۴۰۹,۶۹۵,۳۲۴</b>	<b>۱۱,۴۳۹,۷۰۸,۱۲۵,۶۹۰</b>	<b>۴,۶۵۴,۴۴۶,۴۹۹,۶۶۳</b>	<b>۴,۰۰۱,۰۹۵,۳۵۶</b>	<b>جمع کل</b>	

**هزینه‌های مالی:**

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	عنوان (مبالغ به میلیون ریال)
۱,۷۹۳	۳,۱۲۸	سود و کارمزد تامین اعتبار کارگزاری
۸۲	۶	کارمزد بانکی و سایر
<b>۱,۸۷۵</b>	<b>۳,۱۳۴</b>	<b>جمع</b>

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
 گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

جزئیات هزینه‌های فروش، اداری و عمومی:

ردیف	عنوان	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱	حقوق و دستمزد و مزایا	۷,۶۴۹	۲۴,۰۲۶
۲	بیمه سهم کارفرما	۱,۰۵۷	۳,۳۰۸
۳	پاداش هیئت مدیره	۰	۲,۰۰۰
۴	حق حضور در جلسات هیئت مدیره	۲۴۰	۱,۴۱۰
۵	عیدی و پاداش	۳۱۴	۷,۰۳۹
۶	سایر هزینه‌های پرسنلی	۶۵۰	۲,۸۴۳
	<b>جمع</b>	<b>۹,۹۱۱</b>	<b>۴۰,۶۲۶</b>

وضعیت نقدینگی شرکت:

بانک‌ها	گردش بدهکار	گردش بستانکار	مانده در پایان دوره
اقتصاد نوین - سعادت آباد - جاری	۶۰,۰۳۷,۸۶۹	۰	۶۰,۰۳۷,۸۶۹
اقتصاد نوین - سعادت آباد - سپرده	۱۰,۴۵۲,۴۰۵,۰۱۰	۱۰,۴۴۵,۹۲۵,۹۰۲	۶,۴۷۹,۱۰۸
رفاه - مطهری - قرض الحسنه جاری	۱۴۳,۸۷۱,۷۲۰,۲۰۶	۱۴۳,۱۵۷,۱۹۱,۸۱۰	۷۱۴,۵۲۸,۳۹۶
قرض الحسنه مهر ایران - مطهری - قرض الحسنه	۱۵,۶۵۰,۵۵۲,۳۲۲	۱۵,۲۶۸,۹۴۱,۷۳۶	۳۸۱,۶۱۰,۵۸۶
اقتصاد نوین - غدیر - قرض الحسنه	۵۴,۰۷۵,۳۴۰	۵,۵۶۴,۰۰۰	۴۸,۵۱۱,۳۴۰
<b>جمع</b>	<b>۱۷۰,۰۸۸,۷۹۰,۷۴۷</b>	<b>۱۶۸,۸۷۷,۶۲۳,۴۴۸</b>	<b>۱,۲۱۱,۱۶۷,۲۹۹</b>

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  
گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر 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.



(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>