



(سهامی عام)
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

گزارش تفسیری مدیریت برای

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

فهرست

۴.....	مقدمه.....
۶.....	۱- ماهیت کسب و کار شرکت.....
۶.....	ماهیت شرکت و صنعت.....
۸.....	جایگاه شرکت در صنعت.....
۸.....	وضعیت رقابت.....
۱۱.....	وضعیت پرداخت‌های به دولت.....
۱۱.....	اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی.....
۱۱.....	نظام راهبردی شرکت.....
۱۲.....	بازارگردانی.....
۱۲.....	۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف.....
۱۲.....	اهداف کلان و برنامه‌های بلند مدت و کوتاه مدت.....
۱۳.....	۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسک‌ها و روابط.....
۱۳.....	ریسک‌ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن.....
۱۵.....	اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته.....
۱۵.....	دعای حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن.....
۱۶.....	۴- خلاصه عملکرد مالی شرکت.....
۱۶.....	صورت سود و زیان.....
۱۷.....	صورت وضعیت مالی شرکت.....
۱۸.....	صورت تغییرات در حقوق مالکانه.....
۱۹.....	صورت جریان های نقدی.....
۲۰.....	۵- نتایج عملیات و چشم‌اندازها.....
۲۰.....	نتایج عملکرد مالی و عملیاتی.....
۲۱.....	تغییرات در پرتفوی سرمایه‌گذاری‌ها، ترکیب دارایی‌ها و وضعیت شرکت.....
۲۳.....	صنایع برتر براساس بهای تمام شده.....
۲۴.....	صنایع برتر براساس ارزش بازار.....



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

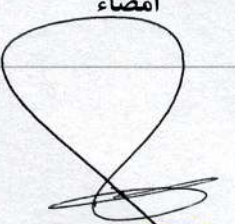
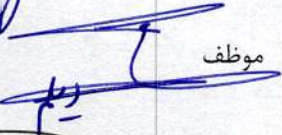
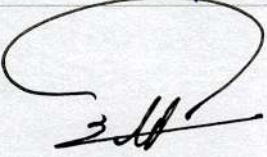
گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۵.....	جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق آخرین مجمع
۲۶.....	جزئیات سرمایه‌گذاری‌های در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۲۹.....	هزینه‌های مالی.....
۲۹.....	هزینه‌های حقوق و دستمزد و مزایا.....
۲۹.....	سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی.....
۳۰.....	وضعیت نقدینگی شرکت
۳۰.....	۶-نسبت‌های مالی.....
۳۱.....	۷-گزارش پایداری شرکتی.....
۳۳.....	۸-اطلاعات مربوط به هیات مدیره و کمیته‌ها.....
۳۴.....	اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی.....
۳۵.....	اطلاعات مربوط به کمیته ریسک و سرمایه‌گذاری.....
۳۶.....	اطلاعات مربوط به کمیته انتصابات.....

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های بعدی هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکت هایی 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 دوره ای ۳، ۶ و ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه می باشد.

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 ۱۴۰۴/۰۷/۲۹ به تایید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

اعضای هیات مدیره	نماینده اشخاص حقوقی	سمت	موظف / غیر موظف	امضاء
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی خاص)	احمد جاوید احمد آبادی	رئیس هیات مدیره	غیر موظف	
شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)	رحیم کریمی	نائب رئیس هیات مدیره	غیر موظف	
شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام)	احمد نظری	عضو هیات مدیره	غیر موظف	
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	ابراهیم دیلم	عضو هیات مدیره	موظف	
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	حسن پور فرج قاجاری	مدیرعامل و عضو هیات مدیره	موظف	

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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.

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 تأسیس 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 تأسیس ۳۷.۵ میلیارد ریال و سرمایه فعلی شرکت پس از آخرین افزایش سرمایه به ۳۳۰۰ میلیارد افزایش یافت.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین به منظور استفاده از مزیت‌های نسبی سرمایه‌گذاری و حضور در بازارهای مالی تأسیس 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 گواهی سپرده بانکی و سپرده‌های سرمایه‌گذاری نزد بانک‌ها و موسسات مالی اعتباری مجاز.

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 گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه بیابد. سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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.

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 ۳.۳۰۰ میلیارد ریال (شامل تعداد ۳.۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱.۰۰۰ ریال) رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی ۶ سال اخیر به شرح جدول زیر است.

تغییرات سرمایه شرکت طی ۶ 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
۱۴۰۳/۰۸/۲۳	۳۲	۳,۳۰۰,۰۰۰	۳۲٪ سود انباشته

همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح جدول زیر است:

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۰۶/۳۱		
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۴۴.۸۱	۱,۱۲۰,۲۶۵,۵۰۴	۴۴.۵۴	۱,۴۶۹,۷۱۰,۴۶۵	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
۷.۹۸	۱۹۹,۵۵۸,۲۶۴	۸.۰۶	۲۶۵,۷۷۶,۹۰۵	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)
۴.۴۳	۱۱۰,۸۰۵,۳۷۳	۴.۴۳	۱۴۶,۲۶۳,۰۹۲	شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)
۲.۸۸	۷۲,۰۱۶,۶۶۶	۲.۸۸	۹۵,۰۶۱,۹۹۹	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)
۰.۰۰	۱۰۸,۳۳۳	۰.۰۴	۱,۴۱۰,۹۹۹	شرکت سازه‌های نوین کرت (سهامی عام)
۰.۳۲	۸,۱۰۸,۹۵۰	۰.۳۲	۱۰,۷۰۳,۸۱۴	شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
۳۹.۵۷	۹۸۹,۱۳۶,۹۱۰	۳۹.۷۳	۱,۳۱۱,۰۷۲,۷۲۶	سایر اشخاص حقیقی و حقوقی
۱۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

جایگاه شرکت در صنعت

صنعت سرمایه‌گذاری با ارزش بازار ۳۱،۵۲۴،۰۳۹،۲۹۰ میلیون ریال، در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴، حدود ۳۳ درصد از ارزش کل بورس و فرابورس را به خود اختصاص داده است. شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین با سرمایه ۳.۳۰۰.۰۰۰ میلیون ریالی و ارزش بازار شرکت ۹۴،۳۵۰،۸۰۵،۰۰۰ میلیون ریالی، جایگاه ۱۰۱ را از منظر ارزش بازار در بین شرکت‌های سرمایه‌گذاری دارد.

وضعیت رقابت

ردیف	نماد	شرکت	تعداد سهام	قیمت پایانی ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	ارزش بازار ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)	درصد ارزش بازار به کل صنعت
۱	فارس	صنایع پتروشیمی خلیج فارس	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۴۶۰	۸,۴۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۶.۸۴٪
۲	پارسان	گسترش نفت و گاز پارسیان	۴۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۴,۴۱۰	۲,۶۰۸,۶۰۵,۰۰۰	۸.۲۷٪
۳	نشستا	سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی	۱,۶۳۶,۰۱۳,۴۵۶,۰۰۰	۱,۴۴۶	۲,۳۶۵,۶۷۵,۴۵۷	۷.۵۰٪
۴	وغدیر	سرمایه‌گذاری غدیر (هلدینگ)	۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۱۰	۲,۱۶۲,۱۶۰,۰۰۰	۶.۸۶٪
۵	تاپیکو	س. نفت و گاز و پتروشیمی تامین	۱۰۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۷۵۰	۱,۷۰۰,۱۲۵,۰۰۰	۵.۳۹٪
۶	وامید	گروه مدیریت سرمایه‌گذاری امید	۹۶,۹۷۹,۷۴۲,۰۰۰	۱۳,۴۸۰	۱,۳۰۷,۲۸۶,۹۲۲	۴.۱۵٪
۷	میدکو	توسعه معادن و ص. معدنی خاورمیانه	۲۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۷۷۰	۱,۰۹۳,۳۰۰,۰۰۰	۳.۴۷٪
۸	ومعادن	توسعه معادن و فلزات	۴۴۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۶	۸۹۲,۶۷۰,۰۰۰	۲.۸۳٪
۹	تاصیکو	سرمایه‌گذاری صدر تامین	۶۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۹۵۰	۷۳۹,۱۲۵,۰۰۰	۲.۳۴٪
۱۰	وصندوق	سرمایه‌گذاری صندوق بازنشستگی	۴۰,۷۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۲۰۰	۶۱۹,۷۰۴,۰۰۰	۱.۹۷٪
۱۱	حکشتی	کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران	۱۱۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۲۰	۵۸۲,۳۲۰,۰۰۰	۱.۸۵٪
۱۲	نیشکر	توسعه نیشکر و صنایع جانبی	۱۱,۴۳۱,۱۴۵,۰۰۰	۴۷,۹۵۰	۵۴۸,۱۲۳,۴۰۳	۱.۷۴٪
۱۳	آریان	سرمایه‌گذاری پارس آریان	۱۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۳۴۱	۵۱۲,۲۳۸,۰۰۰	۱.۶۲٪
۱۴	صبا	گروه مالی صبا تامین	۱۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۲۵	۳۷۰,۸۷۵,۰۰۰	۱.۱۸٪
۱۵	سیتا	سرمایه‌گذاری سیمان تامین	۲۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۰۳۰	۳۵۲,۶۶۰,۰۰۰	۱.۱۲٪
۱۶	وگدیر	بین المللی توسعه ص. معادن غدیر	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۹۲	۳۳۹,۲۰۰,۰۰۰	۱.۰۸٪
۱۷	وبانک	سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی	۵۰,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۶۷۰	۳۳۵,۱۶۷,۵۰۰	۱.۰۶٪
۱۸	سفارس	سیمان فارس و خوزستان	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۶۳۰	۳۳۲,۶۰۰,۰۰۰	۱.۰۶٪
۱۹	ونیکی	سرمایه‌گذاری ملی ایران	۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۸۹۵	۳۱۸,۱۷۵,۰۰۰	۱.۰۱٪
۲۰	ومهان	گروه توسعه مالی مهرآیندگان	۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۱۴۰	۳۰۸,۴۰۰,۰۰۰	۰.۹۸٪
۲۱	ومپنا	مدیریت نیروگاهی ایرانیان مپنا	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۷۶۰	۲۹۵,۲۰۰,۰۰۰	۰.۹۴٪
۲۲	تیپیکو	سرمایه‌گذاری دارویی تامین	۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰	۲۶۴,۰۰۰,۰۰۰	۰.۸۴٪
۲۳	وسپهر	گروه سرمایه‌گذاری سپهر صادرات	۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۶۴	۲۴۴,۸۰۰,۰۰۰	۰.۷۸٪
۲۴	خبهمن	گروه بهمن	۱۳۴,۶۳۷,۹۶۷,۰۰۰	۱,۶۱۶	۲۱۷,۵۷۴,۹۵۵	۰.۶۹٪
۲۵	وسپه	سرمایه‌گذاری سپه	۳۰,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۷۳۰	۲۰۴,۵۹۲,۰۰۰	۰.۶۵٪
۲۶	اپال	فراوری معدنی اپال کانی پارس	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۱۹۰	۱۸۳,۸۰۰,۰۰۰	۰.۵۸٪



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۷	سیدکو	سرمایه گذاری توسعه صنایع سیمان	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۱۴۰	۱۶۸,۸۴۰,۰۰۰	۰.۵۴٪
۲۸	گنگین	گروه اقتصادی مالی نگین	۱۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۳۴۰	۱۶۱,۰۷۰,۰۰۰	۰.۵۱٪
۲۹	وخارزم	سرمایه گذاری خوارزمی	۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۶۴۳	۱۵۸,۵۸۰,۰۰۰	۰.۵۰٪
۳۰	تجلی	تجلی توسعه معادن و فلزات	۱۰۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۶۳	۱۵۶,۵۴۱,۰۰۰	۰.۵۰٪
۳۱	واحیا	م. صنایع و معادن احیاء سپاهان	۱۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۴۹۰	۱۵۱,۸۴۰,۰۰۰	۰.۴۸٪
۳۲	پترول	گ.س.وت.ص.پتروشیمی خلیج فارس	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۱۸	۱۵۱,۸۰۰,۰۰۰	۰.۴۸٪
۳۳	خگستر	گسترش سرمایه گذاری ایران خودرو	۳۹,۶۰۵,۱۳۷,۰۰۰	۳,۶۰۴	۱۴۲,۷۳۶,۹۱۴	۰.۴۵٪
۳۴	وبشهر	توسعه صنایع بهشهر(هلدینگ)	۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۱۰	۱۳۷,۷۵۰,۰۰۰	۰.۴۴٪
۳۵	وپخش	داروپخش (هلدینگ)	۸,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۷۱۰	۱۳۱,۹۶۴,۰۰۰	۰.۴۲٪
۳۶	وهور	گروه س.انرژی امید تابان هور	۸۰,۱۷۶,۲۸۳,۰۰۰	۱,۶۰۳	۱۲۸,۵۲۲,۵۸۲	۰.۴۱٪
۳۷	وامین	سرمایه گذاری امین مهرگان	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰.۳۵٪
۳۸	وساپا	سرمایه گذاری سایپا	۲۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۷۵۴	۹۷,۶۰۴,۰۰۰	۰.۳۱٪
۳۹	سغدیر	توسعه سرمایه و صنعت غدیر	۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۹۲۰	۹۶,۹۸۰,۰۰۰	۰.۳۱٪
۴۰	ورنا	سرمایه گذاری رنا(هلدینگ)	۱۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۴۰۰	۹۱,۸۰۰,۰۰۰	۰.۲۹٪
۴۱	زکوثر	سرمایه گذاری کشاورزی کوثر	۲,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲,۱۹۰	۸۸,۵۲۲,۵۰۰	۰.۲۸٪
۴۲	وبهمن	سرمایه گذاری بهمن	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۳۰	۸۶,۵۰۰,۰۰۰	۰.۲۷٪
۴۳	شهر	گروه مالی شهر	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۹۵	۷۹,۰۳۵,۰۰۰	۰.۲۵٪
۴۴	گوهران	سرمایه گذاری توسعه گوهران امید	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۷۶	۶۵,۵۲۰,۰۰۰	۰.۲۱٪
۴۵	ونبرو	سرمایه گذاری نیرو	۱۵,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۹	۶۳,۱۴۱,۷۵۰	۰.۲۰٪
۴۶	وپترو	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	۱,۸۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۸۹۰	۶۱,۶۷۹,۸۰۰	۰.۲۰٪
۴۷	وسکاب	س.ص.بازنشستگی کارکنان بانکها	۲۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۸۹	۵۹,۷۳۶,۰۰۰	۰.۱۹٪
۴۸	واتی	سرمایه گذاری آتیه دماوند	۱۵,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۸۸۱	۵۹,۳۷۹,۳۰۰	۰.۱۹٪
۴۹	سمگا	گروه سرمایه گذاری میراث فرهنگی	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۹۶۷	۵۹,۳۴۰,۰۰۰	۰.۱۹٪
۵۰	وصنعت	سرمایه گذاری توسعه صنعت و تجارت	۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۱۸	۵۸,۴۱۲,۰۰۰	۰.۱۹٪
۵۱	وتوصا	گروه س توسعه صنعتی ایران	۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۶۲	۵۸,۱۷۰,۰۰۰	۰.۱۸٪
۵۲	خودکفا	اقتصادی و خودکفایی آزادگان	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۶۸۰	۵۶,۸۰۰,۰۰۰	۰.۱۸٪
۵۳	وتوکا	سرمایه گذاری توکافولاد(هلدینگ)	۲۰,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۷۰۰	۵۴,۴۰۵,۰۰۰	۰.۱۷٪
۵۴	وسدید	گروه صنعتی سدید	۲۹,۹۸۹,۱۷۶,۰۵۴	۱,۸۱۴	۵۴,۴۰۰,۳۶۵	۰.۱۷٪
۵۵	والبر	سرمایه گذاری البرز(هلدینگ)	۳۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۴۰	۵۳,۹۴۰,۰۰۰	۰.۱۷٪
۵۶	وتوسم	سرمایه گذاری توسعه ملی	۲۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۳۷	۴۹,۹۵۸,۵۰۰	۰.۱۶٪
۵۷	سرچشمه	سرمایه گذاری مس سرچشمه	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۸۲	۴۹,۲۳۰,۰۰۰	۰.۱۶٪
۵۸	وتوشه	سرمایه گذاری پارس توشه	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۸۶۶	۴۸,۶۶۰,۰۰۰	۰.۱۵٪
۵۹	ومدیر	گ.مدیریت ارزش سرمایه ص ب کشوری	۲۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۶۸	۴۸,۵۶۸,۰۰۰	۰.۱۵٪
۶۰	وملی	گروه صنعتی ملی (هلدینگ)	۲۴۷,۳۶۰,۱۴۰	۱۸۵,۰۳۰	۴۵,۷۶۹,۰۴۷	۰.۱۵٪
۶۱	وسنا	سرمایه گذاری نیروگاهی ایران	۳,۴۵۸,۶۰۷,۰۰۰	۱۳,۱۰۰	۴۵,۳۰۷,۷۵۲	۰.۱۴٪
۶۲	فافق	صنایع مس افق کرمان	۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۴۰	۴۰,۱۸۰,۰۰۰	۰.۱۳٪
۶۳	ثشاهد	سرمایه گذاری شاهد	۶,۲۹۰,۴۱۲,۰۰۰	۶,۳۶۰	۴۰,۰۰۷,۰۲۰	۰.۱۳٪
۶۴	برکت	گروه دارویی برکت	۱۷,۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۹۴	۳۶,۳۰۹,۹۶۰	۰.۱۲٪
۶۵	کرمان	س. توسعه و عمران استان کرمان	۴۲,۶۲۰,۱۷۸,۰۰۰	۸۱۴	۳۴,۶۹۲,۸۲۵	۰.۱۱٪



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۶۶	وکبهن	مدیریت سرمایه گذاری کوثر بهمن	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۴۶	۳۲,۹۲۰,۰۰۰	۰.۱۰٪
۶۷	کروی	توسعه معادن روی ایران	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۴۳	۳۲,۴۳۰,۰۰۰	۰.۱۰٪
۶۸	وساخت	سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۱,۰۳۳	۳۱,۸۶۰,۵۳۶	۰.۱۰٪
۶۹	وصنا	گروه صنایع بهشهر ایران	۱۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۶۶۷	۳۱,۰۷۰,۵۵۰	۰.۱۰٪
۷۰	تپمپی	پمپ سازی ایران	۹,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۱۳۷	۳۱,۰۵۶,۳۰۰	۰.۱۰٪
۷۱	ثمسکن	سرمایه گذاری مسکن	۱۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۲۰	۲۸,۷۵۶,۰۰۰	۰.۰۹٪
۷۲	دسبحا	گروه دارویی سبحان	۶,۹۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۳,۹۲۵	۲۷,۳۷۶,۸۷۵	۰.۰۹٪
۷۳	شفا	سرمایه گذاری شفا دارو	۲,۷۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۹,۹۸۰	۲۷,۰۶۵,۷۶۰	۰.۰۹٪
۷۴	داتام	گروه مالی داتام	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۵۵	۲۵,۸۶۰,۰۰۰	۰.۰۸٪
۷۵	گشان	توسعه بین المللی پدیده شاندیز	۱,۴۸۵,۵۴۳,۹۷۵	۱۵,۶۴۰	۲۳,۲۳۳,۹۰۸	۰.۰۷٪
۷۶	تبرک	گروه کارخانجات صنعتی تبرک	۲,۲۳۱,۵۰۴,۲۰۳	۱۰,۰۵۰	۲۲,۴۲۶,۶۱۷	۰.۰۷٪
۷۷	وارس	سرمایه گذاری ارس صبا	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۴۲۰	۲۲,۲۶۰,۰۰۰	۰.۰۷٪
۷۸	سلیم	سرمایه گذاری سلیم	۱۳,۵۸۶,۶۰۰,۰۰۰	۱,۵۷۰	۲۱,۳۳۰,۹۶۲	۰.۰۷٪
۷۹	ختوقا	قطعات اتومبیل ایران	۶,۲۰۱,۳۱۲,۰۰۰	۳,۳۹۳	۲۱,۰۴۱,۰۵۲	۰.۰۷٪
۸۰	وبوعلی	سرمایه گذاری بوعلی	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۳۰	۲۰,۷۶۰,۰۰۰	۰.۰۷٪
۸۱	وسبحان	سرمایه گذاری سبحان	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۴۲	۲۰,۴۲۰,۰۰۰	۰.۰۶٪
۸۲	کیانا	گروه مالی کیان	۳,۵۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۰۰	۲۰,۳۷۷,۵۰۰	۰.۰۶٪
۸۳	وامیر	گروه صنعتی و معدنی امیر	۶,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۱۶	۲۰,۲۶۰,۸۰۰	۰.۰۶٪
۸۴	شوینده	مدیریت صنعت شوینده ت.ص. بهشهر	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۱۵۰	۲۰,۱۵۰,۰۰۰	۰.۰۶٪
۸۵	ونفت	سرمایه گذاری صنعت نفت	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۹۶۹	۱۹,۸۴۵,۰۰۰	۰.۰۶٪
۸۶	خکرمان	سرمایه گذاری آرمان گستر پاریز	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۷۷۲	۱۸,۸۶۰,۰۰۰	۰.۰۶٪
۸۷	وبیمه	سرمایه گذاری صنعت بیمه	۱۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۷۷	۱۸,۸۳۲,۰۰۰	۰.۰۶٪
۸۸	وپویا	سرمایه گذاری پویا	۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۴۰	۱۷,۷۸۰,۰۰۰	۰.۰۶٪
۸۹	پردیس	سرمایه گذاری پردیس	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۲۹	۱۶,۲۹۰,۰۰۰	۰.۰۵٪
۹۰	وپایا	سرمایه گذاری پایا تدبیر پارسا	۱۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۸۳	۱۴,۰۷۹,۰۰۰	۰.۰۴٪
۹۱	وهامون	سرمایه گذاری هامون صبا	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۰.۰۴٪
۹۲	وکادو	تکادو	۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۸۹	۱۲,۵۲۳,۰۰۰	۰.۰۴٪
۹۳	ومشان	س. فنی و مهندسی مشانیر	۱,۰۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۴۸۰	۱۱,۹۳۹,۲۰۰	۰.۰۴٪
۹۴	فن آوا	گروه فن آوا	۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۳۳	۱۱,۷۳۰,۴۰۰	۰.۰۴٪
۹۵	ولقمان	گروه سرمایه گذاری لقمان	۵,۴۳۰,۶۰۰,۰۰۰	۲,۱۲۲	۱۱,۵۲۳,۷۳۳	۰.۰۴٪
۹۶	سدبیر	س. تدبیرگران فارس و خوزستان	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳,۰۵۰	۱۰,۷۶۲,۵۰۰	۰.۰۳٪
۹۷	فنفت	صنایع تجهیزات نفت	۳,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۱۰۵	۱۰,۵۵۷,۰۰۰	۰.۰۳٪
۹۸	واحصا	احیاء صنایع خراسان	۱,۱۸۲,۷۲۰,۰۰۰	۸,۸۵۰	۱۰,۴۶۷,۰۷۲	۰.۰۳٪
۹۹	مدیریت	س. و خدمات مدیریت صند. ب کشوری	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۱۸	۱۰,۲۵۴,۰۰۰	۰.۰۳٪
۱۰۰	مهر	سرمایه گذاری مهر	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۲۴	۹,۹۷۲,۰۰۰	۰.۰۳٪
۱۰۱	وثنو	سرمایه گذاری ساختمانی نوین	۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۱۸	۹,۹۵۹,۴۰۰	۰.۰۳٪
...	...	...	...	...	...	...



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

وضعیت پرداخت های به دولت

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	درصد تغییرات نسبت به سال قبل	دلایل تغییرات
۱	مالیات عملکرد	۲۲۸	۲۰	۰	۰	
۲	مالیات بر ارزش افزوده	۰	۰	۰	۰	
۳	بیمه سهم کارفرما	۸.۲۱۰	۴.۸۶۲	۳.۳۰۸	٪۴۷	ناشی از افزایش در قانون حقوق و مزایا و تعداد پرسنل
۴	پرداختی بابت انرژی	۱۰.۵۷	۴۹۷	۲۳۲	٪۱۱۴	تغییر و افزایش نرخ توسط دولت
	جمع	۹.۴۹۵	۵.۳۷۹	۳.۵۴۰	٪۷۶	
	مانده پرداختنی	۰	۰	۰	۰	

اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی

شرح	نام بازرس / حسابرس	تاریخ انتصاب
اصلی	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت آزموده کاران	۱۴۰۳/۱۰/۰۴
علی البدل	موسسه حسابرسی بهراد مشار	۱۴۰۳/۱۰/۰۴

نظام راهبردی شرکت

ترکیب اعضای هیات مدیره شرکت در دوره مالی مورد گزارش به شرح جدول زیر می باشد:

اعضاء	به نمایندگی از	سمت /موظف/ غیرموظف	تحصیلات	تاریخ انتصاب
احمد جاوید احمدآبادی	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی خاص)	رئیس هیات مدیره/ غیرموظف	کارشناسی حسابداری	۱۴۰۳/۱۲/۱۴
احمد نظری	شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام)	عضو هیات مدیره/ غیر موظف	دکترای حقوق خصوصی	۱۴۰۳/۱۲/۱۴
ابراهیم دیلم	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	عضو هیات مدیره/ موظف	کارشناسی مدیریت صنعتی	۱۴۰۳/۰۵/۱۷
رحیم کریمی	شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)	نائب رئیس هیات مدیره/ غیرموظف	دکترای مدیریت صنعتی	۱۴۰۳/۱۲/۱۴
حسن پورفرج قاجاری	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	مدیرعامل و عضو هیات مدیره/ موظف	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	۱۴۰۲/۰۴/۰۵

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

بازارگردانی

شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۸ طی قرارداد سه جانبه فی مابین سبدگردان صباگستر تامین نفت و گاز و سرمایه‌گذاری ساختمان ایران به عنوان تامین کننده سهام و شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین تامین کننده مالی جهت حمایت از سهم و ثنو اقدام به عقد قرارداد نمود که گردش سهام صندوق فوق به شرح زیر می باشد:

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام بازارگردان	صباگستر نفت و گاز تامین
۲	آغاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۳/۰۴/۱۸
۳	پایان دوره بازارگردانی	۱۴۰۵/۰۴/۱۸
۴	مانده ابتدای سال (میلیون ریال)	۴۱,۲۶۸
۵	مبلغ خرید طی سال (میلیون ریال)	۳۴۹,۱۷۲
۶	مبلغ فروش طی سال (میلیون ریال)	(۲۳۵,۲۸۸)
۷	مانده در پایان سال مالی (میلیون ریال)	۱۵۵,۱۵۲
۸	سود (زیان) بازارگردان (میلیون ریال)	۸,۹۵۵
۹	تعداد سهام در ابتدای سال مالی	۱۱,۱۴۵,۷۵۰
۱۰	تعداد سهام خریداری شده	۱۲۰,۷۶۲,۵۳۶
۱۱	تعداد سهام فروخته شده	(۸۱,۸۸۸,۳۳۹)
۱۲	مانده سهام نزد بازارگردان در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۵۰,۰۱۹,۹۴۷

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

اهداف کلان و برنامه‌های بلند مدت و کوتاه مدت:

- بررسی دائمی و اصلاح پرتفوی شرکت.
 - واگذاری سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهام واحد اصلی در فرعی) طبق دستورالعمل حاکمیت شرکتی، ابلاغیه مربوطه و همچنین قانون برنامه هفتم (در تیر، مهر و دیماه ۱۴۰۳ جاری سه بار عرضه گردید و خریدار نداشت و در حال حاضر به دلیل شرایط بازار و کاهش قیمت ها و عدم امکان فروش از فرابورس به صورت کتبی درخواست تمدید مهلت گردید).
 - 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.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۳- 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 و کاهش خروج نقدینگی ناشی از تقسیم سود با درصدهای پیشنهادی هیأت مدیره.

✓ ریسک نوسانات نرخ بهره:

تغییرات نرخ بهره بر بخش مالی و واقعی اقتصاد اثرگذار است و حتی تغییر نرخ بهره در برخی کشورها بر اقتصاد جهان و جریان‌های مالی بین‌المللی تاثیر دارد. اثرات تغییر نرخ بهره بر فعالیت شرکت سرمایه‌گذاری در موارد ذیل خلاصه می‌گردد:

- افزایش و کاهش نرخ بازده مورد توقع، کاهش و افزایش قیمت‌ها در بازار سهام، میزان جذاب نمودن سایر بازارها و ورود و خروج وجوه از بورس اوراق بهادار و اثرات آن بر ارزش بازار شرکت‌های پذیرفته شده و به تبع آن پرتفوی و خالص ارزش دارایی‌های شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین.
- افزایش/کاهش میزان جذابیت تولید و تاثیر بر محیط کسب و کار (تاثیر در سودآوری شرکت‌های سرمایه‌پذیر شرکت).
- افزایش 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.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

✓ 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.

✓ 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 سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش:

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید خدمات	فروش کالا و خدمات
سایر اشخاص وابسته	شرکت مشاور سرمایه گذاری تامین سرمایه نوین	عضو هیات مدیره مشترک	*	۲,۵۰۰	-
سایر اشخاص وابسته	شرکت تامین مسکن جوانان	عضو هیات مدیره مشترک	*	-	۱۱,۰۳۲
جمع کل					۱۱,۰۳۲

دعای حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن

شرکت فاقد هرگونه دعاوی حقوقی با اهمیت می باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۴. خلاصه عملکرد مالی شرکت

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		درآمدهای عملیاتی
۴۶۸,۶۸۴	۴۳۹,۴۴۷	درآمد سود سهام
۱۶	۶	درآمد سود تضمین شده
۶۱۸,۹۵۴	۱,۰۱۲,۹۱۲	سود فروش سرمایه گذاری ها
۱,۰۸۷,۶۵۴	۱,۴۵۲,۳۶۵	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه های عملیاتی
(۵۵,۳۲۶)	(۷۶,۵۲۸)	هزینه های حقوق و دستمزد و مزایا
(۷,۰۸۹)	(۷,۹۱۴)	هزینه استهلاک
(۳۳,۲۱۰)	(۵۴,۸۶۸)	سایر هزینه ها
(۹۵,۶۲۵)	(۱۳۹,۳۱۰)	جمع هزینه های عملیاتی
۹۹۲,۰۲۹	۱,۳۱۳,۰۵۵	سود عملیاتی
(۴,۲۹۳)	(۱,۲۲۶)	هزینه های مالی
۴,۵۸۱	۱۱,۰۳۲	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۹۹۲,۳۱۷	۱,۳۲۲,۸۶۱	سود قبل از مالیات
(۱,۱۶۵)	(۲,۹۸۶)	هزینه مالیات بر درآمد
۹۹۱,۱۵۲	۱,۳۱۹,۸۷۵	سود خالص
		سود پایه هر سهم:
۳۰۱	۴۱۸	عملیاتی (ریالی)
-	۲	غیر عملیاتی (ریال)
۳۰۱	۴۲۰	سود پایه هر سهم (ریال)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

صورت وضعیت مالی شرکت

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	دارایی‌ها
		دارایی‌های غیر جاری :
۲۳۵,۱۴۳	۲۳۹,۶۷۴	دارایی‌های ثابت مشهود
۴۴۲	۲۴۸	دارایی‌های نامشهود
۳۲۵,۱۴۷	۳۸۷,۵۶۷	سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت
۲۹۲	۲۹۲	سایر دارایی‌ها
۵۶۱,۰۲۴	۶۲۷,۷۸۱	جمع دارایی‌های غیر جاری
		دارایی‌های جاری:
۲,۷۲۳	۷,۲۳۰	پیش پرداخت‌ها
۳۴۲,۷۳۷	۲۷۰,۴۱۶	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۳,۴۶۷,۳۷۲	۳,۷۱۳,۶۰۴	سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت
۷,۳۲۴	۱۳,۵۸۸	موجودی نقد
۳,۸۲۰,۱۵۶	۴,۰۰۴,۸۳۸	دارایی‌های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
۴۸۹,۴۵۱	۴۴۳,۱۰۶	جمع دارایی‌های جاری
۴,۳۰۹,۶۰۷	۴,۴۴۷,۹۴۴	جمع دارایی‌ها
۴,۸۷۰,۶۳۱	۵,۰۷۵,۷۲۵	حقوق مالکانه و بدهی‌ها
		حقوق مالکانه
۲,۵۰۰,۰۰۰	۳,۳۰۰,۰۰۰	سرمایه
۰	۸,۹۵۵	صرف سهام خزانه
۲۴۹,۹۹۱	۳۱۵,۹۸۵	اندوخته قانونی
۱,۸۰۰,۵۷۵	۱,۵۵۱,۵۵۶	سود انباشته
(۴۱,۲۶۸)	(۱۵۵,۱۵۲)	سهام خزانه
۴,۵۰۹,۲۹۸	۵,۰۲۱,۳۴۴	جمع حقوق مالکانه
		بدهی‌های غیر جاری
۴,۰۸۹	۹,۱۴۳	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۴,۰۸۹	۹,۱۴۳	بدهی‌های جاری
۳۳۶,۴۰۲	۲۲,۲۶۳	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۱,۱۴۵	۲,۷۵۸	مالیات پرداختنی
۱۹,۶۹۷	۲۰,۲۱۷	سود سهام پرداختنی
۳۵۷,۲۴۴	۴۵,۲۳۸	جمع بدهی‌های جاری
۳۶۱,۳۳۳	۵۴,۳۸۱	جمع بدهی‌ها
۴,۸۷۰,۶۳۱	۵,۰۷۵,۷۲۵	جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

سرمایه	صرف سهام خزانه	اندوخته قانونی	سود انباشته	سهام خزانه	جمع کل
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲۰۶,۲۲۱	۲,۰۰۳,۱۹۳	-	۴,۷۰۹,۴۱۴
سود خالص گزارش شده در وضعیت مالی سال ۱۴۰۳	-	-	۹۹۱,۱۵۲	-	۹۹۱,۱۵۲
سود سهام مصوب	-	-	(۱,۱۵۰,۰۰۰)	-	(۱,۱۵۰,۰۰۰)
تخصیص به اندوخته قانونی	-	۴۲,۷۷۰	(۴۲,۷۷۰)	-	-
خرید سهام خزانه	-	-	-	(۴۱,۲۶۸)	(۴۱,۲۶۸)
مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲۴۹,۹۹۱	۱,۸۰۰,۵۷۵	(۴۱,۲۶۸)	۴,۵۰۹,۲۹۸

مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱	۲,۵۰۰,۰۰۰	-	۲۴۹,۹۹۱	۱,۸۰۰,۵۷۵	(۴۱,۲۶۸)	۴,۵۰۹,۲۹۸
سود خالص منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	-	-	-	۱,۳۱۹,۸۷۵	-	۱,۳۱۹,۸۷۵
سود سهام مصوب	-	-	-	(۷۰۲,۹۰۰)	-	(۷۰۲,۹۰۰)
افزایش سرمایه	۸۰۰,۰۰۰	-	-	(۸۰۰,۰۰۰)	-	-
تخصیص به اندوخته قانونی	-	۶۵,۹۹۴	(۶۵,۹۹۴)	-	-	-
خرید سهام خزانه	-	-	-	(۳۴۹,۱۷۲)	(۳۴۹,۱۷۲)	(۳۴۹,۱۷۲)
فروش سهام خزانه	-	۸,۹۵۵	-	۲۲۵,۲۸۸	۲۴۴,۲۴۳	۲۴۴,۲۴۳
مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۳,۳۰۰,۰۰۰	۸,۹۵۵	۳۱۵,۹۸۵	۱,۵۵۱,۵۵۶	(۱۵۵,۱۵۲)	۵,۰۲۱,۳۴۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۱,۱۹۹,۵۵۷	۸۲۸,۴۲۳	نقد حاصل از عملیات
(۲۰)	(۱,۳۷۳)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۱,۱۹۹,۵۳۷	۸۲۷,۰۵۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:
(۵۸۲)	-	پرداخت نقدی بابت خرید دارایی های نامشهود
(۳,۶۷۵)	(۱۲,۲۵۱)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۴,۲۵۷)	(۱۲,۲۵۱)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۱,۱۹۵,۲۸۰	۸۱۴,۷۹۹	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
(۱,۱۴۴,۴۴۴)	(۷۰۲,۳۸۰)	پرداخت نقدی بابت سود سهام
(۴۱,۲۶۸)	(۳۴۰,۲۱۷)	پرداخت نقدی بابت خرید سهام خزانه
	۲۳۵,۲۸۸	دریافت نقدی حاصل از فروش سهام خزانه
(۴,۲۹۳)	(۱,۲۲۶)	پرداخت نقدی بابت سود تسهیلات (اعتبار دریافتی)
(۱,۱۹۰,۰۰۵)	(۸۰۸,۵۳۵)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۵,۲۷۵	۶,۲۶۴	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۲,۰۴۹	۷,۳۲۴	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۷,۳۲۴	۱۳,۵۸۸	مانده موجودی نقد در پایان سال

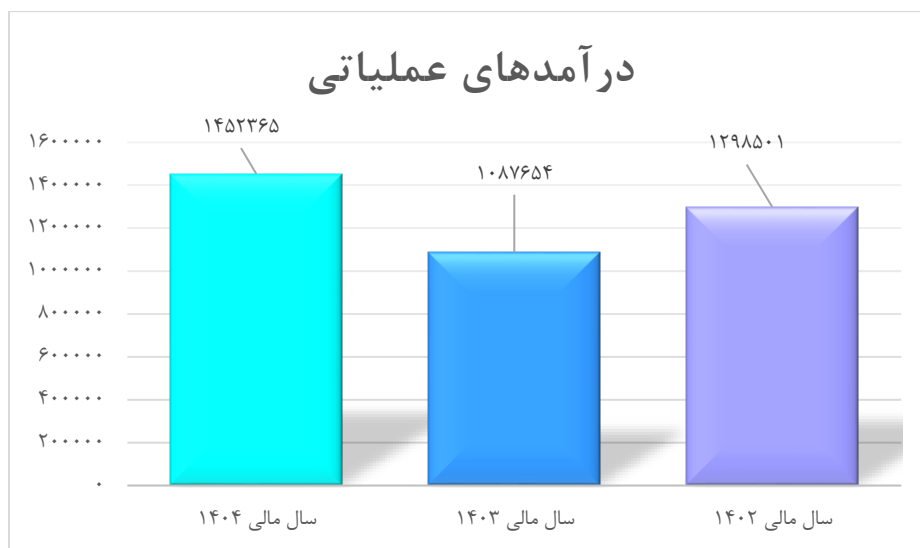
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

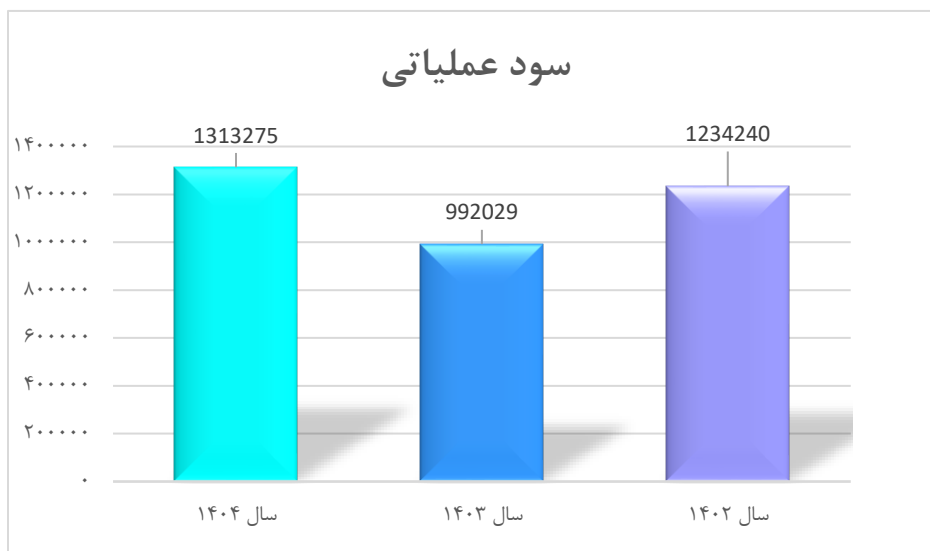
۵. نتایج عملیات و چشم‌اندازها

نتایج عملکرد مالی و عملیاتی

همانگونه که در نمودار زیر مشاهده می‌شود، درآمدهای عملیاتی شرکت از ۱۰۸۷،۶۵۴ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۳ با ۳۴ درصد افزایش به رقم ۱،۴۵۲،۳۶۵ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۴ رسیده است. همچنین نسبت به سال ۱۴۰۲ حدود ۱۲ درصد افزایش یافته است.



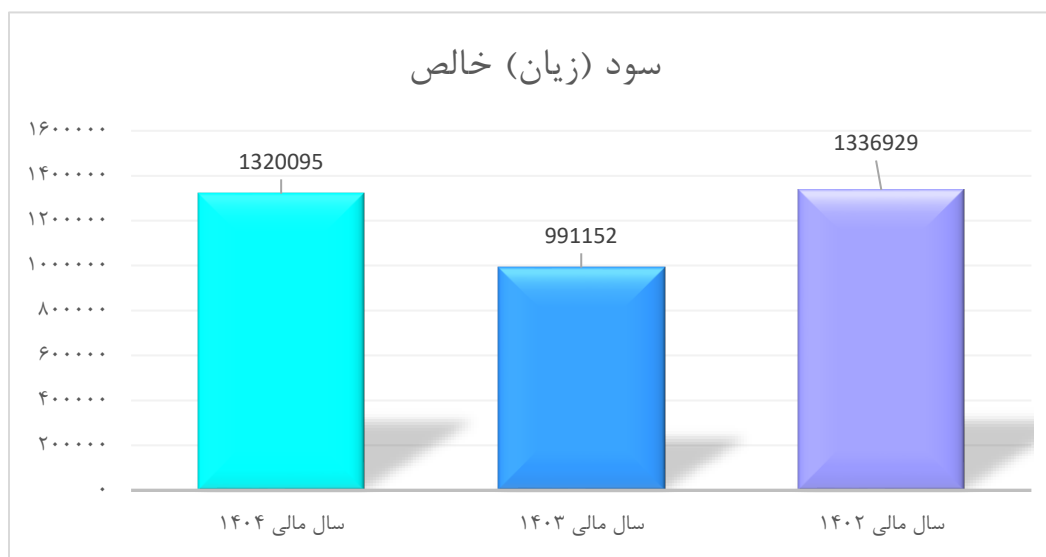
سود عملیاتی شرکت از ۹۹۲،۰۲۹ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۳ با ۳۲ درصد افزایش به رقم ۱،۳۱۳،۲۷۵ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۴ رسیده است. همچنین نسبت به سال ۱۴۰۲ حدود ۶ درصد افزایش یافته است.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

با توجه به نمودار زیر، **سود خالص** شرکت از ۹۹۱،۱۵۲ ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۳ با **۳۳ درصد افزایش** به رقم **۱،۳۲۰،۰۹۵ میلیون ریال** در پایان سال مالی ۱۴۰۴ رسیده است. همچنین نسبت به سال ۱۴۰۲ حدود ۱ درصد کاهش یافته است. لازم به ذکر است که معادل ۱۰۴ میلیارد ریال از سود خالص شرکت در سال ۱۴۰۲ ناشی از فروش ملک حکیم (درآمد غیر عملیاتی) بوده که در سال ۱۴۰۳ و ۱۴۰۴ موضوعیت نداشته است.



تغییرات در پرتفوی سرمایه‌گذاری‌ها، ترکیب دارایی‌ها و وضعیت شرکت

سبد سهام شرکت ساختمان نوین از سهام ۶۸ شرکت سرمایه‌پذیر تشکیل شده است که شامل شرکت‌های پذیرفته شده در بورس و فرابورس و شرکت‌های خارج از بورس می‌باشد. ارزش بازار سبد سهام شرکت در پایان شهریور ماه ۱۴۰۴ بالغ بر ۵،۷۹۸،۰۱۸ میلیون ریال با قیمت تمام شده ۴،۱۰۱،۱۷۱ میلیون ریال بوده است که حدود ۴۱ درصد افزایش ارزش روز سبد سهام شرکت را نسبت به قیمت تمام شده آن نشان می‌دهد (گفتنی است که برای دقت در محاسبه‌ی ارزش بازار شرکت، ارزش سهم شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران که در پایان دوره مالی مذکور به مبلغ ۹۴۲،۲۹۸ میلیون ریال می‌باشد نیز طبق قانون حاکمیت شرکتی اکنون در طبقه بندی دارایی‌های در جریان فروش لحاظ شده است). 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 بانک‌ها بیش از ۴۶ 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. سرمایه‌گذاری در هر یک از گروه‌های مذکور و مقایسه آن با دوره مشابه سال قبل به شرح زیر می‌باشد:



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

صورت خلاصه سرمایه گذاری در سهام به تفکیک گروه صنعت

۱۴۰۳/۰۶/۳۱				۱۴۰۴/۰۶/۳۱				شرح سرمایه گذاری (ارقام به میلیون ریال)
وزن صنعت	ارزش بازار	بهای تمام شده	تعداد شرکت	وزن صنعت	ارزش بازار	بهای تمام شده	تعداد شرکت	
۰٪	۱۶,۶۹۸	۲۰,۳۶۵	۲	۲٪	۹۴,۹۴۰	۱۱۲,۳۱۲	۲	بیمه و صندوق بازنشتی به جز تامین اجتماعی
۴۶٪	۳,۰۴۴,۳۹۹	۳۸۸,۹۴۴	۱۲	۳۱٪	۱,۸۲۸,۰۰۷	۳۴۳,۳۷۵	۸	انبوه سازی، املاک و مستغلات
۰٪	۱,۹۶۲	۷,۷۱۳	۱	۰٪	۳,۰۳۰	۷,۷۱۳	۱	رایانه و فعالیت های وابسته به آن
۱۲٪	۸۰۰,۹۴۶	۵۶۵,۲۸۴	۴	۱۵٪	۸۸۵,۸۸۴	۵۱۸,۲۷۸	۳	بانکها و موسسات اعتباری
۱۳٪	۸۵۴,۳۸۶	۴۰۶,۵۹۷	۲	۱۴٪	۸۲۹,۰۳۶	۳۷۳,۶۵۸	۲	فعالیت های کمکی به نهادهای مالی واسط
۳٪	۱۹۹,۲۱۰	۳۶۰,۳۷۶	۸	۴٪	۲۰۹,۵۰۸	۳۴۷,۶۷۵	۶	فلزات اساسی
۴٪	۲۶۴,۹۶۰	۲۹۴,۴۴۹	۱	۶٪	۳۶۸,۹۳۶	۴۲۶,۹۰۹	۱	شرکتهای چند رشته ای صنعتی
۳٪	۲۲۰,۰۲۱	۲۴۸,۷۳۶	۲	۴٪	۲۱۹,۲۱۸	۳۱۹,۲۴۵	۵	سرمایه گذاریها
۶٪	۳۶۶,۰۷۸	۴۵۶,۴۷۹	۳	۸٪	۴۵۹,۴۴۱	۴۷۵,۵۲۴	۳	فرآورده های نفتی، کک و سوخت هسته ای
۲٪	۱۱۷,۹۹۶	۱۲۵,۹۶۰	۳	۰٪	۲۸,۷۲۱	۴۸,۷۲۲	۲	محصولات شیمیایی
۱٪	۷۸,۴۳۷	۱۰۹,۱۴۰	۱	۱٪	۴۰,۳۶۰	۵۷,۳۲۰	۲	قند و شکر
۰٪	-	-	-	۰٪	۲۵,۹۳۴	۲۴,۸۱۷	۱	سیمان آهک و گچ
۰٪	۱۶,۷۹۵	۱۶,۳۶۲	۱	۰٪	-	-	-	حمل و نقل و انبارداری و ارتباطات
۱٪	۹۴,۱۱۸	۱۵۱,۷۷۰	۲	۱٪	۴۵,۴۹۴	۵۳,۷۵۱	۳	خودرو و قطعات
۰٪	۲۵,۵۰۱	۳۰,۴۲۷	۱	۱٪	۴۸,۵۰۰	۴۳,۷۸۷	۱	زراعت و خدمات وابسته
۰٪	-	-	-	۱٪	۴۲,۸۴۴	۱۴۱,۶۱۰	۲	محصولات کاغذی
۰٪	۱۵,۹۷۳	۲۸,۳۰۵	۲	۱٪	۳۶,۳۵۶	۶۷,۴۶۰	۳	مواد و محصولات دارویی
۱٪	۷۰,۱۹۵	۱۰۲,۳۹۵	۵	۲٪	۹۲,۱۵۴	۱۱۴,۲۹۰	۵	مواد غذایی و آشامیدنی بجز قند و شکر
۱٪	۴۱,۳۰۲	۵۷,۳۲۹	۱	۱٪	۵۰,۸۷۸	۸۵,۸۹۱	۲	سایر محصولات کانی غیرفلزی
۰٪	۷,۸۹۲	۱۳,۲۰۴	۲	۰٪	۱۱,۱۱۰	۱۴,۹۴۰	۱	عرضه برق، گاز، بخار و آب گرم
۰٪	۳۱,۲۵۸	۲۹,۰۴۸	۱	۱٪	۳۶,۳۲۰	۳۴,۰۶۷	۱	ماشین آلات و دستگاه های برقی
۱٪	۴۹,۱۲۲	۶۴,۰۴۰	۲	۱٪	۵۴,۷۸۴	۷۱,۱۶۷	۲	هتل و رستوران
۳٪	۱۹۳,۱۲۴	۱۸۹,۵۸۰	۵	۶٪	۳۷۲,۹۳۰	۳۹۱,۷۶۳	۱۰	صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله
۰٪	-	۳,۹۹۵	۱	۰٪	-	۳,۹۹۵	۱	ابزار پزشکی، اپتیکی و اندازه گیری
۲٪	۱۳۱,۶۱۶	۱۱۵,۵۱۸	-	۰٪	۲۱,۶۳۹	۲۲,۹۰۲	۱	سایر (ارقام کمتر از ۳ درصد جمع کل)
۱۰۰٪	۶,۶۴۱,۹۸۹	۳,۷۸۶,۰۱۶	۶۲	۱۰۰٪	۵,۸۰۶,۰۲۴	۴,۱۰۱,۱۷۱	۶۸	جمع

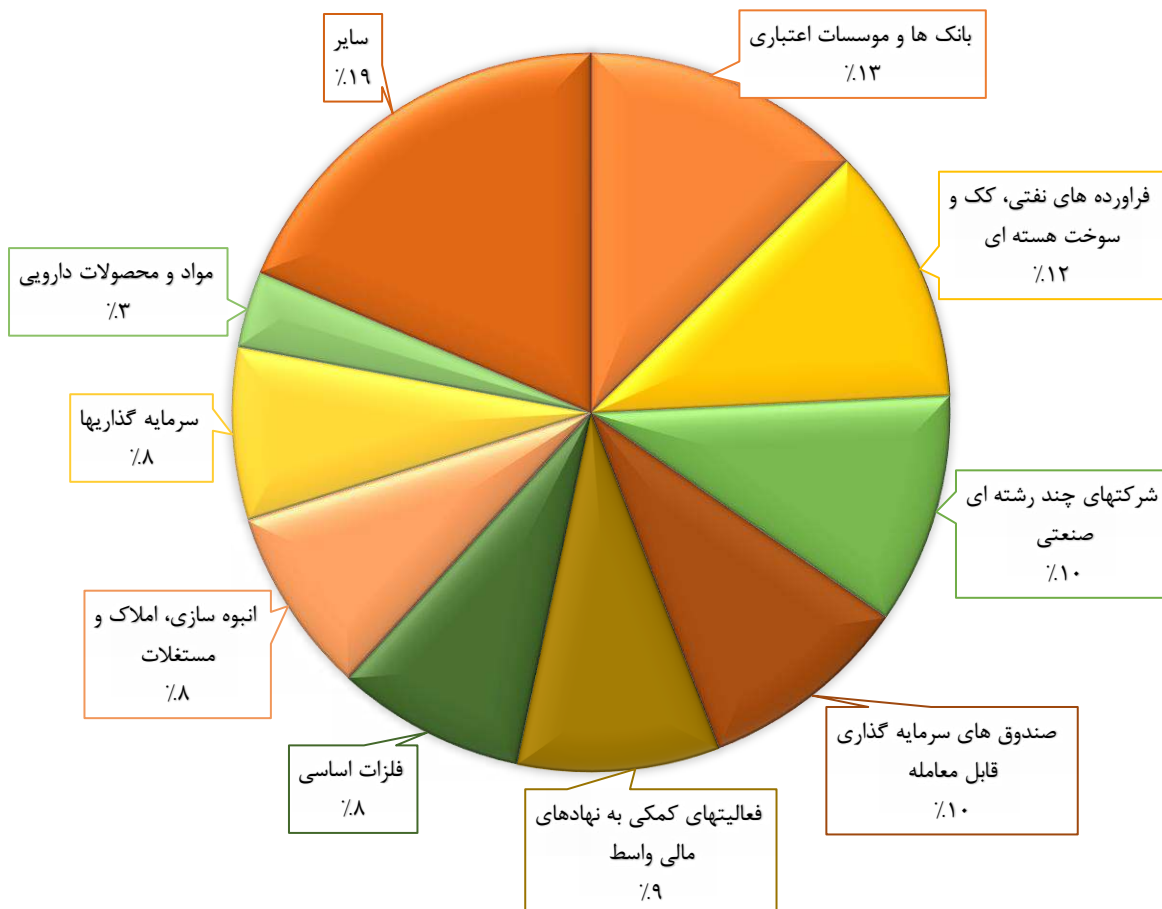
✓ لازم به ذکر است که در جدول بالا وزن صنعت براساس ارزش بازار محاسبه شده است.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

صنایع برتر براساس بهای تمام شده

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، به جز صنعت بانکها و موسسات اعتباری که ۱۳٪ پورتفوی را به خود اختصاص داده است، سه صنعت برتر دیگر با بیشترین بهای تمام شده عبارتند از فرآورده های نفتی، کک و سوخت هسته ای، شرکت های چند رشته ای، شرکت های قابل معامله صندوق های سرمایه گذاری، فعالیتهای کمکی به نهادهای مالی واسط، فلزات اساسی، انبوه سازی، املاک و مستغلات، سرمایه گذاریها، مواد و محصولات دارویی و سایر که به ترتیب ۱۲ درصد، ۱۰ درصد و ۱۰ درصد را تشکیل داده اند.

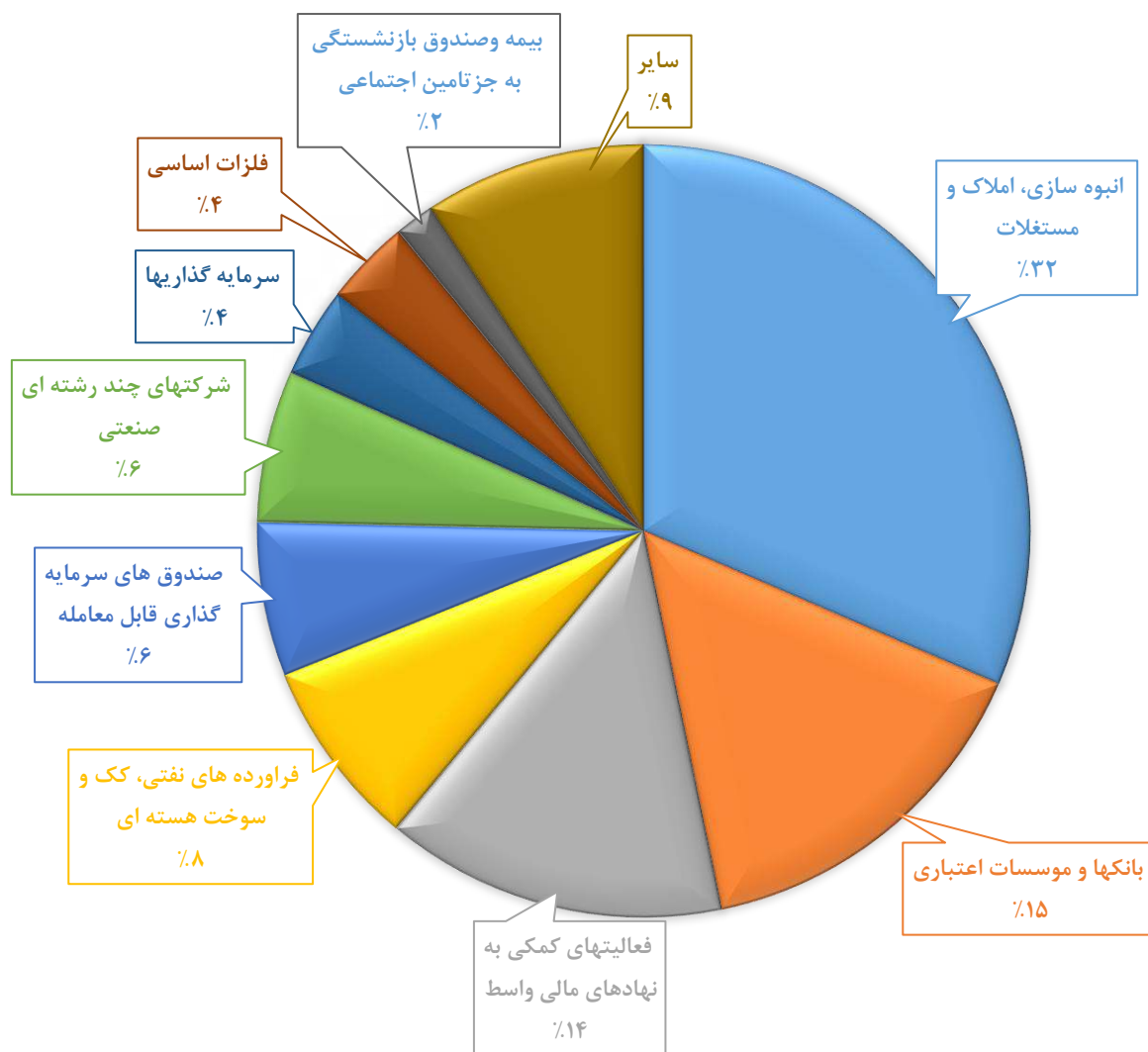


شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

صنایع برتر براساس ارزش بازار

از منظر ارزش بازار سبد سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین، سهام‌های صنعت انبوه‌سازی املاک و مستغلات، بانکها و فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسط ۴۶ درصد پرتفوی شرکت را شامل می‌شوند. صنایع فراورده‌های نفتی، کک و سوخت هسته‌ای، صندوق‌های قابل معامله و شرکتهای چند رشته‌ای در رتبه‌های بعدی جای دارند.





شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

طی دوره مورد گزارش با استفاده از منابع موجود سرمایه‌گذاری‌های جدیدی صورت پذیرفته که جزئیات آن طی یادداشت‌های همراه صورت مالی به استحضار سهامداران محترم رسیده است.

سرمایه گذاری ها		۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
بهای تمام شده	کاهش ارزش	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
سرمایه گذاری‌های کوتاه مدت			
سرمایه گذاری‌های سریع معامله در بازار:			
سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس و فرابورس	-	۳,۶۰۹,۵۲۳	۳,۴۵۶,۱۳۴
سایر سرمایه گذاری‌های جاری :			
سهام سایر شرکت‌ها (غیر بورسی)	-	۱۰۴,۰۸۱	۴,۷۳۵
سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار	-	-	۶,۵۰۳
جمع سرمایه گذاری‌های کوتاه مدت	-	۳,۷۱۳,۶۰۴	۳,۴۶۷,۳۷۲
سرمایه گذاری‌های بلند مدت			
سهام شرکت‌های پذیرفته در بورس و فرابورس	-	۳۷۸,۳۹۷	۳۱۵,۹۷۷
سهام سایر شرکت‌ها	-	۹,۱۷۰	۹,۱۷۰
جمع سرمایه گذاری‌های بلند مدت	-	۳۸۷,۵۶۷	۳۲۵,۱۴۷
جمع کل سرمایه گذاری‌ها	-	۴,۱۰۱,۱۷۱	۳,۷۹۲,۵۱۹

جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق آخرین مجمع

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱			سنوات قبل از سال ۱۴۰۰
مانده پرداخت نشده	اسناد پرداختنی	جمع	مانده پرداخت نشده	اسناد پرداختنی	جمع	
۱۱,۴۰۱	-	۱۱,۴۰۱	۱۱,۴۰۱	-	۱۱,۴۰۱	سال ۱۴۰۱
۱,۹۹۳	-	۱,۹۹۳	۱,۹۹۳	-	۱,۹۹۳	سال ۱۴۰۲
۶,۳۰۳	-	۶,۳۰۳	۶,۳۰۳	-	۶,۳۰۳	سال ۱۴۰۳
-	-	-	۳,۲۶۹	-	۳,۲۶۹	سال ۱۴۰۴
۲۰,۲۱۷	-	۲۰,۲۱۷	۲۰,۲۱۷	-	۲۰,۲۱۷	
۱۴,۱۴۰	-	۱۴,۱۴۰	۱۴,۱۴۰	-	۱۴,۱۴۰	
۱۹,۶۹۷	-	۱۹,۶۹۷	۱۹,۶۹۷	-	۱۹,۶۹۷	

لازم به ذکر است سود سهام پرداختی به اشخاص حقوقی طی مهلت مقرر اصلاحیه قانون تجارت پرداخت شد و دلیل عدم پرداخت سود سهام برخی از سهامداران علیرغم چاپ آگهی و اعلام در سامانه کدال، عدم مراجعه و عدم معرفی حساب و تکمیل یا ثبت نام در سامانه سجام توسط برخی از سهامداران جهت واریز سود می‌باشد که عمدتاً مربوط به سنوات قبل از سال ۱۴۰۰ می‌باشد.

سود نقدی هر سهم در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۱۳ ریال است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

جزئیات سرمایه گذاری های در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

ردیف	دارایی	تعداد پایان دوره	بهای تمام شده پایان دوره در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	ارزش ناخالص قیمت یابانی پایان دوره	سود و زیان حاصل از فروش خالص	مبلغ سود تعلق گرفته	سود و زیان کل در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۱	بیمه کوثر (کوثر)	۲۴,۱۶۲,۴۹۰	۴۴,۹۹۰,۴۷۲,۴۱۳	۳۹,۲۳۹,۸۸۳,۷۶۰	۷۱۳,۳۴۴,۹۷۷	۸,۴۵۶,۸۷۱,۵۰۰	۹,۱۷۰,۲۱۶,۴۷۷
۲	بورس کالای ایران (کالا)	۱,۸۹۱,۹۷۸	۶۶۹,۹۵۹,۳۸۹	۹,۷۸۱,۵۲۶,۲۶۰	۱۲,۰۲۳,۵۹۸,۶۲۴	۲۳۶,۸۲۳,۵۱۰	۱۲,۲۶۰,۴۲۲,۱۳۴
۳	بانک ملت (وبملت)	۵۸۹,۶۹۶,۰۰۲	۴۲۱,۲۴۴,۷۰۱,۴۴۲	۵۹۵,۰۰۳,۲۶۶,۰۱۸	۳۷۸,۶۱۲,۷۲۴,۶۹۲	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۵,۶۱۲,۷۲۴,۶۹۲
۴	کشتیرانی ایران (حکشتی)	۰	۰	۰	۵۴۹,۷۴۷,۰۲۹	۰	۵۴۹,۷۴۷,۰۲۹
۵	تامین سرمایه نوین (تنوین)	۵۸۱,۸۵۷,۳۳۴	۳۷۲,۹۸۷,۷۱۹,۶۶۸	۸۱۹,۲۵۵,۱۲۶,۲۷۲	۴۸,۶۲۴,۶۸۱,۲۱۴	۱۵۱,۲۸۲,۹۰۶,۸۴۰	۱۹۹,۹۰۷,۵۸۸,۰۵۴
۶	ذوب آهن اصفهان (ذوب)	۰	۰	۰	۷۱۹,۷۵۷,۰۳۶	۰	۷۱۹,۷۵۷,۰۳۶
۷	سر-تامین اجتماعی (شتتا)	۳۱۵,۶۰۰,۰۰۰	۴۲۶,۹۰۹,۳۱۱,۵۸۲	۳۶۸,۹۳۶,۴۰۰,۰۰۰	۵۸۸,۰۶۲,۵۰۳	۳۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۰,۸۸۰,۰۶۲,۵۰۳
۸	سر-خوارزمی (وخارزم)	۷۲,۱۲۸,۳۴۲	۱۵۰,۱۰۵,۷۷۲,۰۳۰	۱۶۴,۰۹۱,۹۷۸,۰۵۰	۰	۳۶,۰۶۴,۱۷۱,۰۰۰	۳۶,۰۶۴,۱۷۱,۰۰۰
۹	بانک صادرات ایران (وبصادر)	۴,۳۶۶,۱۶۶	۲,۹۸۷,۴۸۷,۸۴۳	۲,۰۳۰,۴۶۷,۱۹۰	۱۱۱,۴۳۸,۳۴۴	۶۵,۴۹۲,۴۹۰	۱۷۶,۹۳۰,۸۳۴
۱۰	مدیریت صنعت شونیده تص-بهبهر (شونیده)	۱,۵۶۸,۰۹۹	۴۵,۵۵۹,۴۶۶,۳۶۱	۲۶,۶۸۹,۰۴۴,۹۸۰	۰	۲,۶۶۵,۷۶۸,۳۰۰	۲,۶۶۵,۷۶۸,۳۰۰
۱۱	شرکت ایران ارقام (مرقام)	۳۰۰,۰۰۰	۷,۷۱۳,۴۴۲,۲۶۷	۳,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰
۱۲	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (وپترو)	۰	۰	۰	۴۲,۲۶۰,۶۹۸,۱۸۲	۰	۴۲,۲۶۰,۶۹۸,۱۸۲
۱۳	شرکت پالایش نفت اصفهان (شینا)	۹۶,۱۲۰,۰۰۰	۳۳۲,۷۴۱,۴۶۳,۷۰۶	۳۳۴,۱۱۳,۱۲۰,۰۰۰	۱۳۶,۱۶۰,۰۰۰,۵۱۸	۳۴,۶۰۳,۲۰۰,۰۰۰	۴۸,۲۱۹,۳۰۰,۵۱۸
۱۴	کلر پارس (کلر)	۰	۰	۰	۷,۸۶۰,۹۳۲,۷۶۲	۰	۷,۸۶۰,۹۳۲,۷۶۲
۱۵	پالایش نفت بندر عباس (شبندر)	۷,۴۱۲,۹۹۹	۸۷,۱۱۱,۰۷۱,۸۹۹	۷۵,۶۱۲,۵۸۹,۸۰۰	۰	۶,۹۳۸,۵۶۷,۰۶۴	۶,۹۳۸,۵۶۷,۰۶۴
۱۶	سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس (زاگرس)	۱۶۶,۰۷۶	۱۲,۴۶۹,۹۱۵,۱۶۳	۳۲,۰۷۷,۵۷۹,۴۰۰	۶۴,۶۶۶,۴۷۵,۲۴۹	۱۹۹,۰۰۱,۴۰۰	۶۴,۸۶۵,۴۷۶,۶۴۹
۱۷	فولاد مبارکه اصفهان (فولاد)	۴۱,۶۶۶,۶۶۶	۱۵۴,۰۱۷,۲۸۶,۳۳۰	۹۲,۸۳۳,۳۳۱,۸۴۸	۳,۷۷۱,۹۰۴,۰۶۷	۱۱,۶۶۶,۶۶۶,۴۸۰	۱۵,۴۳۸,۵۷۰,۵۴۷
۱۸	ایران خودرو (خودرو)	۷۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۸,۲۴۶,۷۶۷,۰۷۸	۳۱,۳۵۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۱۲۵,۴۶۶,۸۵۵	۰	۲۷,۱۲۵,۴۶۶,۸۵۵
۱۹	سرمایه گذاری البرز (والبر)	۱۹,۳۶۲,۸۹۳	۵۳,۶۷۰,۰۸۹,۸۸۹	۳۱,۹۶۸,۱۳۶,۳۴۳	۰	۱,۵۸۷,۷۵۷,۲۲۶	۱,۵۸۷,۷۵۷,۲۲۶
۲۰	سرمایه گذاری البرز حق تقدم (والبرح)	۳,۵۹۹,۸۹۹	۹,۹۷۸,۲۰۴,۳۳۷	۲,۰۷۷,۱۴۱,۷۲۳	۰	۰	۰
۲۱	پالایش نفت تهران (شتران)	۲۲,۹۴۲,۴۲۴	۵۵,۶۷۱,۸۲۲,۴۳۹	۴۹,۷۱۶,۲۳۲,۸۰۸	۹۱۸,۰۵۳,۷۵۴	۴,۳۵۹,۰۶۰,۵۶۰	۵,۲۷۷,۱۱۴,۳۱۴
۲۲	صنعت غذایی کورش (غکورش)	۶,۹۲۲,۵۱۱	۳۰,۶۱۲,۵۳۵,۵۵۲	۲۵,۲۰۴,۸۶۲,۵۵۱	۰	۳,۸۰۷,۲۸۱,۰۵۰	۳,۸۰۷,۲۸۱,۰۵۰
۲۳	توسعه صنایع بهبهر (وببهر)	۳,۵۲۰,۵۲۱	۱۹,۴۲۹,۵۳۵,۱۵۲	۱۷,۰۲۹,۳۲۱,۶۴۰	۶۶۶,۷۶۳,۷۸۶	۱,۲۸۵,۹۲۰,۳۶۰	۱,۹۵۲,۶۸۴,۱۴۶
۲۴	توسعه صنایع بهبهر - حق تقدم	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۵	ایران ترانسفو (بترانس)	۱۱,۶۰۰,۰۰۰	۳۴,۰۶۷,۰۶۲,۳۲۰	۳۶,۳۱۹,۶۰۰,۰۰۰	۷,۶۱۱,۸۲۲,۸۰۵	۱,۸۸۵,۸۶۲,۲۵۰	۹,۴۹۷,۶۸۵,۰۵۵
۲۶	سایپا (خسپا)	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۶۲۸,۰۶۸,۴۵۶	۱۱,۹۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۲۵۳,۶۲۵,۶۶۴	۰	۵,۲۵۳,۶۲۵,۶۶۴
۲۷	فولاد خوزستان (فخوز)	۱۰,۱۲۹,۱۵۱	۳۲,۵۰۹,۳۶۴,۴۲۱	۱۱,۵۷۷,۶۱۹,۵۹۳	۰	۱,۶۲۰,۶۶۴,۱۶۰	۱,۶۲۰,۶۶۴,۱۶۰
۲۸	کشت و دامداری فکا (زفکا)	۰	۰	۰	۴,۸۵۶,۴۰۴,۴۱۱	۰	۴,۸۵۶,۴۰۴,۴۱۱
۲۹	توسعه مولد نیروگاهی جهرم (بجهرم)	۶,۶۵۶,۶۳۴	۱۴,۹۴۰,۲۹۳,۲۳۱	۱۱,۱۰۹,۹۲۲,۱۴۶	۰	۲۶۶,۲۶۵,۳۶۰	۲۶۶,۲۶۵,۳۶۰
۳۰	مبین انرژی خلیج فارس (مبین)	۰	۰	۰	-۲۵۲,۹۵۱,۴۹۱	۹۰۲,۰۸۶,۳۰۰	۶۴۹,۱۳۴,۷۰۹
۳۱	بانک تجارت (وتجارت)	۰	۰	۰	۱۲,۰۲۳,۶۸۱,۷۹۱	۰	۱۲,۰۲۳,۶۸۱,۷۹۱
۳۲	سرمایه گذاری اقتصاد نوین (سنوین)	۹,۵۰۴,۵۴۸	۶۹,۰۵۳۰۷,۳۳۳	۵۵,۱۲۶,۳۷۸,۴۰۰	-۵,۷۰۹,۲۶۰,۱۵۳	۴,۷۴۵,۲۸۶,۷۰۰	-۹۶۳,۹۷۳,۴۵۳
۳۳	شیشه همدان (کههدا)	۲۳,۳۹۴,۲۲۹	۵۹,۹۲۶,۴۱۷,۸۹۰	۳۰,۷۱۶,۶۲۲,۶۷۷	۰	۲,۰۶۰,۱۴۶,۲۵۰	۲,۰۶۰,۱۴۶,۲۵۰
۳۴	صنایع غذایی مینو شرق (غمینو)	۷,۵۶۲,۹۵۰	۲۲,۳۶۰,۸۹۲,۹۳۳	۲۰,۳۹۷,۲۷۶,۱۵۰	۱,۲۶۶,۲۹۵,۷۷۷	۲,۰۲۱,۶۰۰,۰۰۰	۳,۲۸۷,۸۹۵,۷۷۷
۳۵	صنایع فروالیاژ ایران (فروز)	۳,۶۹۳,۳۹۴	۱۰,۸۷۶,۲۸۸,۱۶۰	۲,۷۸۴,۸۱۹,۰۷۶	۰	۳,۶۹۳,۳۹۴	۳,۶۹۳,۳۹۴
۳۶	دارویی رازک (درازک)	۲,۴۸۹,۹۹۸	۳,۸۱۱,۸۸۵,۱۰۷	۲,۳۱۰,۷۱۸,۱۴۴	۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
۳۷	سرمایه گذاری میراث فرهنگی (سمگا)	۷,۴۰۰,۰۰۰	۲۷,۸۹۴,۴۷۷,۶۸۴	۱۸,۹۳۶,۶۰۰,۰۰۰	۱۱,۸۹۸,۲۴۵	۲,۵۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۶۰۱,۸۹۸,۲۴۵
۳۸	اقتصادی و خودکفایی آزادگان (خودکفا)	۲,۱۳۳,۳۳۳	۱۸,۰۹۹,۲۱۷,۴۸۳	۱۰,۶۲۳,۹۹۸,۳۴۰	۰	۱,۳۸۶,۶۶۶,۴۵۰	۱,۳۸۶,۶۶۶,۴۵۰
۳۹	اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان (گنگین)	۲,۶۴۱,۶۶۰	۴۳,۲۷۲,۸۱۲,۶۲۳	۳۵,۸۴۷,۳۴۶,۲۰۰	۰	۲,۶۴۱,۶۶۰,۰۰۰	۲,۶۴۱,۶۶۰,۰۰۰
۴۰	تولید و توسعه سرب و روی ایرانیان (فتوسا)	۹۰۴,۱۰۹	۵,۹۰۶,۰۳۶,۳۳۶	۳,۲۲۲,۲۴۴,۴۷۶	۰	۹۰,۴۱۰,۹۰۰	۹۰,۴۱۰,۹۰۰



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

ردیف	دارایی	تعداد پایان دوره	بهای تمام شده پایان دوره در پایان دوره ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	ارزش ناخالص قیمت پایانی پایان دوره	سود و زیان حاصل از فروش خالص	مبلغ سود تعلق گرفته	سود و زیان کل در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۴۱	قند نیشابور (قنیشا)	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۷,۳۱۸,۲۶۷,۶۱۹	۴۰,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۸۹,۹۱۳,۷۸۹	۳,۳۴۷,۶۲۰,۸۷۵	۶,۷۳۷,۵۳۴,۶۶۴
۴۲	سرمایه گذاری توکا فولاد (توکا)	.	.	.	۱,۰۷۸,۷۹۲,۰۴۷		۱,۰۷۸,۷۹۲,۰۴۷
۴۳	بیمه نوین (نوین)	۴۰,۱۸۷,۹۰۴	۶۷,۳۲۱,۵۲۵,۹۰۶	۵۵,۷۰۰,۴۳۴,۹۴۴	۴,۱۷۴,۲۵۳,۲۳۷	۱,۰۰۴,۶۹۷,۶۰۰	۵,۱۷۸,۹۵۰,۸۳۷
۴۴	صندوق س. بازده ثابت-د (بازده)	۲,۴۵۵	۴,۹۹۹,۷۲۰,۴۳۰	۵,۷۳۸,۸۲۰,۲۷۵	.		.
۴۵	شرکت مینا (رمینا)	.	.	.	۱,۱۶۷,۸۰۵,۸۵۰		۱,۱۶۷,۸۰۵,۸۵۰
۴۶	کاغذ پارس (چکاپا)	۴۱,۵۸۵,۴۰۷	۱۱۰,۴۳۲,۶۶۸,۰۳۱	۴۲,۲۹۲,۳۵۸,۹۱۹	-۱۲,۳۵۶,۲۴۸,۴۸۵		-۱۲,۳۵۶,۲۴۸,۴۸۵
۴۷	کاغذ پارس (حق تقدم)	۱۱,۷۴۰,۲۴۱	۳۱,۱۷۶,۹۴۹,۵۷۱	۵۵۱,۷۹۱,۳۲۷	.		.
۴۸	صندوق سرمایه گذاری افرا (افرا)	.	.	.	۵۰,۲۶,۱۷۴,۲۰۱		۵۰,۲۶,۱۷۴,۲۰۱
۴۹	صندوق سرمایه گذاری ارمان فیروزه آسیا (فیروزا)	۳۳۹,۸۱۰	۱۹,۸۱۵,۰۰۵,۱۰۷	۲۲,۵۱۰,۳۷۳,۶۴۰	۱۹,۲۸۳,۰۷۱,۶۵۲		۱۹,۲۸۳,۰۷۱,۶۵۲
۵۰	کالسیمین (فاسمین)	۱۰,۰۶۳,۸۱۱	۴۱,۲۰۴,۰۵۹,۳۳۷	۲۷,۴۱۳,۸۲۱,۱۶۴	.		.
۵۱	بهساز کاشانه تهران (ثبهساز)	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۱۱۱,۳۶۰,۰۰۰	۲۰,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۳,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵۲	ملی مس ایران (فملی)	.	.	.	۴,۱۵۹,۷۹۹,۷۶۱		۴,۱۵۹,۷۹۹,۷۶۱
۵۳	صندوق سرمایه گذاری بازده مانا (بمان)	.	.	.	۱۱,۲۸۳,۹۵۷,۷۳۶		۱۱,۲۸۳,۹۵۷,۷۳۶
۵۴	صندوق سرمایه گذاری ماهور	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲۳,۰۱۷,۳۰۷,۳۸۱	۲۵,۴۴۹,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۱۵۷,۴۱۱,۲۱۵		۱۷,۱۵۷,۴۱۱,۲۱۵
۵۵	سرمایه گذاری سبحان (وسبحان)	.	.	.	۸۷۸,۸۰۶,۰۹۱	۶۹۷,۸۰۱,۶۵۰	۸۷۸,۸۰۶,۰۹۱
۵۶	صنعتی بهپاک	۴۶۰۲,۴۴۵	۲۳,۷۸۸,۰۲۳,۸۳۰	۱۸,۸۸۸,۴۳۴,۲۸۰	۷۸۸,۱۳۴,۶۵۸	۳,۲۱۸,۴۰۰,۴۰۰	۴,۰۰۶,۵۳۵,۰۵۸
۵۷	موتوزن (بموتو)	.	.	.	۳۳۱,۳۴۸,۱۴۷		۳۳۱,۳۴۸,۱۴۷
۵۸	صندوق س.بخشی صنایع داريا-ب (سیمانیا)	.	.	.	۲۱,۸۴۰,۶۹۰,۶۲۲		۲۱,۸۴۰,۶۹۰,۶۲۲
۵۹	بهمن دیزل (خدبزل)	۱,۷۸۵,۰۰۵	۲,۸۷۶,۵۸۱,۴۵۸	۲,۲۲۷,۶۸۶,۲۴۰	.	۲۱۴,۲۰۰,۶۰۰	۲۱۴,۲۰۰,۶۰۰
۶۰	صنایع مس شهید باهنر(فباهنر)	.	.	.	۲,۶۸۸,۳۰۵,۲۱۰		۲,۶۸۸,۳۰۵,۲۱۰
۶۱	سیمان سپاهان (سپاها)	.	.	.	۴۵۶,۵۱۵,۸۲۲		۴۵۶,۵۱۵,۸۲۲
۶۲	سیمان شرق (ششرق)	۱,۷۲۲,۰۲۱	۲۴,۸۱۶,۵۰۹,۲۵۰	۲۵,۹۳۳,۶۳۶,۲۶۰	۸۶۰,۱۳۶,۴۳۳		۸۶۰,۱۳۶,۴۳۳
۶۳	هلدینگ گروه مدیریت ارزش سرمایه ص ب کشوری (و)	.	.	.	۱۶۱,۰۵۹,۲۱۴		۱۶۱,۰۵۹,۲۱۴
۶۴	ص.س.اهرمی موج فیروزه (موج)	.	.	.	۱۵,۴۹۱,۱۳۰,۰۶۲		۱۵,۴۹۱,۱۳۰,۰۶۲
۶۵	گروه سرمایه گذاری لقمان (ولقمان)	.	.	.	۵۶,۴۴۰,۶۸۹		۵۶,۴۴۰,۶۸۹
۶۶	ملی شیمی کشاورز (شملی)	۴۹۱,۳۳۷	۳,۱۶۳,۰۱۷,۰۹۲	۲۰,۳۲,۶۶۱,۱۶۹	۱,۲۰۷,۸۲۶,۲۱۱	۱,۷۰۰,۷۹۴,۳۴۰	۲,۹۰۸,۶۲۰,۵۵۱
۶۷	پدیده شیمی قرن (قرن)	.	.	.	۲,۵۹۹,۶۷۶,۴۸۲		۲,۵۹۹,۶۷۶,۴۸۲
۶۸	صندوق س. ثبات ویستا -د (ثبات)	۱,۴۸۴,۰۰۰	۳۷,۲۹۴,۲۵۱,۷۹۳	۴۰,۳۶۹,۲۵۲,۰۰۰	۱۹,۶۷۶,۶۸۰,۰۴۹		۱۹,۶۷۶,۶۸۰,۰۴۹
۶۹	س. و خدمات مدیریت صندوق بازنشتگی کشوری (مد)	.	.	.	۳۸۸,۱۶۴,۹۶۳		۳۸۸,۱۶۴,۹۶۳
۷۰	پارس فولاد سبزواری (فسبزواری)	۸۰۱,۹۵۰	۲۹,۰۰۱,۶۴۸,۲۲۸	۲۷,۱۷۸,۰۸۵,۵۰۰	-۲۱۳,۲۰۴,۴۵۹		-۲۱۳,۲۰۴,۴۵۹
۷۱	شرکت پارس خزر (لخزر)	.	.	.	۱,۸۷۰,۸۸۳,۴۴۸		۱,۸۷۰,۸۸۳,۴۴۸
۷۲	فولاد امیر کبیر کاشان (فجر)	۸,۴۲۹,۰۶۵	۳۱,۶۴۵,۲۹۴,۳۶۰	۱۹,۷۹۱,۴۴۴,۶۲۰	.	۳,۷۹۳,۰۷۹,۲۵۰	۳,۷۹۳,۰۷۹,۲۵۰
۷۳	نفت پاسارگاد (شپاس)	.	.	.	۳۸۰۷,۶۹۷,۸۹۶		۳۸۰۷,۶۹۷,۸۹۶
۷۴	سرمایه گذاری پارس توشه (توشه)	۴,۵۴۰,۳۸۸	۲۲,۹۰۰,۸۴۱,۹۴۵	۲۱,۶۳۹,۴۸۹,۲۰۸	۸۵۱,۴۴۴,۱۸۲	۱,۱۵۷,۷۹۸,۹۴۰	۲,۰۰۹,۲۴۳,۱۲۲
۷۵	شرکت بیمه البرز(البرز)	.	.	.	۳,۸۷۳,۸۴۲,۲۱۵		۳,۸۷۳,۸۴۲,۲۱۵
۷۶	گروه مالی مهر آیندگان (ومهان)	.	.	.	۱,۷۴۹,۸۷۳,۶۴۸		۱,۷۴۹,۸۷۳,۶۴۸
۷۷	صندوق سرمایه گذاری لیخند فارابی (لیخند)	.	.	.	۳۲۵,۰۶۱,۱۷۴		۳۲۵,۰۶۱,۱۷۴
۷۸	شرکت فرآورده های نسوز آذر (کاذر)	۷,۳۲۸,۹۰۸	۲۵,۹۶۴,۸۰۳,۷۷۵	۲۰,۱۶۱,۸۲۵,۹۰۸	۳۲۴,۵۲۳,۱۸۱	۲,۱۲۵,۳۸۳,۳۲۰	۲,۴۴۹,۹۰۶,۵۰۱
۷۹	صندوق اندوخته آمیتیس ثابت (آمیتیس)	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۴,۸۶۵,۰۰۰,۰۰۰	.		.
۸۰	سرمایه گذاری کوه نور(ثنور)	۲,۰۰۰,۰۰۰	۷,۲۴۴,۲۱۵,۷۲۰	۶,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.		.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

ردیف	دارایی	تعداد پایان دوره	بهای تمام شده پایان دوره در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	ارزش ناخالص قیمت پایانی پایان دوره	سود و زیان حاصل از فروش خالص	مبلغ سود تعلق گرفته	سود و زیان کل در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۸۱	سرمایه گذاری سیمان تامین (سیتا)	۰	۰	۰	۲,۸۰۴,۹۸۲,۱۰۵		۲,۸۰۴,۹۸۲,۱۰۵
۸۲	سیمان لارستان (سلار)	۰	۰	۰	۱۴,۴۰۲,۱۸۰		۱۴,۴۰۲,۱۸۰
۸۳	صندوق زیتون نماد پایا (زیتون)	۳,۶۹۱,۸۸۱	۱۰۰,۰۸۱,۴۱۵,۱۱۴	۱۱۳,۵۹۹,۱۷۸,۳۷۰	۱,۹۳۱,۵۷۷,۲۰۵		۱,۹۳۱,۵۷۷,۲۰۵
۸۴	سرمایه گذاری توسعه توکا (توسکا)	۰	۰	۰	۶۹,۹۱۱,۹۴۴		۶۹,۹۱۱,۹۴۴
۸۵	شرکت فولاد خراسان (فخاس)	۱,۷۲۹,۴۸۵	۵,۴۱۵,۵۹۳,۲۲۶	۳,۴۷۶,۲۶۴,۸۵۰	۰	۴۸۴,۲۵۵,۸۰۰	۴۸۴,۲۵۵,۸۰۰
۸۶	سیمرغ	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۳,۷۸۷,۳۵۵,۳۱۲	۳۸,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰
۸۷	ص.س. اهرمی شاخصی کیان (دوایکس)	۸,۸۰۰,۰۰۰	۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶,۰۰۶,۴۰۰,۰۰۰	۹۲,۳۳۴,۱۸۱		۹۲,۳۳۴,۱۸۱
۸۸	ص.س. اهرمی توان مفید (توان)	۸۰۰,۰۰۰	۲۲,۷۱۹,۶۵۱,۹۳۰	۱۳,۵۸۶,۴۰۰,۰۰۰	۷۰,۴۵۰,۳۶۸		۷۰,۴۵۰,۳۶۸
۸۹	شرکت آهن فولاد ارفع (ارفع)	۲,۱۰۰,۰۰۰	۳۷,۰۹۹,۰۲۹,۹۹۷	۲۱,۲۳۱,۰۰۰,۰۰۰	۰	۴,۶۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۶۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۰	ص.س. نشان هامرز (نشان)	۱,۱۹۱,۵۴۲	۲۵,۲۲۲,۵۳۳,۲۱۲	۲۷,۷۰۳,۳۵۱,۵۰۰	۰	۰	۰
۹۱	ص.س. سپر سرمایه بیدار (سپر)	۴۵۰,۰۰۰	۱۴,۰۴۴,۳۶۷,۲۸۹	۱۵,۳۲۱,۶۰۰,۰۰۰	۲,۵۷۱,۴۹۴,۶۶۸		۲,۵۷۱,۴۹۴,۶۶۸
۹۲	صندوق سرمایه گذاری کارا (کارا)	۰	۰	۰	۱۶۸,۰۱۳,۵۶۱		۱۶۸,۰۱۳,۵۶۱
۹۳	ص.س. پشتوانه طلا نهایت نگر (ناب)	۲۴۰,۰۰۰	۶,۵۶۹,۱۵۵,۷۶۵	۷,۷۸۱,۰۴۰,۰۰۰	۰	۰	۰
جمع کل		۲,۲۰۷,۰۰۲,۰۶۱	۳,۶۰۹,۵۲۴,۴۹۰,۱۹۵	۳,۷۳۷,۸۵۸,۲۸۴,۰۱۹	۷۶۹,۲۹۶,۵۹۸,۱۴۴	۳۷۳,۶۹۸,۲۶۲,۲۱۹	۱,۱۴۲,۹۹۴,۸۶۰,۳۶۳
سرمایه گذاریهای کوتاه مدت - شرکت های غیر بورسی							
۱	کنسورسازی ایران (آکتور)	۵۵,۰۰۰	۳,۹۹۴,۶۵۵,۱۱۲	۰	۰	۰	۰
۲	قند پارس (قپارس)	۲۳۵,۸۵۷	۱,۵۵۳,۶۱۹	۰	۱۰,۵۲۹,۲۸۷,۴۹۸	۰	۱۰,۵۲۹,۲۸۷,۴۹۸
۳	شرکت کارگزاری اقتصاد نوین	۲۰,۰۰۰	۵۸,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۰
۴	سرمایه گذاری توسعه صنعت (توسعه صنعت)	۱	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۰
۵	صندوق س. آتیه نوین	۹۹,۷۲۶	۹۹,۹۹۹,۴۴۸,۶۹۲	۰	۵,۰۸۲,۱۳۶,۶۸۶	۵,۰۸۲,۱۳۶,۶۸۶	۵,۰۸۲,۱۳۶,۶۸۶
جمع کل		۴۱۰,۵۸۴	۱۰۴,۰۸۱,۴۵۷,۴۲۳	۰	۱۰,۵۲۹,۲۸۷,۴۹۸	۵,۰۸۲,۱۳۶,۶۸۶	۱۵,۵۲۱,۴۲۴,۱۸۴
جمع سرمایه گذاری کوتاه مدت بورسی و غیر بورسی		۲,۲۰۷,۴۱۲,۶۴۵	۳,۷۱۳,۶۰۵,۹۴۷,۶۱۸	۳,۷۳۷,۸۵۸,۲۸۴,۰۱۹	۷۷۹,۸۲۵,۸۸۵,۶۴۲	۳۷۸,۷۸۰,۳۹۸,۹۰۵	۱,۱۵۸,۶۰۶,۲۸۴,۵۴۷
سرمایه گذاری های بلند مدت - شرکت های بورسی							
۱	نوسازی و ساختمان تهران (ثنوسا)	۲۵۴,۱۵۲,۰۴۱	۱۶۲,۸۵۳,۹۵۷,۴۶۳	۹۹۹,۵۷۹,۹۷۷,۲۵۳	۸۱,۲۴۰,۳۰۲,۵۲۳		۸۱,۲۴۰,۳۰۲,۵۲۳
۲	سر. ساختمان ایران (وساخت)	۱,۰۰۱,۳۷۹,۶۰۳	۴۴۳,۱۰۶,۰۲۲,۲۰۰	۹۴۲,۲۹۸,۲۰۶,۴۲۳	۱۰,۲۶۴,۸۴۵,۰۱۵	۳۲,۲۶۵,۴۱۱,۸۴۰	۱۳۴,۹۱۳,۸۶۷,۸۵۵
۳	بانک اقتصاد نوین (ونوین)	۸۱,۷۱۱,۶۴۳	۹۴,۰۱۵,۸۵۵,۲۶۲	۲۸۸,۸۵۰,۶۵۸,۰۰۵	۴۹,۰۰۵,۱۱۱,۹۴۰	۱۹,۶۱۰,۷۹۴,۳۲۰	۶۸,۶۱۵,۹۰۶,۲۶۰
۴	سر. توسعه و عمران استان کرمان (کرمان)	۱,۰۸۰,۹۳۲,۷۷۶	۱۲۱,۴۶۳,۵۱۶,۴۹۹	۷۶۹,۶۲۴,۱۳۶,۵۱۲	۰	۴,۳۲۳,۷۳۱,۱۰۴	۴,۳۲۳,۷۳۱,۱۰۴
۶	تامین مسکن جوانان (ثجوان)	۷۵,۱۷۴	۶۲,۷۶۲,۲۳۸	۱۱۶,۲۱۹,۰۰۴	۱۹۲,۳۹۱,۰۳۷	۴,۳۲۶,۴۸۴	۱۹۶,۷۱۷,۵۲۱
جمع سرمایه گذاری بلند مدت بورسی		۲,۴۱۸,۲۵۱,۲۳۷	۸۲۱,۵۰۲,۱۱۳,۶۶۲	۳,۰۰۰,۴۶۹,۱۹۷,۱۹۷	۲۳۲,۰۸۶,۲۶۱,۵۱۵	۵۶,۲۰۴,۲۶۳,۷۴۸	۲۸۹,۲۹۰,۵۲۵,۲۶۳
سرمایه گذاری های بلند مدت - شرکت های غیر بورسی							
۱	تامین مسکن نوین (ثنوین)	۳,۷۵۰,۰۰۰	۳,۷۶۹,۶۰۰,۰۰۰	۰	۰	۴,۴۶۲,۵۰۰,۰۰۰	۴,۴۶۲,۵۰۰,۰۰۰
۲	تامین مسکن نوید ایرانیان	۵,۴۰۰,۰۰۰	۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۰
جمع سرمایه گذاری بلند مدت غیر بورسی		۹,۱۵۰,۰۰۰	۹,۱۶۹,۶۰۰,۰۰۰	۰	۰	۴,۴۶۲,۵۰۰,۰۰۰	۴,۴۶۲,۵۰۰,۰۰۰
جمع سرمایه گذاری بلند مدت بورسی و غیر بورسی		۲,۴۲۷,۴۰۱,۲۳۷	۸۳۰,۶۷۱,۷۱۳,۶۶۲	۳,۰۰۰,۴۶۹,۱۹۷,۱۹۷	۲۳۲,۰۸۶,۲۶۱,۵۱۵	۶۰,۶۶۶,۷۶۳,۷۴۸	۲۹۳,۷۵۳,۰۲۵,۲۶۳
جمع سرمایه گذاری های کوتاه مدت و بلند مدت		۴,۶۳۴,۸۱۳,۸۸۲	۴,۵۴۴,۲۷۷,۶۶۱,۲۸۰	۶,۷۳۸,۳۲۷,۴۸۱,۲۱۶	۱,۰۱۲,۹۱۲,۱۴۷,۱۵۷	۴۳۹,۴۴۷,۱۶۲,۶۵۳	۱,۴۵۲,۳۵۹,۳۰۹,۸۱۰

✓ در راستای رعایت دستورالعمل حاکمیت شرکتی و قانون برنامه هفتم در ارتباط با ممنوعیت داشتن سهام اصلی در شرکت های

فرعی از آنجایی که سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به تعداد ۱,۰۰۱,۳۷۹,۶۰۳ سهم به مبلغ ۴۴۳,۱۰۶



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

میلیون ریال میبایست به عنوان شرکت اصلی واگذار گردد و به جهت رعایت موارد فوق و تغییر طبقه بندی سهام مزبور از سرفصل سرمایه گذاری های بلند مدت به دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش انتقال یافته است. علی رغم سه بار عرضه عمومی بر مبنای قیمت گذاری کارشناس به فروش نرسید و طبق مصوبه هیات مدیره کمتر از ۰.۵ درصد سهام مزبور در قالب PRX برای فروش و سنجش بازار گذارده شده است.

هزینه های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴,۱۶۴	۱,۱۸۴	سود و کارمزد تامین اعتبار کارگزاری
۱۲۹	۴۲	کارمزد بانکی و سایر
۴,۲۹۳	۱,۲۲۶	

هزینه های حقوق و دستمزد و مزایا

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۵,۲۳۸	۵۲,۲۷۷	حقوق و دستمزد و مزایا
۴,۸۶۲	۸,۲۱۰	بیمه سهم کارفرما
۹,۸۴۱	۹,۱۱۶	عیدی و پاداش
۵,۳۸۵	۶,۹۲۵	سایر هزینه های پرسنلی
۵۵,۳۲۶	۷۶,۵۲۸	

سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴,۵۸۱	۱۱,۰۳۲	سایر درآمد ها (اشخاص وابسته)
۴,۵۸۱	۱۱,۰۳۲	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

وضعیت نقدینگی شرکت

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۲	۱۲۴	بانک اقتصاد نوین شعبه سعادت آباد
۴۸	۳۷	بانک اقتصاد نوین شعبه غدیر
۴,۹۶۰	۵,۵۰۲	بانک رفاه شعبه مطهری
۲,۲۴۴	۷,۹۲۵	بانک قرض الحسنه مهر ایران
۷,۳۲۴	۱۳,۵۸۸	

۶. نسبت های مالی

یکی از متداول ترین راه های ارزیابی عملکرد مالی شرکت، محاسبه و بررسی نسبت های مالی است. این نسبت ها در چندین گروه تعریف شده اند و هر کدام به یکی از جنبه های وضعیت مالی شرکت ها می پردازند. در ادامه به بررسی هر یک از نسبت های فوق تحت جدول زیر پرداخته می شود:

شرح	واحد	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
نسبت های نقدینگی:				
بدهی جاری / دارایی جاری = نسبت جاری	درصد	۹۸.۳۳	۱۱.۹۳	۱۴۳.۱
بدهی های جاری - دارایی های جاری = سرمایه در گردش	م. ریال	۴,۴۰۲,۹۲۵	۳,۹۴۸,۲۷۴	۳,۶۰۷,۱۸۷
بدهی جاری / موجودی نقد = نسبت نقدینگی	درصد	۰.۳۱	۰.۰۲	۰.۰۵۶
نسبت های اهرمی:				
حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) / دارایی های ثابت = نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه	درصد	۴.۷۷	۵.۲۱	۵.۰۶
جمع دارایی ها / حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) = نسبت مالکانه	درصد	۹۸.۹۳	۹۲.۵۸	۹۹.۴۱
حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) / جمع بدهی ها = نسبت بدهی به ارزش ویژه	درصد	۱.۰۸	۸.۰۱	۰.۵۹
جمع دارایی ها / جمع بدهی ها = نسبت بدهی	درصد	۱.۰۷	۷.۴۲	۰.۵۴
نسبت های سودآوری:				
جمع درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی / سود خالص = نسبت سود خالص	درصد	۹۰.۲۱	۹۰.۷۵	۹۵.۲۶
جمع درآمد / سود ناخالص = نسبت سود ناخالص	درصد	۹۰.۴۱	۹۰.۸۵	۸۷.۹۵
جمع حقوق صاحبان سهام / سود خالص = نسبت بازده حقوق صاحبان سهام	درصد	۲۶.۲۹	۲۱.۹۸	۲۸.۳۹
جمع دارایی / (سود خالص + هزینه مالی) = نسبت بازده دارایی	درصد	۲۵.۹۸	۲۰.۲۶	۲۸.۲۲
سود خالص / وجه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی = نسبت نقد شوندگی سود	درصد	۶۲.۶۷	۱۲۱.۰۲	۷.۱۹
تعداد سهام / سود خالص = سود هر سهم	ریال	۴۰۰	۳۹۶	۵۵۸
تعداد سهام / خالص نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی = سود (زیان) نقدی هر سهم	ریال	۲۵۱	۴۸۰	۳۸
نسبت های ارزش بازار:				
نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم	درصد	۱.۴۸	۱.۸۲	۱.۵۸
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم	درصد	۶	۷.۵	۵.۸
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش	ریال	۲,۶۶۵	۳,۲۸۶	۲,۹۸۴
ارزش دفتری هر سهم	ریال	۱,۵۲۲	۱,۸۰۲	۱,۹۶۶

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۷. 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:

- فراهم نمودن امکانات و منابع لازم جهت توسعه منابع انسانی و آموزش نیروی انسانی از طریق شرکت در دوره‌های تخصصی آموزشی.
- 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:

علی‌رغم ناپایداری بازار بورس به علل مختلف و همچنین تقسیم سود بالا در مجمع عمومی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ که شرکت را با چالش مواجه نمود، شرکت توانست با مدیریت سرمایه و انتخاب سهام مناسب بازدهی بالاتری نسبت به شاخص کل و نسبت به سال گذشته به ثبت برساند. امید است با حمایت سهامداران محترم و تثبیت اوضاع بازار به رشد مطلوب در پایان سال مالی ۱۴۰۵/۰۶/۳۱ برسد.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

- اقدامات انجام شده و راه حل‌های هیات 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.
 - ✓ پذیرش در بازار دوم فرابورس که این مهم در شش ماهه دوم سال مالی ۱۴۰۴ محقق گردید.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۸. اطلاعات مربوط به هیات مدیره و کمیته‌ها

نظام راهبری شرکت: اعضای هیئت مدیره شرکت متشکل از ۵ عضو (۲ عضو موظف و ۳ عضو غیر موظف) به شرح زیر می‌باشد:

نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت موظف/غیر موظف	تحصیلات عضویت در کمیته‌ها	تاریخ انتصاب هیئت مدیره	زمینه‌های سوابق کاری
احمد جاوید احمد آبادی (شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان)	رئیس هیئت مدیره	کارشناسی حسابداری	۱۴۰۱/۱۱/۱۱	رئیس هیئت مدیره/عضو هیئت مدیره شرکت‌های کارگزاری پگاه یاوران نوین/شیر پاستوریزه پگاه تهران/سرمایه‌گذاری ساختمان نوین/معاونت مجامع و امور شرکت‌های سرمایه‌گذاری ساختمان ایران/معاونت مالی و اقتصادی شرکت‌های شیر پاستوریزه پگاه تهران/خودروسازی پیشرو دیزل آسیا/پدیدآوران راه‌یاب و رهشاد سپاهان/مدیر مالی و اداری شرکت‌های گسترش تجارت پارس شب/حمل و نقل همدانیان و گرانت قدس رضوی /مدیر حسابرسی داخلی شرکت‌های پیمانکاری ژرف کار جم/پگاه اصفهان/مدیر مالی فرآورده‌های لبنی رضوی /گرانیت قدس/اکشت و صنعت سرخس آستان قدس رضوی/حسابرس سازمان حسابرسی آستان قدس رضوی و موسسه حسابرسی سپاهان تراز
	غیر موظف	عضو کمیته سرمایه گذاری		
رحیم کریمی (شرکت تامین مسکن جوانان)	نائب رئیس هیئت مدیره	دکتری مدیریت صنعتی	۱۴۰۳/۱۲/۱۴	مدیر سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری لقمان/معاون سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری گروه صنایع بهشهر ایران/مدیر توسعه کارگزاری نهلپت نگر/معاون سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری سایپا/رئیس فروش شرکت ایران دوچرخ/رئیس اداره مطالعات اقتصادی شرکت سرمایه‌گذاری اعتبار ایران/عضو موظف هیئت مدیره شرکت ساختمانی پاسارگاد
	غیرموظف	عضو کمیته انتصابات و حسابرسی		
ابراهیم دیلم (شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان)	عضو هیئت مدیره	رئیس کمیته انتصابات	۱۴۰۳/۰۵/۱۷	عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین /مدیر سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین /رئیس هیئت مدیره شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان /نایب رئیس هیئت مدیره شرکت سازه‌های نوین کرت /مشاور سرمایه‌گذاری شرکت بیمه نوین/حضور فعال در کارگزاری‌های مختلف
	موظف	لیسانس مدیریت صنعتی		
احمد نظری (شرکت سازه های نوین کرت)	عضو هیئت مدیره	دکترای حقوق	۱۴۰۳/۱۲/۱۴	وکیل پایه یک دادگستری، مدرس دانشگاه آزاد تهران مرکز، مدیر حقوقی هلندینگ صنایع غذایی و دارویی صندوق بازنشستگی کشوری، عضو غیر موظف هیات مدیره شرکت شیر پاستوریزه پگاه گلستان، مدیر امور حقوقی شرکت پخش هجرت و هلندینگ مدیریت طرح و توسعه آینده پویا و شرکت پتروشیم فن آورانو شرکت پتروشیمی خارک
	غیر موظف	-		
حسن پورفرج قاجاری (شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران)	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	۱۴۰۱/۱۲/۲۷	معاونت مالی و اداری شرکت ساختمان ایران/عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری توسعه عمران زاگرس/عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری توسعه خوزستان/توسعه عمران آستان کرمان/عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری توسعه خوزستان/عضو هیئت مدیره شرکت توسعه و عمران مازندران/عضو هیئت مدیره شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان/رئیس هیئت مدیره شرکت تامین مسکن جوانان/نائب رییس عمران کاران خوزستان و تامین مسکن نوین/قائم مقام مدیرعامل در امور اجرایی و مالی شرکت همگام وابسته به ایران خودرو/سرپرست ارشد حسابرسی سازمان حسابرسی و موسسه حسابرسی و خدمات مالی فاطر/رئیس طراحی سیستم‌های مالی شرکت ایساکو و ...
	موظف			



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	خلاصه سوابق
رحیم کریمی	رئیس کمیته	دکتری مدیریت صنعتی	۱۴۰۳/۰۹/۲۰	۹	مدیر سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری لقمان/معاون سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری گروه صنایع بهشهر ایران/مدیر توسعه کارگزاری نهایت نگر/معاون سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری سایپا/رئیس فروش شرکت ایران دوچرخ/رئیس اداره مطالعات اقتصادی شرکت سرمایه‌گذاری اعتبار ایران/عضو موظف هیئت مدیره شرکت ساختمانی پاسارگاد
زهرا اصلانی	عضو کمیته	دکترای حسابداری	۱۴۰۱/۱۱/۱۱	۱۲	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
مرتضی خسروزادساری بگلو	عضو کمیته	کارشناسی ارشد مدیریت دولتی	۱۴۰۳/۰۲/۱۸	۱۲	جانشین شعبه و حسابدار بانک انصار شعبه ارومیه، مدیر مالی شرکت‌های عمران شهر جدید شیرین شهر، توسعه نیشکر و صنایع جانبی، سازمان همیاری شهرداریهای استان آذربایجان غربی، توسعه عمران بیمه و ساختمان سد و تاسیسات آبیاری و معاونت مالی و منابع انسانی شرکت پیشتازان تامین مسکن سخا
مسعود سعیدی	رئیس حسابرسی داخلی (دبیر کمیته)	کارشناسی ارشد حسابداری	۱۴۰۲/۰۲/۰۵	۱۲	مدیر حسابرسی داخلی کارگزاری بانک رفاه، حسابرس داخلی شرکت‌های مشاوره رتبه‌بندی اعتباری ایران و شرکت آینده سازان رفاه پردیس، سرپرست اداره نظارت بر شرکت‌های بانک رفاه، حسابرس ارشد موسسه حسابرسی رهیافت و همکاران



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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
احمد جاوید احمد آبادی	رئیس کمیته	کارشناسی حسابداری	۱۳	رئیس هیئت مدیره/عضو هیئت مدیره شرکت‌های کارگزاری پگاه یاوران نوین/شیر پاستوریزه پگاه تهران/سرمایه‌گذاری ساختمان نوین/معاونت مجامع و امور شرکت‌های سرمایه‌گذاری ساختمان ایران/معاونت مالی و اقتصادی شرکت‌های شیر پاستوریزه پگاه تهران/خودروسازی پیشرو دیزل آسیا/پدیدآوران راه‌یاب و رهشاد سپاهان/مدیر مالی و اداری شرکت‌های گسترش تجارت پارس شبا/حمل و نقل همدانیان و گرانت قدس رضوی /مدیر حسابرسی داخلی شرکت‌های پیمانکاری ژرف کار جم/پگاه اصفهان/مدیر مالی فرآورده‌های لبنی رضوی /گرانیت قدس/کشت و صنعت سرخس آستان قدس رضوی/حسابرس سازمان حسابرسی آستان قدس رضوی و موسسه حسابرسی سپاهان تراز
جلیل ضیائی	عضو کمیته	دیپلم و دارای گواهینامه ۲ معامله‌گری سازمان بورس	۱۳	کارشناس بازار سرمایه
مقصود پورابولی	عضو کمیته	کارشناسی 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
ابراهیم دیلم	دبیر کمیته	کارشناسی مدیریت صنعتی	۱۳	مدیر سرمایه‌گذاری شرکت، ۲۰ سال سابقه فعالیت در زمینه سرمایه‌گذاری، مشاور سرمایه‌گذاری، کارگزاری‌ها، و ...
محمد حسن حبیبی	عضو کمیته (جایگزین آقای پورابولی)	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	۱	نایب رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل شرکت کارگزاری صبا تأمین/ نایب رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل شرکت کارگزاری رضوی/نایب رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری پیشگامان سریر رضوی/مدیر بانکداری اسلامی بانک مهر اقتصاد /...



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

اطلاعات مربوط به کمیته انتصابات

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	خلاصه سوابق
رحیم کریمی	رئیس کمیته	کارشناسی ارشد مدیریت صنعتی	۴	مدیر سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری لقمان/معاون سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری گروه صنایع بهشهر ایران /مدیر توسعه کارگزاری نهایت نگر / معاون سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری سایپا/ رئیس فروش شرکت ایران دوچرخ /رئیس اداره مطالعات اقتصادی شرکت سرمایه‌گذاری اعتبار ایران /عضو موظف هیئت مدیره شرکت ساختمانی پاسارگاد و
مهدی کشاورز چافجیری	عضو کمیته	کارشناسی ارشد مدیریت کسب و کار گرایش استراتژی	۳	مشاور: شرکت مهندسین مشاور شهران سازه/دیر عامل و رئیس هیئت مدیره سازمان منطقه آزاد کیش/ معاون فنی و عمرانی و زیر بنایی دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد کشور در دبیر خانه شورای عالی نهاد ریاست جمهوری/مدیر عامل موسسه نور/مدیر عامل در پروژه‌های عمرانی، آب و برق در تهران و شهرستان و...
مرتضی خسروآداساری بگلو	عضو کمیته	کارشناسی ارشد مدیریت دولتی	۴	جانشین شعبه و حسابدار بانک انصار شعبه ارومیه، مدیر مالی شرکت های عمران شهر جدید شیرین شهر، توسعه نیشکر و صنایع جانبی، سازمان همیاری شهرداریهای استان آذربایجان غربی، توسعه عمران بیمه و ساختمان سد و تاسیسات آبیاری و معاونت مالی و منابع انسانی شرکت پیشتازان تامین مسکن سخا
محمود عزیزپور	دبیر کمیته	کارشناسی ارشد حسابداری	۴	۶ سال سابقه حسابرسی مستقل در موسسات حسابرسی، ۵ سال مشاوره مالی، رئیس حسابداری و ۵ سال مدیر مالی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

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 هیات مدیره تمام تلاش خود را کماکان برای حفظ سوددهی شرکت انجام خواهد داد.



(سهامی عام)
شرکت سرمایه‌گذاری 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>