



(سهامی عام)
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین

گزارش سالانه هیئت مدیره به مجمع عمومی صاحبان

سهام برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

فهرست

پیام هیئت مدیره	۵
پیشگفتار	۶
۱- کلیات	۷
گزیده اطلاعات مالی	۷
قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت	۱۱
سرمایه و ترکیب سهامداران	۱۱
ماهیت شرکت و صنعت	۱۲
فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی شرکت	۱۲
نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت	۱۴
برنامه‌های توسعه کسب و کار شرکت	۱۵
تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه‌ای بر شرکت	۱۵
تعداد کارکنان شرکت	۲۰
۲- اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت	۲۰
فهرست زمین و ساختمان	۲۰
دعای حقوقی با اهمیت له یا علیه شرکت اثرات ناشی از آن	۲۰
بازار فروش شرکت و جایگاه شرکت در صنعت	۲۱
تغییرات در پرتفوی سرمایه‌گذاری‌ها، ترکیب دارایی‌ها و وضعیت شرکت	۲۴
صنایع برتر براساس بهای تمام شده	۲۶
صنایع برتر براساس ارزش بازار	۲۷
مقایسه منابع درآمد سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ و سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۲۹
وضعیت پرداخت‌های به دولت	۳۱
کیفیت سود شرکت	۳۲
پرداخت سود	۳۵
وضعیت معافیت‌های مالیاتی عملکرد شرکت	۳۵
نسبت‌های مالی	۳۶
۳- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت	۳۷
وضعیت معاملات و قیمت سهام	۳۷
بازارگردانی	۳۷



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

- ۴- حاکمیت شرکتی..... ۳۹
- اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی..... ۴۰
- اطلاعات مربوط به کمیته ریسک و سرمایه‌گذاری..... ۴۱
- اطلاعات مربوط به کمیته انتصابات..... ۴۲
- اقدامات هیات مدیره در طی سال مالی ۱۴۰۴..... ۴۳
- اقدامات و تصمیمات کمیته حسابرسی در طی سال مالی ۱۴۰۴..... ۴۳
- اقدامات و تصمیمات کمیته ریسک و سرمایه‌گذاری در طی سال مالی ۱۴۰۴..... ۴۳
- اقدامات و تصمیمات کمیته انتصابات در طی سال مالی ۱۴۰۴..... ۴۴
- اصول حاکمیت شرکتی..... ۴۴
- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته..... ۴۵
- دلایل هیئت مدیره بابت عدم انجام معامله با اشخاص وابسته..... ۴۵
- گزارش پایداری شرکتی..... ۴۵
- اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته..... ۴۶
- تشریح برنامه‌های راهبردی..... ۴۷
- پیشنهاد هیئت مدیره برای تقسیم سود..... ۴۷
- ۵- اطلاعات تماس با شرکت..... ۴۷

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

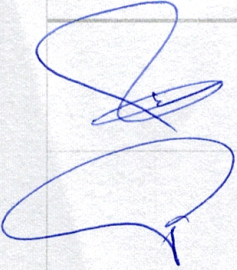
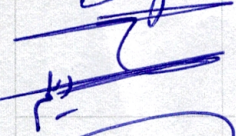
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

مجمع عمومی عادی سالانه سهام‌داران شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

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

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۹ به تایید هیئت مدیره رسیده است.

اعضای هیات مدیره	نماینده اشخاص حقوقی	سمت	موظف/ غیر موظف	امضاء
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی خاص)	احمد جاوید احمدآبادی	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 سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	حسن پورفرج قاجاری	مدیرعامل و عضو هیات مدیره	موظف	

پیام هیئت مدیره

بسیار مفتخر و خرسندیم که بار دیگر فرصت آن را یافتیم، گزارش عملکرد یکساله مجموعه کارمندان، کارشناسان و مدیران شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) که نتیجه اجرای سیاست‌های اعضای محترم هیئت مدیره بوده است را خدمت سهامداران محترم ارائه نماییم. اعضای هیئت مدیره نیز به نمایندگی از طرف کلیه کارکنان شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین، ضمن عرض خیر مقدم حضور سهامداران محترم، اعتماد ایشان را سپاس گفته و مراتب قدردانی خود را ابراز و در راستای حفاظت از امانت سهامداران گرامی، هیئت مدیره و مدیریت شرکت تمامی تلاش خود را جهت بهبود مستمر عملکرد شرکت بکار گرفته و با حفظ منافع سهامداران محترم، امانتداری را سرلوحه کار خود قرار داده است و در راستای تحقق این هدف، در استفاده بهینه از موقعیت‌های موجود، ایجاد ارزش افزوده و تسریع در روند موفقیت سعی وافر نموده است. بر این اساس گزارش حاضر در برگیرنده اهم فعالیت‌های شرکت در جهت نیل به اهداف و استراتژی‌های شرکت است. ارزیابی عملکرد سال گذشته نمایانگر چالش‌های ایجاد شده در بازار سرمایه (شرایط اقتصادی و تورم) و شرکت بوده است که با توجه به ریزش‌های پیاپی باعث تضعیف بازار گردید. علی‌رغم شرایط مذکور، سودآوری شرکت نسبت به سال گذشته حدوداً ۳۳٪ رشد داشته است. با این وجود، سهامداران باید به ترکیب پرتفوی شرکت توجه داشته باشند و علی‌رغم ۴۵ درصد سرمایه‌گذاری بلندمدت، عمده سود شرکت از محل سرمایه‌گذاری کوتاه مدت بوده است. توجه به این نکته ضروری است که با تقسیم سود بالا در مجامع دو سال گذشته، شرکت با کمبود نقدینگی جهت سرمایه‌گذاری و رشد مواجه شده است.

همچنین با عنایت به حمایت سهامداران محترم، شرکت در تیرماه سال گذشته موفق به ثبت در بازار دوم فرابورس گردید و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۱ در بازار دوم فرابورس پذیرش شد. آنچه که در مورد سهام‌های همگروه حائز اهمیت است، ریزش‌های پیاپی ارزش سهام در بازار بورس می‌باشد که هیئت مدیره در این راستا تمام سعی خود را جهت حفظ منافع سهامداران محترم می‌نماید. در راستای تکالیف قانونی، طبق برنامه توسعه و پیشرفت و دستور العمل حاکمیت شرکتی مبنی بر خروج سهام شرکت اصلی در شرکت فرعی در سال گذشته شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین، سه مرتبه اقدام به عرضه عمومی سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (شرکت اصلی) نمود که خریداری نداشت و با تصمیم هیئت مدیره با توجه به وضعیت بازار، بخشی از سهام مزبور در قالب عقد قرارداد PRX واگذار گردید. در این راستا هیئت مدیره جهت رعایت قوانین با حفظ منافع سهامداران از هیچ تلاشی فروگذار نخواهد کرد.

هیئت مدیره با تکیه بر الطاف خداوند متعال، امیدوار است که در سال جدید با بهبود وضعیت بازار سرمایه و بازگشت آن به جایگاه اصلی خود بتواند با تداوم در مسیر برنامه‌های راهبردی طراحی شده که همانا سبک‌سازی پرتفوی شرکت از سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت و استفاده از منابع آن در جهت بهبود مستمر و بازدهی بیشتر می‌باشد، بهره‌مند گردد.

با احترام

هیئت مدیره شرکت

پیشگفتار

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۳/۰۵/۰۳ با مشارکت شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) و بانک اقتصاد نوین (۸۱٪) و سایر سهامداران (۱۹٪) از طریق پذیره‌نویسی عمومی 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 ۵۰ میلیارد ریال و سرمایه فعلی شرکت ۳.۳۰۰ میلیارد ریال می‌باشد.

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.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱- کلیات

گزیده اطلاعات مالی

درصد تغییر					اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ به میلیون ریال):
نسبت به ۱۴۰۲	نسبت به ۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	
۱۲٪	۳۴٪	۱,۲۹۸,۵۰۱	۱,۰۸۷,۶۵۴	۱,۴۵۲,۳۶۵	درآمدهای عملیاتی
۶٪	۳۲٪	۱,۲۳۴,۲۳۹	۹۹۲,۰۲۹	۱,۳۱۳,۰۵۵	سود عملیاتی
-۸۹٪	۱۴۱٪	۱۰۴,۸۶۹	۴,۵۸۱	۱۱,۰۳۲	درآمدهای غیر عملیاتی
-۱٪	۳۳٪	۱,۳۳۶,۹۲۹	۹۹۱,۱۵۲	۱,۳۱۹,۸۷۵	سود خالص - پس از کسر مالیات
	-	.	.	.	اصلاح اشتباه، تغییر در رویه های حسابداری و تجدید طبقه بندی وجوه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
۷۶۰٪	-۳۱٪	۹۶,۱۸۹	۱,۱۹۹,۵۳۷	۸۲۷,۰۵۰	
					اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):
۷٪	۴٪	۴,۷۳۷,۲۳۷	۴,۸۷۰,۶۳۱	۵,۰۷۵,۷۲۵	جمع دارایی ها
۹۵٪	-۸۵٪	۲۷,۸۲۳	۳۶۱,۳۳۳	۵۴,۳۸۱	جمع بدهی ها
۳۲٪	۳۲٪	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۳,۳۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۷٪	۱۱٪	۴,۷۰۹,۴۱۴	۴,۵۰۹,۲۹۸	۵,۰۲۱,۳۴۴	جمع حقوق صاحبان سهام
					اطلاعات مربوط به هر سهم:
۲۶٪	۲۶٪	۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۸۸,۸۵۴,۲۵۰	۳,۲۷۸,۶۴۵,۹۷۳	میانگین موزون تعداد سهام عادی ^۱
-۲۱٪	۶٪	۵۳۵	۳۰۲	۴۰۲	سود هر سهم - ریال
					سایر اطلاعات:
.	۱۳٪	۸	۸	۹	تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)

^۱ شایان ذکر است میانگین موزون تعداد سهام عادی، در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ (با توجه به حجم معاملات سهام خزانه)، ۲۱,۳۵۴,۰۲۷ سهم می باشد.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

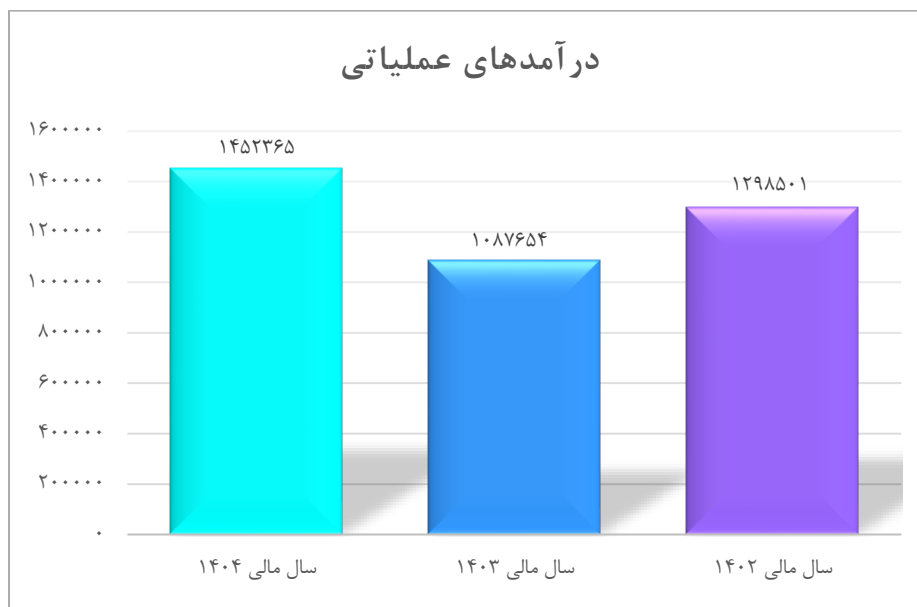
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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

همانگونه که در نمودار زیر مشاهده می‌شود، درآمدهای عملیاتی شرکت از ۱۰۸۷,۶۵۴ میلیون ریال در پایان سال

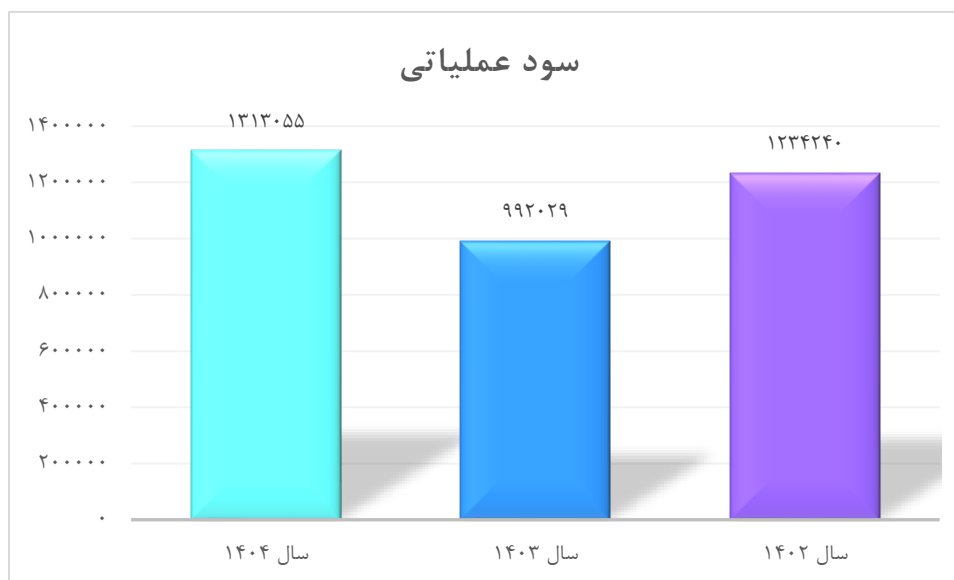
مالی ۱۴۰۳ با ۳۴ درصد افزایش به رقم ۱,۴۵۲,۳۶۵ میلیون ریال در پایان سال ۱۴۰۴ رسیده است و نسبت به سال

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 ۱,۳۱۳,۰۵۵

میلیون ریال در پایان سال ۱۴۰۴ رسیده است. همچنین نسبت به سال ۱۴۰۲ حدود ۶ درصد افزایش یافته است.



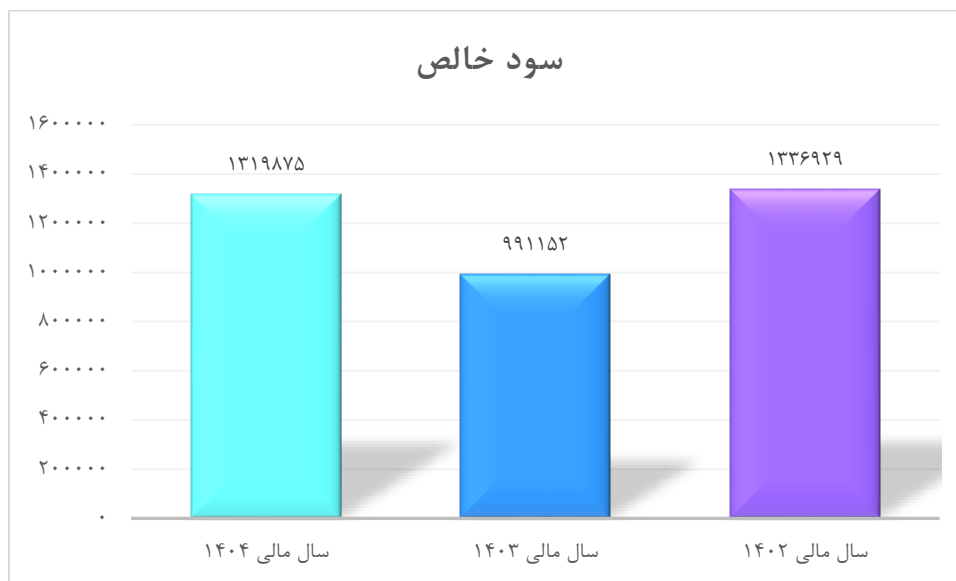


گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

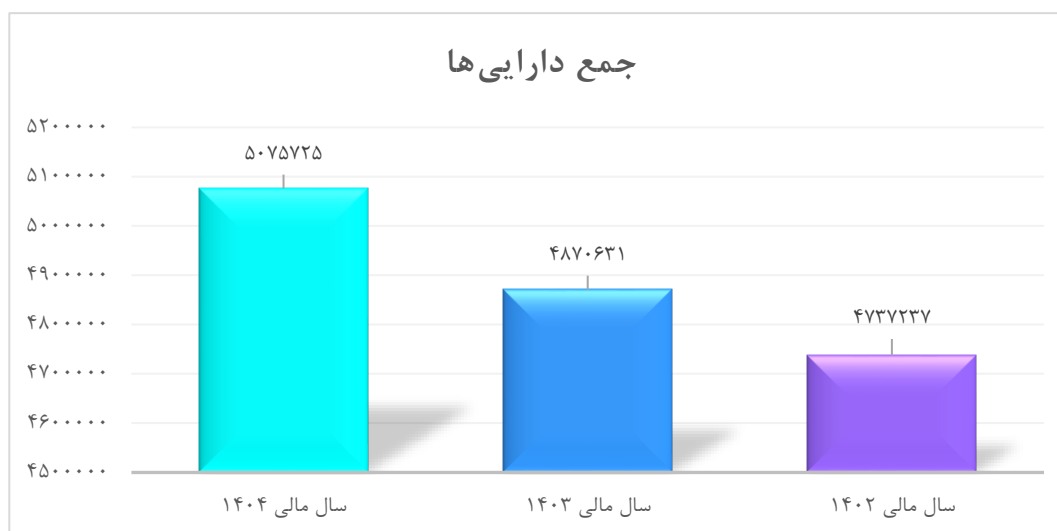
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

با توجه به نمودار زیر، **سود خالص** شرکت از ۹۹۱،۱۵۲ ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۳ با **۳۳ درصد افزایش** به رقم **۱،۳۱۹،۸۷۵ میلیون ریال** در پایان سال 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 غیرعملیاتی) بوده که در سال ۱۴۰۳ و ۱۴۰۴ موضوعیت نداشته است.



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

همانگونه که در نمودار زیر مشاهده می‌شود، **جمع دارایی‌های شرکت** از ۴،۸۷۰،۶۳۱ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۳ با ۴ درصد افزایش به رقم ۵،۰۷۵،۷۲۵ ریال در پایان سال ۱۴۰۴ رسیده است. همچنین این رقم نسبت به سال مالی ۱۴۰۲، به میزان ۷ درصد افزایش داشته است.





گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

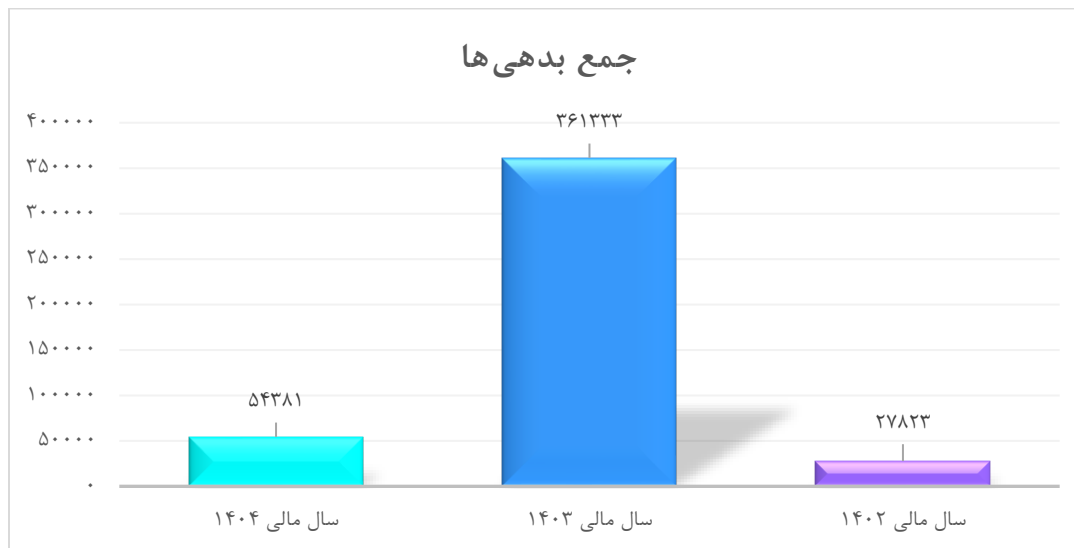
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

همچنین، **جمع بدهی‌های شرکت** از ۳۶۱،۳۳۳ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۳ با ۸۵ درصد کاهش به رقم

۵۴،۳۸۱ میلیون ریال در پایان سال ۱۴۰۴ رسیده است. همچنین این رقم نسبت به سال مالی ۱۴۰۲، به میزان ۹۵ درصد

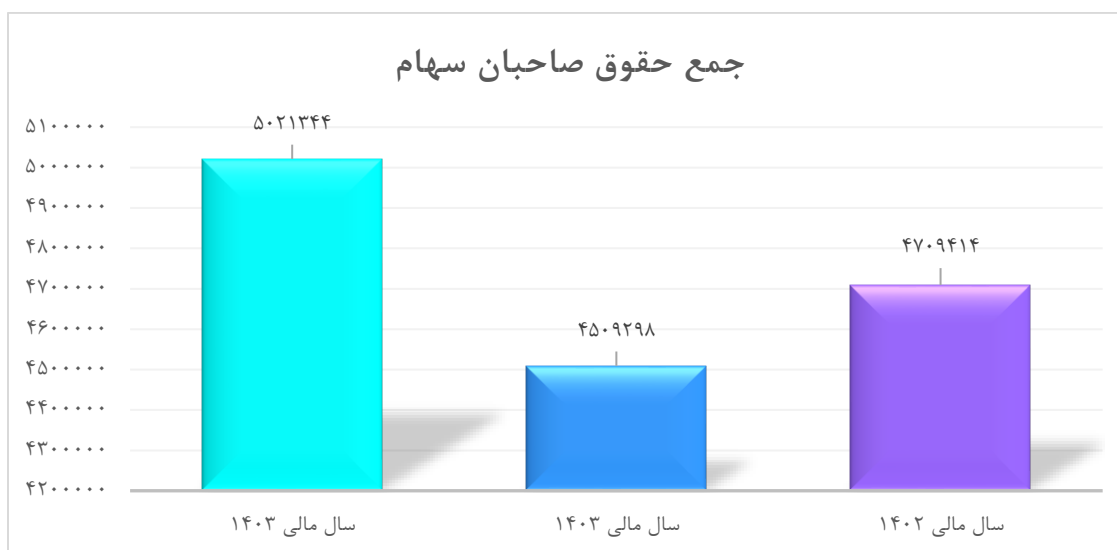
رشد داشته است.



با توجه به نمودار زیر، **جمع حقوق صاحبان سهام شرکت** از ۴،۵۰۹،۲۹۸ میلیون ریال در پایان سال مالی ۱۴۰۳ با

۱۱ درصد افزایش به رقم ۵،۰۲۱،۳۴۴ میلیون ریال در پایان سال ۱۴۰۴ رسیده است. همچنین این رقم نسبت به سال مالی

۱۴۰۲، به میزان ۷ درصد رشد داشته است.





شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت

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

سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۳۷.۵ میلیارد ریال (شامل تعداد ۳۷,۵۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰ ریال) بوده که در حال حاضر به مبلغ ۳,۳۰۰ میلیارد ریال (شامل تعداد ۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰ ریال) رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی ۶ سال اخیر به شرح جدول زیر است.

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 سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ و تاریخ تایید گزارش 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	۸.۰۵	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 ایران بطور مستقیم و غیر مستقیم از طریق شرکت‌های گروه کنترل شرکت را عهده‌دار می‌باشد.

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.

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

فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی شرکت

❖ فرصت‌های پیش روی شرکت عبارتند از:

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

❖ تهدیدات و ریسک‌های پیش روی شرکت عبارتند از:

- ✓ ریسک نقدینگی:

عدم کفایت وجوه برای تداوم فعالیت و ایفاء 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، البته در صورتیکه اقدام به تقسیم سود بالا گرفته شود تا شرکت را برای توسعه با مشکل مواجه سازد.

✓ 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 جریانات 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.

✓ 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

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

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

نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت

نقاط قوت:

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

نقاط ضعف:

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

برنامه‌های توسعه کسب و کار شرکت

- ✓ سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه و تشکیل پرتفوی سرمایه‌گذاری به منظور حضور موثر و همه جانبه در بورس اوراق بهادار و مشارکت در حوزه‌های مربوط به واسطه‌گری مالی.
- ✓ اصلاح ساختار مالی با چابک سازی پرتفوی سرمایه‌گذاری بلند مدت و تنوع بخشی به این بخش.
- ✓ پایش و ارزیابی پرتفوی سرمایه‌گذاری و واگذاری سهام شرکت‌های کم بازده و زیان ده.
- ✓ پذیرش جهت بازار بالاتر در فرابورس.
- ✓ اصلاح ساختارهای تأمین مالی در شرکت در چارچوب بهره‌گیری از ابزارهای نوین تأمین مالی.
- ✓ تجهیز، تقویت و اصلاح ساختارهای عملیاتی و مالی شرکت.

تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه‌ای بر شرکت

در بازه ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ تا ۳۱ شهریور ۱۴۰۴، بازار سرمایه ایران تحت تاثیر یک زنجیره به هم پیوسته از سه عامل جهانی و منطقه‌ای قرار گرفت که هر کدام دیگری را تشدید کرده و با اثربخشی بر شرکت های عمدتاً کامودیتی محور بازار سرمایه شاخص کل بورس را تحت تاثیر قرار داد.

رشد اقتصاد آمریکا با افزایش تولید ناخالص داخلی در نیمه اول سال، تقاضای جهانی نفت را بالا برد؛ این فرصت خوبی برای شرکت‌های پتروشیمی و انرژی بورسی ایران بود که درصد بسزایی از وزن شاخص را به خود اختصاص داده‌اند تا حاشیه سودشان را بهبود بخشند. اما اقتصاد آمریکا با حفظ نرخ بهره برای کنترل تورم، سرمایه‌گذاران جهانی را به سمت دارایی‌های امن کشاند.

این فشار خارجی با ضعف اقتصاد چین تشدید شد؛ کاهش رشد اقتصادی همراه با بحران املاک و کاهش تقاضای صادرات، باعث کاهش قیمت کامودیتی ها شد. و همزمان، واردات مواد اولیه مانند پلیمرها و فلزات از چین گران تر شد و چالش جدیدی برای زنجیره تأمین صنایع بورسی ایجاد کرد. به طوری که حاشیه سود همان شرکت‌های پتروشیمی که از رشد قیمت نفت سود برده بودند، به شدت کاهش یافت. گفتنی است که اگرچه عمده نفت ایران را این کشور خریداری می کند اما به دلیل تحریم های موجود، نفت را با تخفیف بسیار بالا از کشور خریداری می نماید.

در این میان، جنگ ۱۲ روزه ایران و اسرائیل در خرداد ۱۴۰۴ مانند یک کاتالیزور انفجاری عمل کرد و تمام این عوامل را به هم گره زد. حملات هوایی اسرائیل صادرات همان نفت مقرون به صرفه را نیز به چین را کاهش داد.

ترس از تحریم‌های جدید آمریکا، خروج سرمایه را سرعت بخشید و بورس تهران را برای ۹ روز تعطیل کرد؛ پس از بازگشایی، شاخص کل بدترین هفته خود از سال ۲۰۱۸، را تجربه کرد. ارزش ریال ۳۰ درصد افت کرد، تورم مواد غذایی و انرژی جهش یافت. در آخر نیز در شهریور ماه ۱۴۰۴ مکانیسم ماشه فعال شده و موجی از ابهام را وارد فضای اقتصادی کشور نمود. در این میان با افزایش شدید نرخ ارز و اخبار مثبت صنایع بورسی که اگرچه هنوز برخی از آنها تصویب و



اجرائی نشده اند، در کنار گزارش فعالیت رو به رشد اکثر شرکت ها، بازار سرمایه جان تازه ای گرفت و حجم معاملات و تعداد کدهای فعال در بازار افزایش یافت.

شرایط مذکور سبب شد که اکثر شرکت‌های سرمایه‌گذاری و از جمله آنان، شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین، در تدوین استراتژی‌های سرمایه‌گذاری خود با رویکردی محتاطانه‌تر عمل کنند. تمرکز بر پرتفوی با نقدشوندگی بالاتر، سهام صنایع با بنیاد قوی‌تر و مدیریت فعال پرتفوی از مهم‌ترین اقدامات شرکت در این دوره بود.

در عین حال، افزایش نرخ سود بدون ریسک در بازار پول جذابیت سرمایه‌گذاری در اوراق با درآمد ثابت را افزایش داد و بخشی از نقدینگی بازار سرمایه را به سمت صندوق‌های با درآمد ثابت هدایت کرد.

به‌طور کلی، در این دوره شرکت با وجود شرایط پرنوسان بازار، با تمرکز بر تحلیل بنیادی، کنترل ریسک، و بازبینی تخصصی پرتفوی توانست نه تنها ثبات نسبی در ارزش دارایی‌های خود را حفظ نماید بلکه زمینه‌ساز بازدهی پایدار در دوره‌های بعدی شود.

چشم‌انداز اقتصاد جهانی

چشم‌انداز اقتصاد جهانی در سال ۲۰۲۶ طبق گزارش ماه اکتبر صندوق بین‌المللی پول (IMF) ارزیابی محتاطانه‌ای دارد. این نهاد هشدار می‌دهد که رشد جهانی در حال کند شدن است و پدیده‌هایی مانند تکه‌تکه شدن زنجیره‌های اقتصادی بین‌المللی و افزایش سیاست‌های حمایت‌گرایانه (Protectionism) بر وضعیت اقتصاد جهانی سایه انداخته‌اند. خطرات نزولی قابل‌توجهی وجود دارد، از جمله احتمال اصلاح شدید قیمت سهام شرکت‌های فناوری یا تضعیف استقلال نهادهای اقتصادی که می‌تواند منجر به گرفتن تصمیم‌های ضعیف‌تر در سیاست‌گذاری‌ها شود.

با این حال داده‌های پیش‌بینی صندوق بین‌المللی پول تا اکتبر ۲۰۲۵، تصویر جامعی از اندازه اقتصاد کشورها در سال ۲۰۲۶ به دلار جاری ارائه می‌دهد.

بر اساس پیش‌بینی‌ها، ایالات متحده در سال ۲۰۲۶ همچنان بزرگ‌ترین اقتصاد جهان باقی خواهد ماند و تولید ناخالص داخلی (GDP) آن به رقم ۳۱.۸ تریلیون دلار خواهد رسید. چین با ۲۰.۶ تریلیون دلار و آلمان با ۵.۳ تریلیون دلار به ترتیب در رتبه‌های دوم و سوم قرار خواهند داشت و موقعیت آن‌ها نسبت به سال قبل تغییری نخواهد کرد. هند نیز که در سال ۲۰۲۵ از ژاپن پیشی گرفت، در سال ۲۰۲۶ با ۴.۵ تریلیون دلار جایگاه چهارم خود را حفظ خواهد کرد.

ایالات متحده طی یک قرن گذشته در جایگاه نخست اقتصاد جهانی قرار داشته و احتمالاً این موقعیت را برای دهه‌های آینده نیز حفظ خواهد کرد. انتظار می‌رود تولید ناخالص داخلی این کشور در سال ۲۰۲۶ به ۳۱.۸ تریلیون دلار برسد. این رقم تقریباً معادل مجموع تولید ناخالص داخلی چین، آلمان و هند است.

بازار کار نسبتاً مقاوم و تداوم مصرف داخلی قوی از مهم‌ترین دلایل پایداری این برتری اقتصادی هستند. با این حال، پیش‌بینی رشد اقتصادی آمریکا نسبت به سال گذشته تعدیل نزولی داشته است چرا که جنگ‌های تجاری، بازارهای جهانی را متزلزل کرده و به افزایش قیمت‌ها در بزرگ‌ترین اقتصاد مصرفی جهان منجر شده است.



تولید ناخالص داخلی چین در سال ۲۰۲۶ حدود ۲۰.۷ تریلیون دلار برآورد می‌شود که ۳۵ درصد کمتر از آمریکا است اما هنوز سه برابر اقتصاد آلمان محسوب می‌شود. با این وجود، رشد اقتصادی چین تحت‌تاثیر جمعیت سالمند، رکود در بازار مسکن و چالش‌های ساختاری قرار گرفته و در محدوده‌ی چهار درصد تثبیت شده است؛ رقمی که کمترین نرخ رشد چندساله‌ی این کشور در چهار دهه‌ی اخیر به شمار می‌آید. همچنین، اعمال تعرفه‌های جدید بر کالاهای چینی می‌تواند بر بزرگ‌ترین بخش صادراتی جهان نیز فشار وارد کند.

هند با تکیه بر تقاضای داخلی بالا موفق شده در سال ۲۰۲۵ از ژاپن پیشی بگیرد و در سال ۲۰۲۶ جایگاه چهارم خود را به نام خود کند. در همین حال، اندونزی و ترکیه نیز در جدول اقتصادهای بزرگ جهان اندکی صعود کرده‌اند که بیانگر مزیت جمعیتی و اصلاحات سیاستی در بسیاری از کشورهای با درآمد متوسط است.

در سال ۲۰۲۶، قاره‌ی آسیا از آمریکای شمالی پیشی می‌گیرد و به بزرگ‌ترین منطقه‌ی اقتصادی جهان تبدیل می‌شود. این برتری به لطف اقتصادهای عظیمی چون چین، ژاپن و هند حاصل شده است. پس از آسیا، آمریکای شمالی (ایالات متحده و کانادا) در رتبه‌ی دوم قرار دارد. پس از آن اروپا در رتبه سوم است و پس از آن منطقه خاورمیانه، آمریکای جنوبی، آفریقا و اقیانوسیه در رتبه‌های بعدی جای می‌گیرند.

طبق گزارشی که بانک جهانی از چشم‌انداز اقتصاد کشورهای منا منتشر کرده، رشد اقتصادی ایران در سال‌های اخیر با کندی قابل توجهی مواجه شده بود و این روند تحت تأثیر مجموعه‌ای از عوامل داخلی و خارجی، از جمله تشدید تحریم‌ها، کمبود شدید منابع آب و انرژی و افزایش ناپایداری‌های ژئوپلیتیکی پس از بالا گرفتن درگیری‌ها در خاورمیانه در ماه ژوئن، قرار داشت. طبق گفته بانک جهانی، تحولات اخیر نشان دادند که انتظارات تورمی و افزایش کسری بودجه، فشارهای تورمی را تشدید کرده و اقتصاد ایران را در معرض ریسک‌های متعددی قرار داده است؛ از جمله احتمال تشدید تحریم‌های اقتصادی و بالا گرفتن تنش‌های نظامی در منطقه. تحلیل روندهای بلندمدت و میان‌مدت نشان می‌دهد که رشد اقتصادی در مقایسه با روندهای گذشته پایین‌تر باقی خواهد ماند و چشم‌انداز اقتصادی کشور با ابهامات جدی مواجه است.

اقتصاد ایران، که بخش عمده‌ای از تولید ناخالص داخلی کشورهای صادرکننده نفت در حال توسعه را به خود اختصاص داده است، در سال مالی ۲۵/۲۰۲۴ رشد ۳.۷ درصدی را ثبت کرد؛ رقمی که پایین‌ترین سطح طی پنج سال اخیر بود و به‌ویژه تحت تأثیر کاهش رشد بخش نفت قرار داشت. رشد تولید ناخالص داخلی نفتی از ۱۸.۸ درصد در سال قبل به ۴.۶ درصد کاهش یافت، که نشان‌دهنده کاهش تقاضا و کم‌سرمایه‌گذاری‌های طولانی‌مدت در این بخش است. بخش غیرنفتی نیز با رشد ۳ درصدی مواجه شد، که عمدتاً ناشی از فعالیت بخش خدمات، به ویژه در حوزه‌های عمده‌فروشی و خرده‌فروشی بود. با این حال، شاخص‌های کوتاه‌مدت حاکی از تضعیف فعالیت‌های اقتصادی در سال مالی ۲۶/۲۰۲۵ هستند که ناشی از تنش‌های ژئوپلیتیکی، محدودیت‌های عرضه و کاهش اعتماد سرمایه‌گذاران بود.

پیش‌بینی‌های اقتصادی تا ۲۰۲۷ نشان می‌دهد که تولید ناخالص داخلی ایران به‌طور متوسط ۲.۳ درصد کاهش خواهد یافت. نرخ رشد پیش‌بینی‌شده به تفکیک سال‌ها عبارت است از: ۲۰۲۶ با منفی ۲.۸ درصد و ۲۰۲۷ با ۰.۳ درصد رشد. این کاهش رشد نسبت به پیش‌بینی‌های اکتبر ۲۰۲۴ قابل توجه است و افتی معادل ۴.۶ و ۵.۲ واحد درصد در سال‌های ۲۰۲۵ و ۲۰۲۶ را نشان می‌دهد. عوامل اصلی این انقباض اقتصادی شامل کاهش صادرات نفت، محدودیت فعالیت‌های غیرنفتی،



تشدید تحریم‌ها و اختلالات ناشی از درگیری‌های ژوئن است. این روندها چشم‌انداز میان‌مدت اقتصاد کشور را تحت فشار قرار داده و احتمال افزایش ریسک‌های اقتصادی و اجتماعی را تقویت کرده‌اند.

بررسی‌های بیشتر نشان می‌دهد که اگر چه رشد اقتصادی ایران به عنوان یک کشور حوزه منا با کاهش سرعت روبرو خواهد شد اما سایر کشورهای این حوزه مثل قطر یا امارات متحده عربی با چشم‌انداز مثبت و افزایش سطح رشد اقتصادی سر و کار خواهند داشت.

نرخ تورم در ایران در چهار ماه نخست سال مالی ۲۶/۲۰۲۵ افزایش قابل توجهی داشت. کاهش ارزش پول ملی، ناشی از تحولات ژئوپلیتیکی و افزایش انتظارات تورمی، فشارهای قیمتی را تشدید کرده بود. تورم در سال ۲۰۲۵ به بالای ۴۰ درصد رسید، وضعیتی که نتیجه ترکیبی از تحریم‌ها، افت ارزش پول و کسری بودجه گسترده بود. افزایش قیمت مواد غذایی نیز بخش دیگری از فشار اقتصادی بر خانوارها را نشان می‌دهد؛ به طوری که قیمت مواد غذایی در ایران و سوریه بین سال‌های ۲۰۱۸ تا اوایل ۲۰۲۵ بین ۱۵ تا ۲۰ برابر افزایش یافته بود.

این وضعیت بر مصرف خانوارها نیز اثر گذاشته است. نرخ فقر پس از همه‌گیری کووید-۱۹ کاهش یافت و افزایش‌های پیش از آن را معکوس کرد. بر اساس داده‌های سال ۲۰۲۳، نرخ فقر در ایران برای خطوط مختلف درآمدی به ترتیب زیر بود: زیر ۳ دلار در روز ۲.۵ درصد، زیر ۴.۲ دلار در روز ۷.۵ درصد و زیر ۸.۳ دلار در روز ۳۶.۱ درصد. روند مصرف خانوارها نیز از دوره ۲۰۱۳-۲۰۱۸ که رشد سالانه منفی ۰.۴ درصد داشت، به دوره ۲۰۱۸-۲۰۲۳ با رشد سالانه ۱.۲ درصد تغییر یافت که نشان‌دهنده بهبود نسبی قدرت خرید و مصرف بود، هرچند فشارهای تورمی و کسری بودجه همچنان تهدیدی جدی برای معیشت خانوارها به شمار می‌آیند.

تحلیل داده‌ها نشان می‌دهد که رشد اقتصادی به روش هزینه که نمایانگر بخش تقاضا در اقتصاد است با کاهش روبرو خواهد بود. مصرف بخش خصوصی پس از رشد ۳.۵ درصدی در سال ۲۰۲۴، در سال ۲۰۲۵ حدود ۰.۳- درصد کاهش یافته و در سال ۲۰۲۶ با کاهش ۲ درصدی مواجه خواهد شد، هرچند پیش‌بینی می‌شود در سال ۲۰۲۷ کمی بهبود یافته و رشد ۰.۵ درصدی ثبت کند. مخارج دولت نیز روند مشابهی را نشان می‌دهد؛ پس از رشد ۳.۸ درصدی در ۲۰۲۴، هزینه‌های دولت در ۲۰۲۵ و ۲۰۲۶ به ترتیب ۲.۱- و ۳.۳- درصد کاهش خواهد یافت و تنها در ۲۰۲۷ با رشد ۱.۲ درصدی مواجه خواهد شد. این آمار نشان می‌دهد که کسری بودجه و محدودیت منابع دولت، ظرفیت سرمایه‌گذاری و هزینه‌های جاری را تحت فشار قرار داده و توان دولت برای تحریک اقتصاد محدود خواهد بود.

روند سرمایه‌گذاری و تجارت خارجی نیز نمایانگر تضعیف شدید اقتصاد ایران تحت تأثیر تحریم‌ها و اختلالات منطقه‌ای است. سرمایه‌گذاری در سال ۲۰۲۵ حدود ۴.۹- درصد و در سال ۲۰۲۶ تا ۷.۶- درصد کاهش خواهد یافت، که نشانه کمبود نقدینگی و عدم اطمینان سرمایه‌گذاران است. در حوزه تجارت خارجی، صادرات از رشد ۶ درصدی در ۲۰۲۴ به ۱۲.۸- درصد در ۲۰۲۵ و ۱۶.۲- درصد در ۲۰۲۶ کاهش خواهد یافت و واردات نیز در این دوره با کاهش ۱۶.۴ تا ۲۴ درصدی روبرو خواهد شد. این روند منفی در تجارت خارجی، تأثیر مستقیم بر کسری تراز تجاری، ارزش پول ملی و فشارهای تورمی دارد و چشم‌انداز میان‌مدت اقتصاد ایران را با چالش‌های جدی مواجه می‌کند.

همچنین، این الگو در سمت عرضه و از روش ارزش‌افزوده نیز قابل مشاهده است. تحلیل داده‌ها نشان می‌دهد که بخش کشاورزی ایران پس از رشد ۳.۶ درصدی در سال ۲۰۲۴، در سال ۲۰۲۵ با کاهش شدید ۴.۵ درصدی مواجه خواهد بود،



اما پیش‌بینی می‌شود که در سال ۲۰۲۶ دوباره با رشد ۱ درصدی همراه شود و در ۲۰۲۷ این روند تثبیت شود. باید توجه داشت که رشد مثبت یک درصد بعد از یک دوره رشد منفی به معنای بزرگ‌تر شدن ظرفیت اقتصاد در بخش کشاورزی نیست و بیشتر نشانگر پرشدن بخشی از فضای خالی‌شده در دوره رکود است. این نوسان عمدتاً ناشی از تأثیرات خشکسالی‌ها، محدودیت منابع آبی و اثرات نامطلوب تحریم‌ها بر واردات نهاده‌های کشاورزی است.

بخش صنعت نیز پس از رشد ۲.۸ درصدی در ۲۰۲۴، در سال‌های ۲۰۲۵ و ۲۰۲۶ به ترتیب ۴.۳- و ۴.۸- درصد کاهش خواهد یافت و تنها در ۲۰۲۷ رشد ناچیز ۰.۳ درصدی را تجربه خواهد کرد. این روند منفی، نشانه کمبود سرمایه‌گذاری، اختلال در زنجیره تأمین و اثرات فشار تحریم‌ها بر تولید صنعتی است. بخش خدمات در مقایسه وضعیت بهتری دارد؛ پس از رشد ۳.۳ درصدی در ۲۰۲۴، در سال ۲۰۲۵ رشد ۱.۲ درصدی ثبت خواهد کرد اما در ۲۰۲۶ با کاهش ۲ درصدی روبرو می‌شود و در ۲۰۲۷ تقریباً تثبیت شده و رشد ۰.۲ درصدی را تجربه خواهد کرد. رشد منفی در سال ۲۰۲۶ به این دلیل هشداردهنده است که با در نظر نگرفتن بخش نفت، عمده بار رشد اقتصادی ایران بر دوش بخش خدمات است.

بازار کار ایران نیز تحت تأثیر چالش‌های اقتصادی و اجتماعی قرار گرفته بود. نرخ اشتغال در میان جمعیت فعال تنها ۳.۸ نفر از هر ۱۰ نفر بود و این نسبت برای زنان به ۱.۲ نفر از هر ۱۰ نفر کاهش یافته بود. بخش خدمات که بیش از نیمی از نیروی کار را به خود اختصاص می‌دهد، به دلیل اختلالات ارتباطی و تأثیرات جنگ با مشکلات جدی مواجه شد. روند پیر شدن جمعیت و مهاجرت نیروی کار تحصیل‌کرده به‌ویژه جوانان، موجب کاهش سرمایه انسانی و محدود شدن چشم‌انداز رشد اقتصادی شده بود.

نرخ مشارکت زنان در نیروی کار در ایران را کم مانده بود و با پیشرفت تحصیلات عالی زنان همگام نشده بود. در میان زنان دارای تحصیلات عالی، نرخ مشارکت از ۵۰ درصد در سال ۲۰۱۱ به ۴۰ درصد در سال ۲۰۲۰ کاهش یافته بود. شکاف مشارکت بین زنان مجرد و متأهل نیز از بالاترین سطح جهانی برخوردار بود و با هنجارهای سنتی جنسیتی که در ایران رایج است، همبستگی منفی داشت. علی‌رغم اینکه حمایت واقعی از اشتغال زنان بیش از ۸۰ درصد گزارش شد، برداشت افراد از این حمایت ۲۹.۲ واحد درصد کمتر از واقعیت بود، که نشان‌دهنده اختلاف بین حمایت قانونی و تصور عمومی است.

محدودیت‌های قانونی و نظارتی نیز نقش مهمی در کاهش مشارکت زنان داشت. ایران در میان ده کشور دارای محدودیت قانونی بالا برای اشتغال زنان بود و از سال ۲۰۱۰ تا ۲۰۲۴، تغییرات مثبت در شاخص زنان، کسب‌وکار و قانون (WBL) تنها ۳ واحد افزایش یافته بود. تنها پیشرفت قابل توجه مربوط به شاخص والدین (Parenthood) با افزایش ۲۰ واحد بود. نمونه‌ای از پیامدهای ناخواسته قوانین حمایتی، قانون سال ۲۰۱۶ بود که ساعات کاری زنان واجد شرایط را بدون کاهش حقوق کم کرد. این قانون که هدف آن حمایت از مادران بود، موجب افزایش هزینه استخدام زنان برای کارفرمایان شد و در عمل باعث کاهش استخدام زنان شد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

تعداد کارکنان شرکت

سال ۱۴۰۳						سال ۱۴۰۴						واحدها		
تحصیلات					متوسط تعداد کارکنان (نفر)		تحصیلات				متوسط تعداد کارکنان (نفر)			
دکتری	کارشناسی ارشد	کارشناسی	دیپلم	کمتر از دیپلم	جمع	دائم	دکتری	کارشناسی ارشد	کارشناسی	دیپلم	کمتر از دیپلم		جمع	دائم
	✓	✓			۲	۲		✓	✓			۲	۲	بخش مدیریت
	✓	✓	✓		۳	۳		✓✓		✓		۳	۳	بخش مالی
	✓	✓			۲	۲		✓	✓✓			۳	۳	بخش سرمایه‌گذاری
				✓	۱	۱					✓	۱	۱	بخش خدمات
					۸	۸						۹	۹	جمع

۲- اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت

فهرست زمین و ساختمان

شرح دارایی	بهای تمام شده (م. ریال)	استهلاک انباشته (م. ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	موقعیت مکانی	متراژ (متر مربع)	تشریح وضعیت وثیقه	تشریح پرونده های حقوقی
زمین	۱۸۷.۹۲۱	-	۱۸۷.۹۲۱	-	۶ دانگ - تک برگی	تهران- میدان آرژانتین - خیابان احمد قصیر - کوچه دوازدهم غربی - پلاک ۴ - واحد ۲	۶۲.۴۳	-	-
ساختمان	۳۴.۰۷۹	۶.۱۳۴	۲۷.۹۴۵	اداری	۶ دانگ - تک برگی	تهران- میدان آرژانتین - خیابان احمد قصیر - کوچه دوازدهم غربی - پلاک ۴ - واحد ۲	۲۶۴.۴	-	-
انباری	۲۹۲	-	۲۹۲	انبار	قرارداد واگذاری	تهران - میدان ونک - برج آسمان ونک	۳۲	-	-
وسایل نقلیه ۱. سراتو ۲. تارا	۲۰.۰۵۰	۶.۷۴۷	۱۳.۳۰۳	-	سند تک برگ	تهران- میدان آرژانتین - خیابان احمد قصیر - کوچه دوازدهم غربی - پلاک ۴ - واحد ۲	-	-	-

دعای حقوقی با اهمیت له یا علیه شرکت اثرات ناشی از آن

شرکت فاقد هرگونه دعای حقوقی با اهمیت می باشد.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

بازار فروش شرکت و 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 ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	ارزش بازار ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ (م. 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	شستا	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 سرمایه گذاری 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	سرمایه گذاری صدر تامین	۶۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۹۵۰	۷۳۹,۱۲۵,۰۰۰	۲.۳۴٪
۱۰	وصندوق	سرمایه‌گذاری صندوق باز نشستگی	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	سرمایه گذاری 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	سرمایه گذاری 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	سرمایه گذاری 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	سرمایه گذاری دارویی تامین	۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰	۲۶۴,۰۰۰,۰۰۰	۰.۸۴٪
۲۳	وسپهر	گروه سرمایه گذاری 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	فرآوری معدنی اپال کانی پارس	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۱۹۰	۱۸۳,۸۰۰,۰۰۰	۰.۵۸٪
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٪



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

۰.۴۸٪	۱۵۱,۸۰۰,۰۰۰	۱,۵۱۸	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	گ.س.وت.ص.پتروشیمی خلیج فارس	پترول	۳۲
۰.۴۵٪	۱۴۲,۷۳۶,۹۱۴	۳,۶۰۴	۳۹,۶۰۵,۱۳۷,۰۰۰	گسترش سرمایه‌گذاری ایران خودرو	خگستر	۳۳
۰.۴۴٪	۱۳۷,۷۵۰,۰۰۰	۵,۵۱۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	توسعه صنایع بهشهر (هلدینگ)	وبشهر	۳۴
۰.۴۲٪	۱۳۱,۹۶۴,۰۰۰	۱۵,۷۱۰	۸,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	داروپخش (هلدینگ)	وپخش	۳۵
۰.۴۱٪	۱۲۸,۵۲۲,۵۸۲	۱,۶۰۳	۸۰,۱۷۶,۲۸۳,۰۰۰	گروه س.انرژی امید تابان هور	وهور	۳۶
۰.۳۵٪	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری امین مهرگان	وامین	۳۷
۰.۳۱٪	۹۷,۶۰۴,۰۰۰	۳,۷۵۴	۲۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری سایپا	وسایپا	۳۸
۰.۳۱٪	۹۶,۹۸۰,۰۰۰	۱۴,۹۲۰	۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	توسعه سرمایه و صنعت غدیر	سغدیر	۳۹
۰.۲۹٪	۹۱,۸۰۰,۰۰۰	۵,۴۰۰	۱۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری رنا (هلدینگ)	ورنا	۴۰
۰.۲۸٪	۸۸,۵۲۲,۵۰۰	۳۲,۱۹۰	۲,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری کشاورزی کوثر	ز کوثر	۴۱
۰.۲۷٪	۸۶,۵۰۰,۰۰۰	۱,۷۳۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری بهمن	وبهمن	۴۲
۰.۲۵٪	۷۹,۰۳۵,۰۰۰	۲,۳۹۵	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	گروه مالی شهر	شهر	۴۳
۰.۲۱٪	۶۵,۵۲۰,۰۰۰	۳,۲۷۶	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری توسعه گوهران امید	گوهران	۴۴
۰.۲۰٪	۶۳,۱۴۱,۷۵۰	۴,۰۰۹	۱۵,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری نیرو	ونیرو	۴۵
۰.۲۰٪	۶۱,۶۷۹,۸۰۰	۳۳,۸۹۰	۱,۸۲۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی	وپترو	۴۶
۰.۱۹٪	۵۹,۷۳۶,۰۰۰	۲,۴۸۹	۲۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	س.ص.بازنشستگی کارکنان بانکها	وسکاب	۴۷
۰.۱۹٪	۵۹,۳۷۹,۳۰۰	۳,۸۸۱	۱۵,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری آتیه دماوند	واتی	۴۸
۰.۱۹٪	۵۹,۳۴۰,۰۰۰	۲,۹۶۷	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	گروه سرمایه‌گذاری میراث فرهنگی	سمگا	۴۹
۰.۱۹٪	۵۸,۴۱۲,۰۰۰	۱,۷۱۸	۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری توسعه صنعت و تجارت	وصنعت	۵۰
۰.۱۸٪	۵۸,۱۷۰,۰۰۰	۱,۶۶۲	۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	گروه س توسعه صنعتی ایران	وتوصا	۵۱
۰.۱۸٪	۵۶,۸۰۰,۰۰۰	۵,۶۸۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	اقتصادی و خودکفایی آزادگان	خودکفا	۵۲
۰.۱۷٪	۵۴,۴۰۵,۰۰۰	۲,۷۰۰	۲۰,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری توکافولاد (هلدینگ)	وتوکا	۵۳
۰.۱۷٪	۵۴,۴۰۰,۳۶۵	۱,۸۱۴	۲۹,۹۸۹,۱۷۶,۰۵۴	گروه صنعتی سدید	وسدید	۵۴
۰.۱۷٪	۵۳,۹۴۰,۰۰۰	۱,۷۴۰	۳۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری البرز (هلدینگ)	والبر	۵۵
۰.۱۶٪	۴۹,۹۵۸,۵۰۰	۲,۴۳۷	۲۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری توسعه ملی	وتوسم	۵۶
۰.۱۶٪	۴۹,۲۳۰,۰۰۰	۳,۲۸۲	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری مس سرچشمه	سرچشمه	۵۷
۰.۱۵٪	۴۸,۶۶۰,۰۰۰	۴,۸۶۶	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری پارس توشه	وتوشه	۵۸
۰.۱۵٪	۴۸,۵۶۸,۰۰۰	۱,۸۶۸	۲۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	گ.مدیریت ارزش سرمایه ص ب کشوری	ومدیر	۵۹
۰.۱۵٪	۴۵,۷۶۹,۰۴۷	۱۸۵,۰۳۰	۲۴۷,۳۶۰,۱۴۰	گروه صنعتی ملی (هلدینگ)	وملی	۶۰
۰.۱۴٪	۴۵,۳۰۷,۷۵۲	۱۳,۱۰۰	۳,۴۵۸,۶۰۷,۰۰۰	سرمایه‌گذاری نیروگاهی ایران	وسنا	۶۱
۰.۱۳٪	۴۰,۱۸۰,۰۰۰	۵,۷۴۰	۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	صنایع مس افق کرمان	فافق	۶۲
۰.۱۳٪	۴۰,۰۰۷,۰۲۰	۶,۳۶۰	۶,۲۹۰,۴۱۲,۰۰۰	سرمایه‌گذاری شاهد	ثشاهد	۶۳
۰.۱۲٪	۳۶,۳۰۹,۹۶۰	۲,۰۹۴	۱۷,۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰	گروه دارویی برکت	برکت	۶۴
۰.۱۱٪	۳۴,۶۹۲,۸۲۵	۸۱۴	۴۲,۶۲۰,۱۷۸,۰۰۰	س.توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۶۵
۰.۱۰٪	۳۲,۹۲۰,۰۰۰	۱,۶۴۶	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مدیریت سرمایه‌گذاری کوثر بهمن	وکبهمن	۶۶
۰.۱۰٪	۳۲,۴۳۰,۰۰۰	۳,۲۴۳	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	توسعه معادن روی ایران	کروی	۶۷
۰.۱۰٪	۳۱,۸۶۰,۵۳۶	۱,۰۳۳	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	وساخت	۶۸
۰.۱۰٪	۳۱,۰۷۰,۵۵۰	۲,۶۶۷	۱۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰	گروه صنایع بهشهر ایران	وصنا	۶۹
۰.۱۰٪	۳۱,۰۵۶,۳۰۰	۳,۱۳۷	۹,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	پمپ سازی ایران	تپمپی	۷۰
۰.۰۹٪	۲۸,۷۵۶,۰۰۰	۱,۸۲۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری مسکن	ثمسکن	۷۱
۰.۰۹٪	۲۷,۳۷۶,۸۷۵	۳,۹۲۵	۶,۹۷۵,۰۰۰,۰۰۰	گروه دارویی سبحان	دسبحا	۷۲
۰.۰۹٪	۲۷,۰۶۵,۷۶۰	۹,۹۸۰	۲,۷۱۲,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری شفا دارو	شفا	۷۳



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

۷۴	داتام	گروه مالی داتام	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۵۵	۲۵,۸۶۰,۰۰۰	۰.۰۸٪
۷۵	گشان	توسعه بین‌المللی 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	سرمایه‌گذاری ارس صبا	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۴۲۰	۲۲,۲۶۰,۰۰۰	۰.۰۷٪
۷۸	سلیم	سرمایه‌گذاری 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	سرمایه‌گذاری وبوعلی	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۳۰	۲۰,۷۶۰,۰۰۰	۰.۰۷٪
۸۱	وسبحان	سرمایه‌گذاری 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	سرمایه‌گذاری صنعت نفت	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۹۶۹	۱۹,۸۴۵,۰۰۰	۰.۰۶٪
۸۶	خکرمان	سرمایه‌گذاری آرمان گستر پاریز	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۷۷۲	۱۸,۸۶۰,۰۰۰	۰.۰۶٪
۸۷	وبیمه	سرمایه‌گذاری صنعت بیمه	۱۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۷۷	۱۸,۸۳۲,۰۰۰	۰.۰۶٪
۸۸	وپویا	سرمایه‌گذاری پویا	۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۴۰	۱۷,۷۸۰,۰۰۰	۰.۰۶٪
۸۹	پردیس	سرمایه‌گذاری پردیس	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۲۹	۱۶,۲۹۰,۰۰۰	۰.۰۵٪
۹۰	وپایا	سرمایه‌گذاری پایا تدبیرپارسا	۱۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۸۳	۱۴,۰۷۹,۰۰۰	۰.۰۴٪
۹۱	وهامون	سرمایه‌گذاری 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 سرمایه‌گذاری 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	ففت	صنایع تجهیزات نفت	۳,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۱۰۵	۱۰,۵۵۷,۰۰۰	۰.۰۳٪
۹۸	واحضا	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	سرمایه‌گذاری مهر	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۲۴	۹,۹۷۲,۰۰۰	۰.۰۳٪
۱۰۱	وئو	سرمایه‌گذاری ساختمانی نوین	۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۱۸	۹,۹۵۹,۴۰۰	۰.۰۳٪
...	...	...	...	...	...	...

ساختار سرمایه‌گذاری‌های شرکت

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

در سال ۱۴۰۴ قیمت تمام شده سرمایه‌گذاری‌های شرکت از مبلغ ۴,۲۸۱,۹۷۰ میلیون ریال در ابتدای سال به مبلغ ۴,۵۴۴,۲۷۷ میلیون ریال در پایان سال رسیده است.

لازم به ذکر است که در راستای دستورالعمل حاکمیت شرکتی و قانون برنامه هفتم در ارتباط با ممنوعیت داشتن سهام اصلی در شرکت‌های فرعی، شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران میبایست به عنوان شرکت اصلی واگذار گردد و به جهت رعایت موارد فوق و تغییر طبقه بندی سهام مزبور از سرفصل سرمایه‌گذاری بلند مدت به دارایی‌های غیر جاری نگهداری شده برای فروش انتقال یافته است. همچنین در سال گذشته سه بار شرکت مزبور از طریق عرضه عمومی در بورس اقدام



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

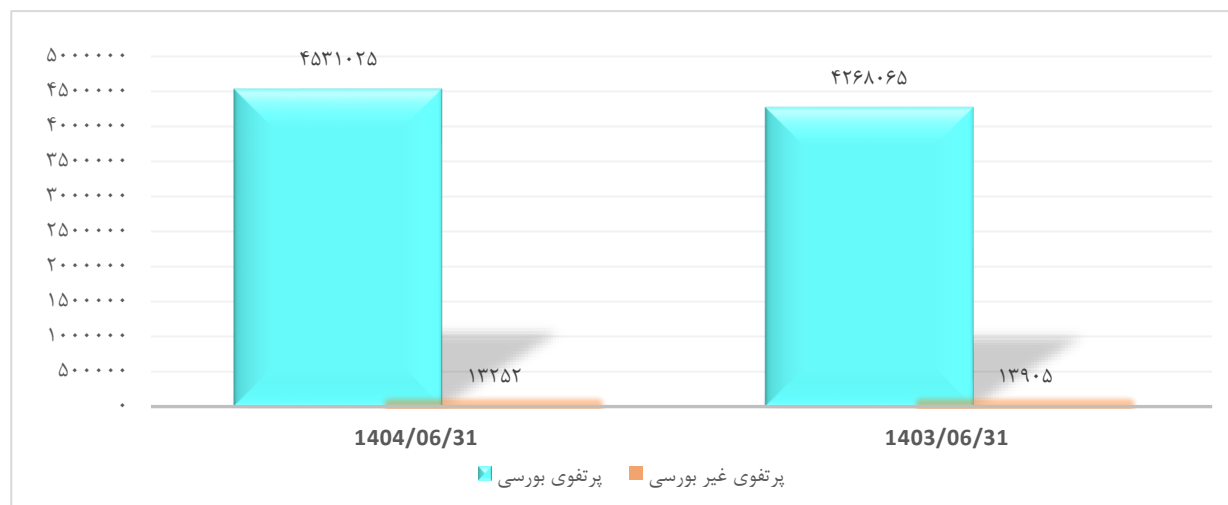
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

به فروش گردید که خریداری نداشته است. شایان ذکر است که به منظور مقایسه دقیق تر در جدول زیر نیز آورده شده است. گفتنی است که علاوه بر رشد سرمایه گذاری در شرکت های بورسی، سرمایه‌گذاری در شرکت های غیر بورسی نیز با رشد قابل توجهی همراه بوده است.

قیمت تمام شده سرمایه‌گذاری‌های شرکت به تفکیک بورسی و غیر بورسی (میلیون ریال)			
شرح	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
شرکت‌های بورسی	۴۰۸۷.۹۱۹	۳,۷۷۲,۱۱۱	۲۰٪
* دارایی‌های غیر جاری نگهداری شده برای فروش (وساخت)	۴۴۳,۱۰۶	۴۸۹,۴۵۱	
شرکت‌های غیر بورسی	۱۳,۲۵۲	۱۳,۹۰۵	-۵٪
صندوق های سرمایه گذاری	۰	۶,۵۰۳	۲۰٪
جمع کل	۴,۵۴۴,۲۷۷	۴,۲۸۱,۹۷۰	

نمودار زیر نشان‌دهنده این تغییرات طی ۲ سال اخیر می‌باشد:



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



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

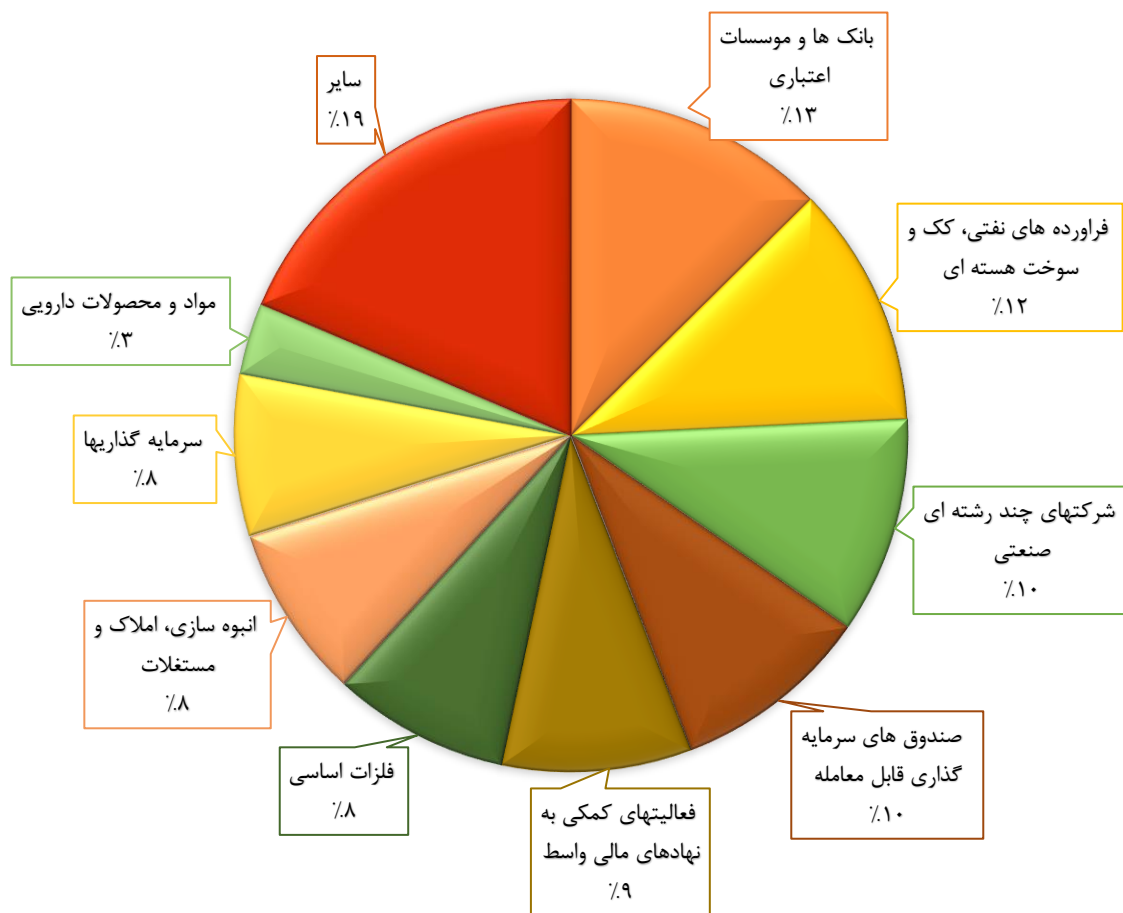
انعکاس یافته است و سهام‌های صنعت انبوه‌سازی و بانک‌ها بیش از ۴۶ درصد پرتفوی شرکت را شامل می‌شود. لازم به ذکر است که از کل ارزش بازار سبد سهام شرکت ۹۹ درصد به سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس و فرابورس اختصاص داشته و ۱ درصد به سهام شرکت‌های خارج از بورس و سایر سرمایه‌گذاری‌ها اختصاص یافته است. سرمایه‌گذاری در هر یک از گروه‌های مذکور و مقایسه آن با دوره مشابه سال قبل به شرح زیر می‌باشد:

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

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

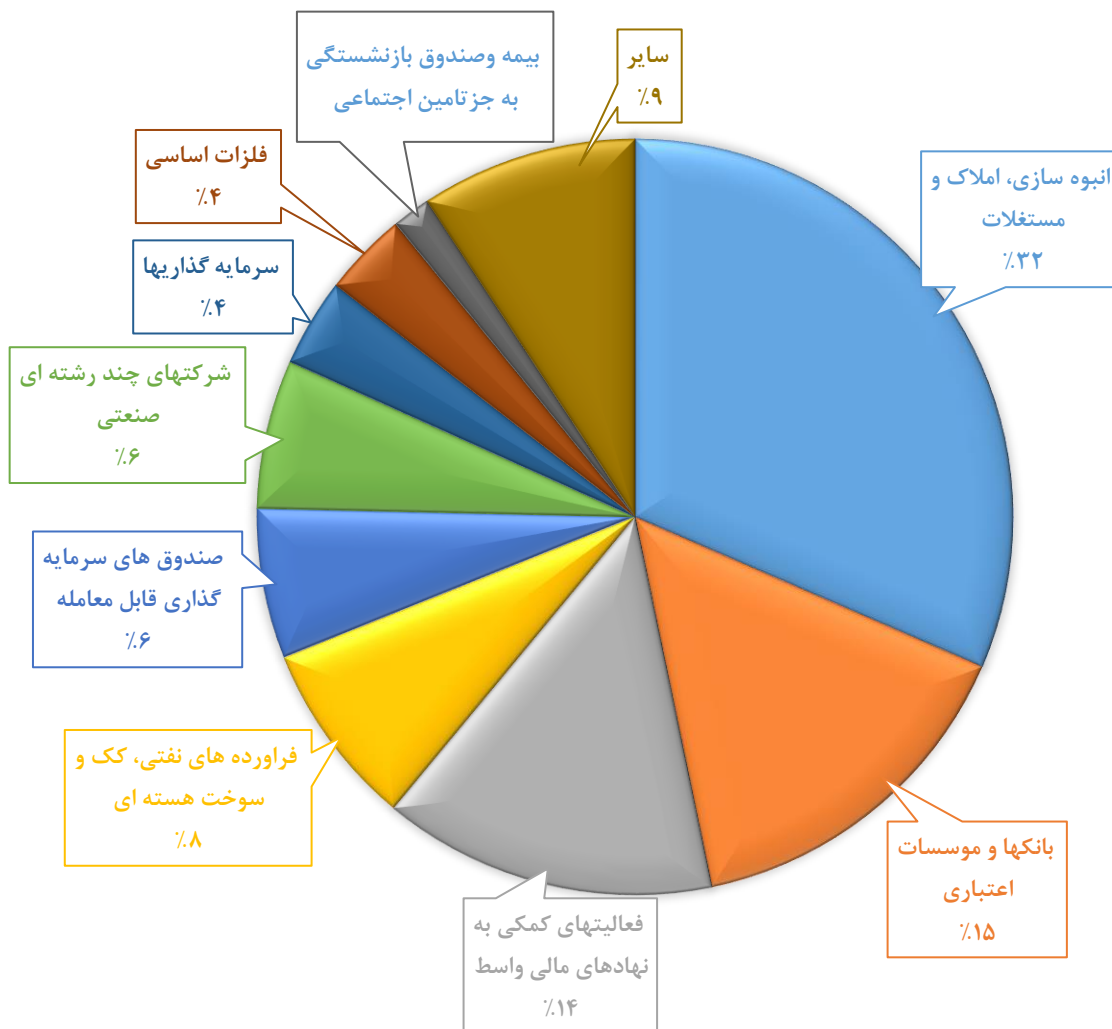
صنایع برتر براساس بهای تمام شده

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، ۱۲٪، شرکت های چند رشته ای صنعتی، ۱۰٪، صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله، ۱۰٪، فعالیتهای کمکی به نهادهای مالی واسط، ۹٪، فلزات اساسی، ۸٪، انبوه سازی، املاک و مستغلات، ۸٪، سرمایه گذاریها، ۸٪، مواد و محصولات دارویی، ۳٪، سایر، ۱۹٪.



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 واسطه 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.





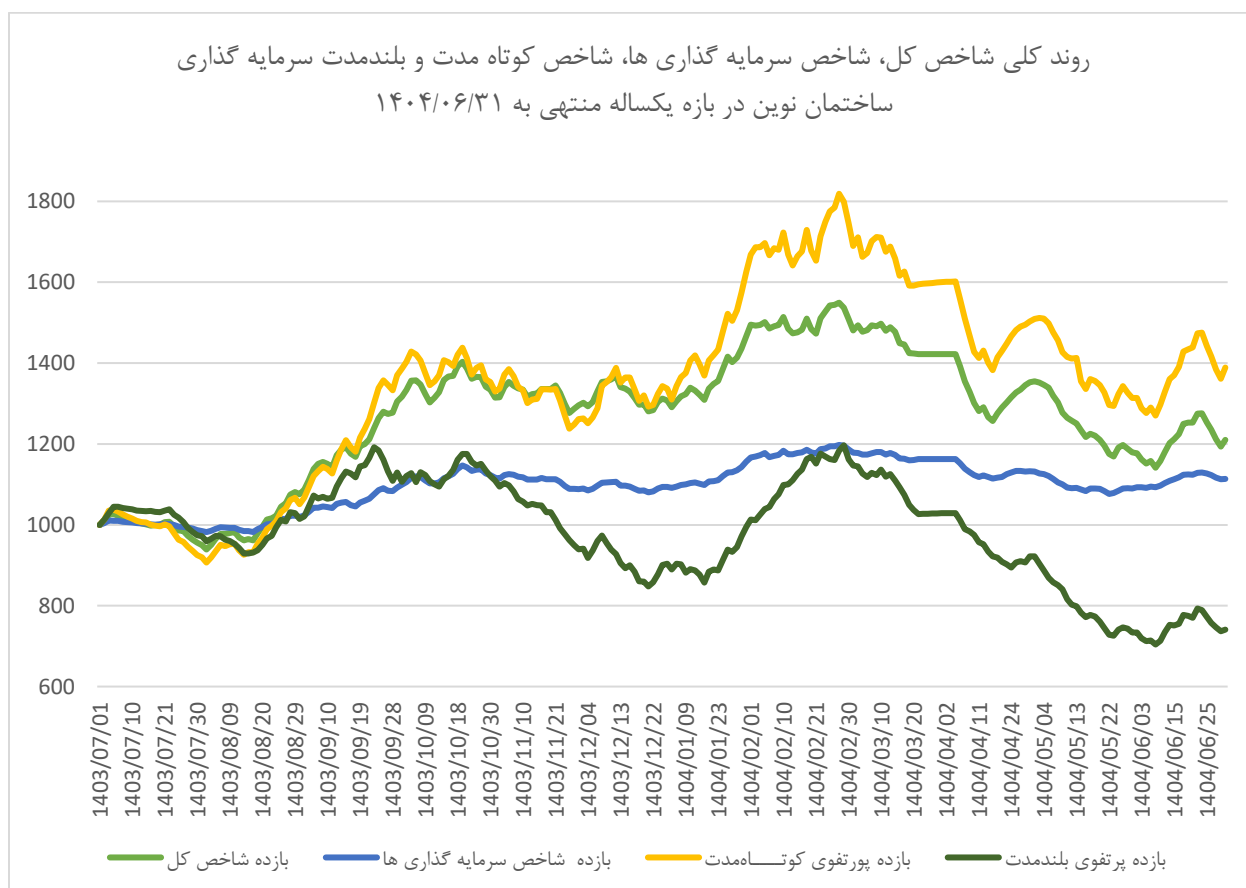
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

در این قسمت به مقایسه شاخص‌های کل و سرمایه‌گذاری با شاخص کوتاه مدت و بلند مدت شرکت ساختمان نوین می‌پردازیم. لازم به ذکر است که برای مقایسه دقیق تر شاخص ها بر مبنای ۱۰۰۰ محاسبه شده اند:

بازدهی سالانه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱			
شاخص کل بورس	شاخص سرمایه گذاری ها	شاخص کوتاه مدت ساختمان نوین	شاخص بلندمدت و کنترلی ساختمان نوین
٪۲۱	٪۱۱	٪۳۵	٪-۲۶





شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

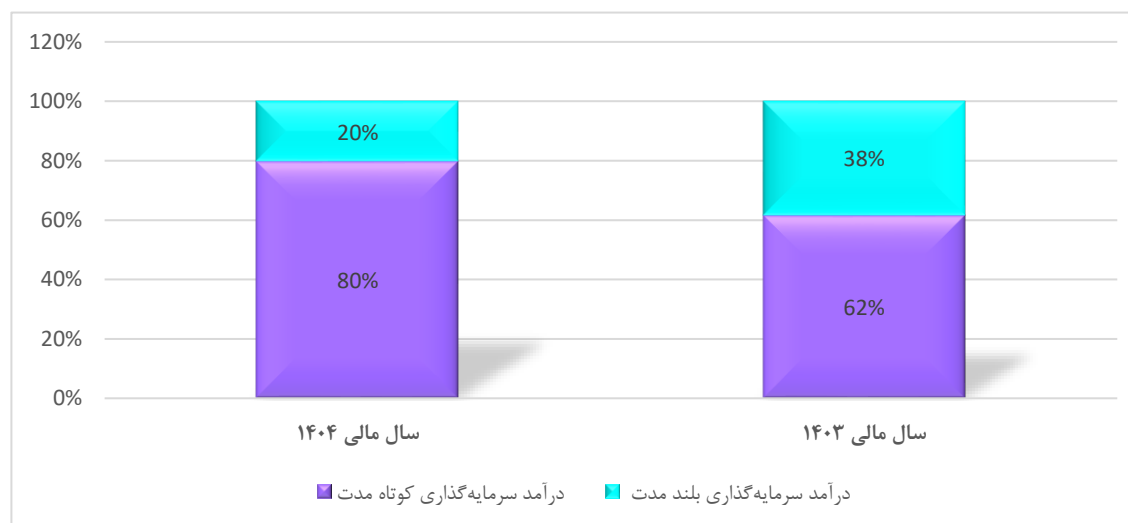
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

مقایسه منابع درآمد سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴ و سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۳

تفکیک منبع درآمد شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین			
تغییرات	۱۴۰۳	۱۴۰۴	شرح
۰.۶۳	۲,۷۳۱,۶۴۴	۴,۴۴۵,۴۳۶	فروش کل
۰.۴۹	۲,۴۶۷,۲۹۳	۳,۶۶۵,۶۱۰	بهای تمام شده فروش
۱.۹۵	۲۶۴,۳۵۱	۷۷۹,۸۲۵	سود/ زیان حاصل از فروش
-۰.۰۷	۴۰۶,۸۰۷	۳۷۸,۷۸۰	سود مجمع
۷۳٪	۶۷۱,۱۵۸	۱,۱۵۸,۶۰۶	جمع درآمد کوتاه مدت
-۰.۳۱	۴۵۱,۴۴۱	۳۱۲,۴۶۶	فروش کل
-۰.۱۸	۹۶,۸۳۸	۷۹,۳۸۰	بهای تمام شده فروش
-۰.۳۴	۳۵۴,۶۰۳	۲۳۳,۰۸۶	سود/ زیان حاصل از فروش
-۰.۰۲	۶۱,۶۵۷	۶۰,۶۶۷	سود مجمع
-۲۹٪	۴۱۶,۲۶۰	۲۹۳,۷۵۳	جمع درآمد بلندمدت
	۱,۰۸۷,۴۱۸	۱,۴۵۲,۳۵۹	مجموع درآمد

محل تأمین درآمد در سال های مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴ و ۳۱/۰۶/۱۴۰۳ به شرح زیر می باشد:

سال مالی ۱۴۰۳	سال مالی ۱۴۰۴	شرح
۶۲٪	۸۰٪	درآمد سرمایه گذاری کوتاه مدت
۳۸٪	۲۰٪	درآمد سرمایه گذاری بلند مدت





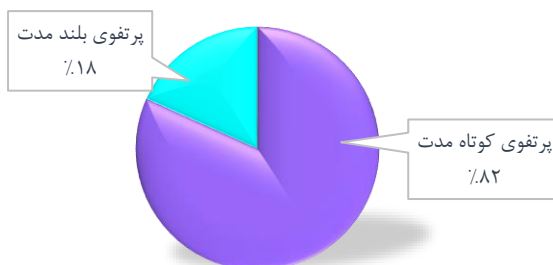
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

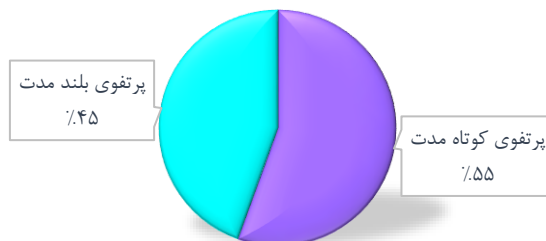
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

بهای تمام شده و ارزش بازار پورتنفوی در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح زیر می‌باشد. شایان ذکر است که سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران با عنایت به دستورالعمل حاکمیت شرکتی و برنامه هفتم از سرفصل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت به دارایی‌های نگهداری شده برای فروش انتقال یافت اما به جهت ارائه تصویر روشن از سرمایه‌گذاری‌ها، رقم مذکور در پورتنفوی بلندمدت جداول ذیل لحاظ شده است.

بهای تمام شده پورتنفوی	مبلغ (میلیون ریال)	درصد
پورتنفوی کوتاه مدت	۳,۷۱۳,۶۰۶	۸۲٪
پورتنفوی بلند مدت	۸۳۰,۶۷۲	۱۸٪
جمع پورتنفوی	۴,۵۴۴,۲۷۸	۱۰۰٪



ارزش بازار پورتنفوی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	مبلغ (میلیون ریال)	درصد
پورتنفوی کوتاه مدت	۳,۷۳۷,۸۵۸	۵۵٪
پورتنفوی بلند مدت	۳,۰۰۰,۴۶۹	۴۵٪
جمع پورتنفوی	۶,۷۳۸,۳۲۷	۱۰۰٪



در ارزش بازار پورتنفوی، به جهت رعایت طبقه بندی صورت‌های مالی، مبلغ ۸۱۹,۲۵۵ میلیون ریال که مربوط به سهام تنوین می‌باشد و عملاً جز سهام‌های کنترلی است در پورتنفوی کوتاه مدت طبقه بندی شده است. در صورتی که ارزش سهام "تنوین" را از پورتنفوی کوتاه مدت کم کنیم ارزش بازار آن به ۲,۹۱۸,۶۰۳ میلیون ریال تقلیل می‌یابد و درصد ارزش بازار پورتنفوی کوتاه مدت از ۵۵٪ به ۴۳٪ کاهش می‌یابد.

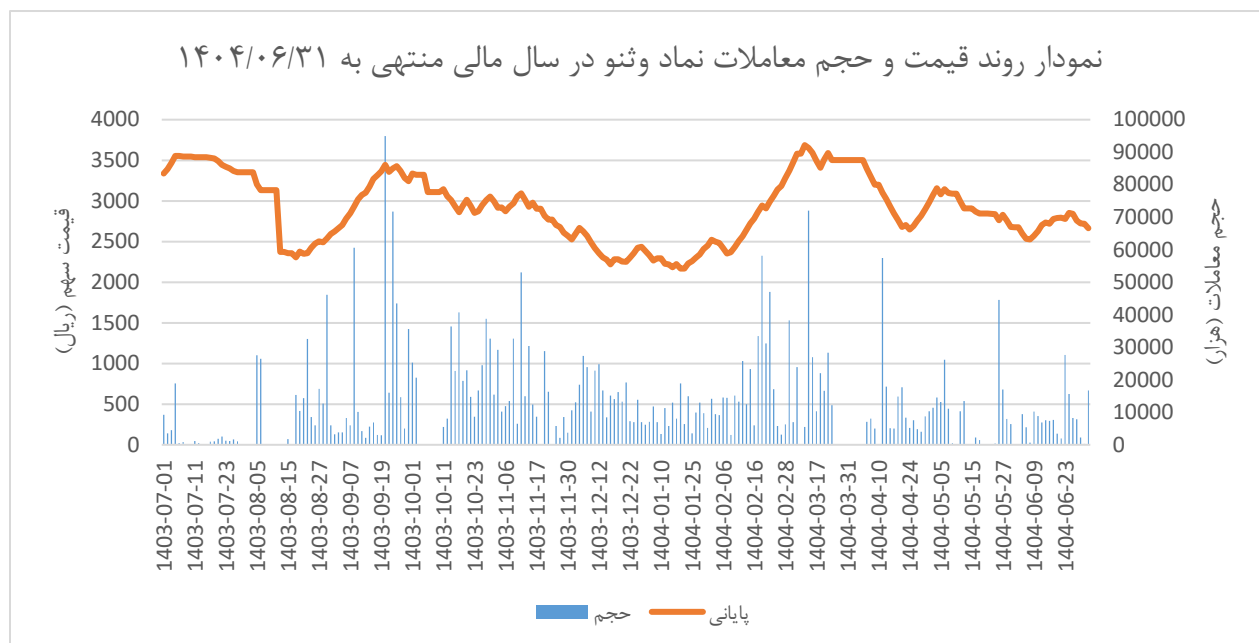


شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

نمودار تغییرات قیمت سهام از تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۱ الی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح زیر می‌باشد.



وضعیت پرداخت‌های 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	۱.۰۵۷	۴۹۷	۲۳۲	٪۱۱۴	تغییر و افزایش نرخ توسط دولت
جمع		۹.۴۹۵	۵.۳۷۹	۳.۵۴۰	٪۷۶	
مانده پرداختنی		۰	۰	۰	۰	



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

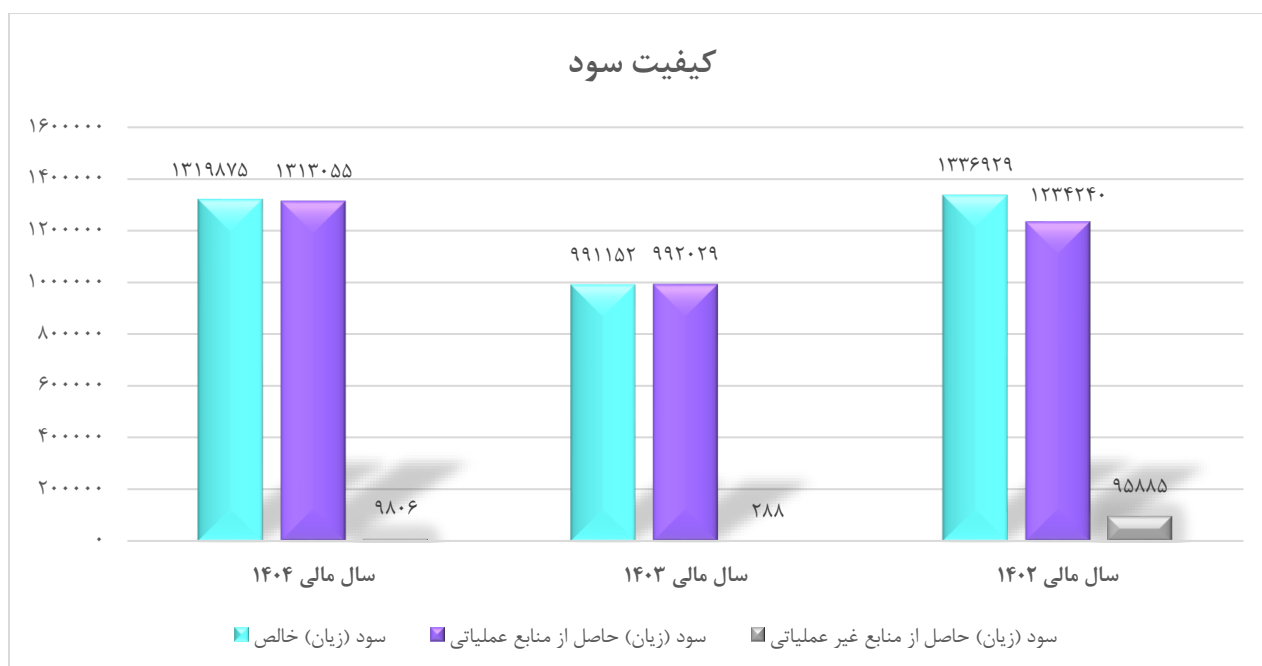
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

کیفیت سود شرکت

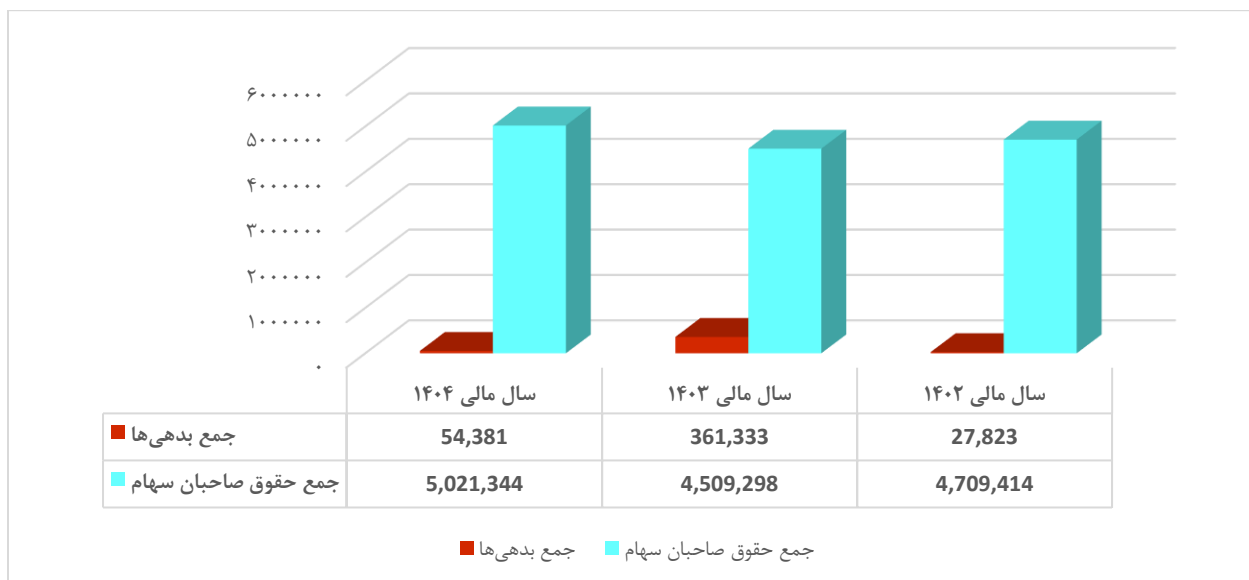
(کلیه مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سود (زیان) خالص	سود (زیان) حاصل از منابع عملیاتی	سود (زیان) حاصل از منابع غیر عملیاتی	نسبت جریان نقدی عملیاتی به سود (زیان) عملیاتی
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱.۳۱۹.۸۷۵	۱.۳۱۳.۰۵۵	۹.۸۰۶	۶۳٪
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۹۹۱.۱۵۲	۹۹۲.۰۲۹	۲۸۸	۱۲۰٪
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱.۳۳۶.۹۲۹	۱.۲۳۴.۲۴۰	۹۵.۸۸۵	۷.۷۶٪

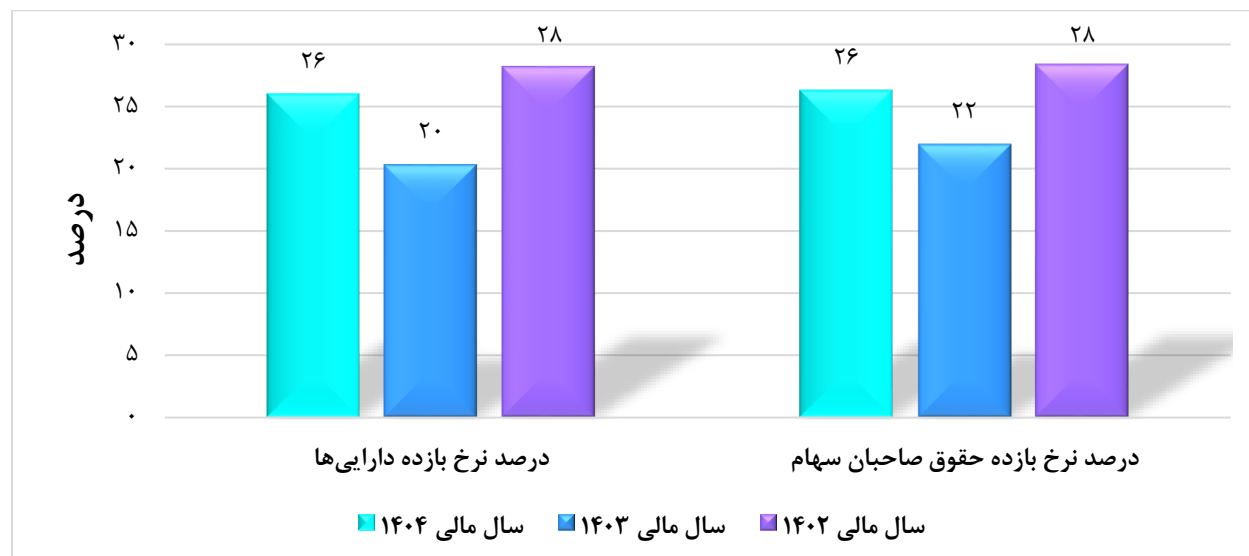
در نمودار زیر تغییرات عوامل ذکر شده طی ۳ سال مالی اخیر نشان داده می شود.



مقایسه بدهی و سرمایه شرکت در ۳ سال مالی متوالی



در نمودار زیر، نرخ بازده دارایی‌ها و نرخ حقوق صاحبان سهام برای سال‌های ۱۴۰۲، ۱۴۰۳ و ۱۴۰۴ آورده شده است. از قیاس این ۳ سال می‌توان دریافت که هم نرخ بازده دارایی‌ها و هم نرخ بازده حقوق صاحبان سهام در سال ۱۴۰۴ نسبت به سال ۱۴۰۲ با کاهش اما نسبت به ۱۴۰۳ با افزایش همراه بوده است.



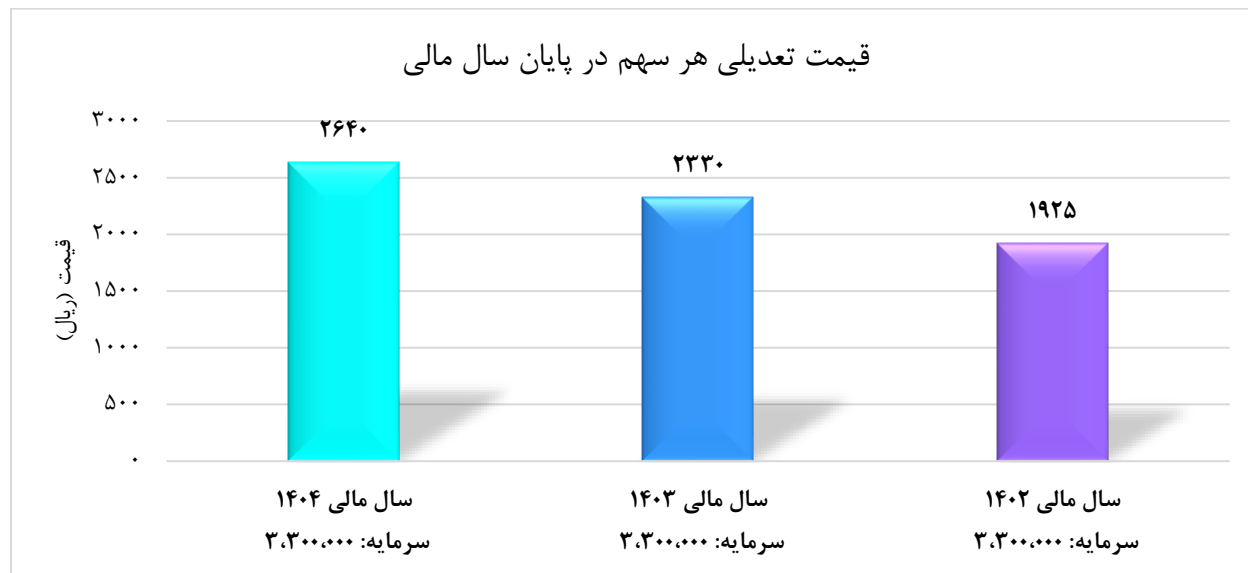


گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

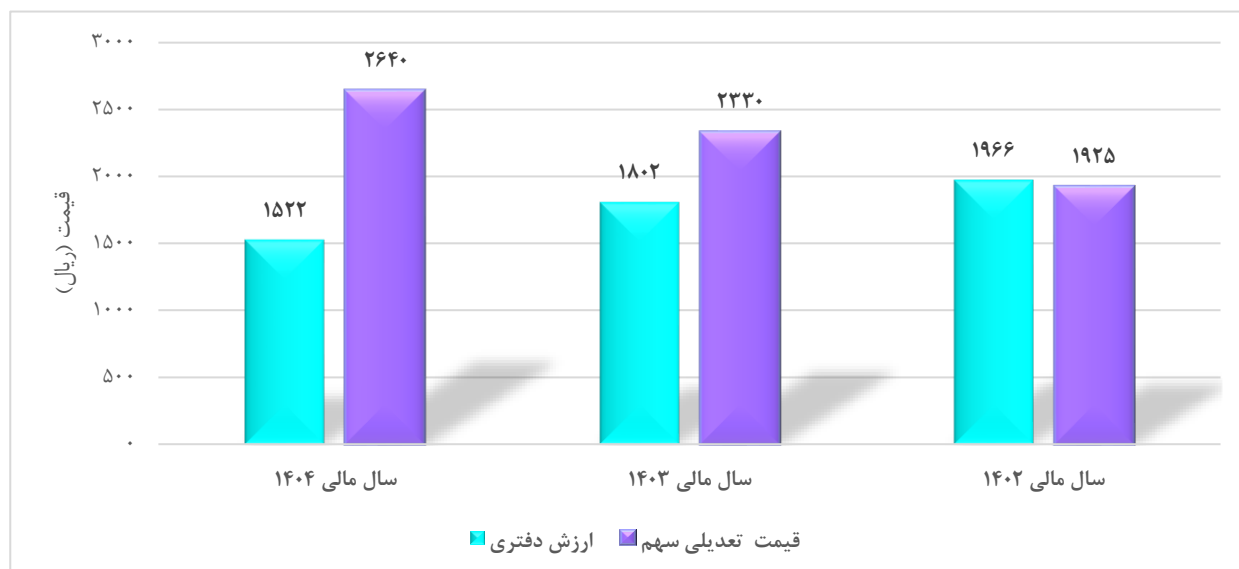
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

در نمودار زیر، قیمت تعدیل شده سهام و ثنوی در تاریخ صورت وضعیت مالی برای ۳ سال مالی اخیر مشاهده می‌شود. قیمت تعدیلی در پایان سال مالی ۱۴۰۳ حدود ۲,۳۳۰ ریال برای هر سهم بود که با افزایش ۱۳ درصدی به ۲,۶۴۰ ریال رسید. میانگین قیمت هر سهم در ۳ سال اخیر حدود ۲,۲۹۸ ریال بوده است.



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





شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

پرداخت سود

مبالغ به میلیون ریال					
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱		
مانده پرداخت نشده	اسناد پرداختنی	جمع	مانده پرداخت نشده	اسناد پرداختنی	جمع
۱۱,۴۰۱	-	۱۱,۴۰۱	۱۰,۴۱۴	-	۱۰,۴۱۴
۱,۹۹۳	-	۱,۹۹۳	۱,۳۹۱	-	۱,۳۹۱
۶,۳۰۳	-	۶,۳۰۳	۵,۱۴۳	-	۵,۱۴۳
-	-	-	۳,۲۶۹	-	۳,۲۶۹
۱۹,۶۹۷	-	۱۹,۶۹۷	۲۰,۲۱۷	-	۲۰,۲۱۷

مانده سود سهام پرداختنی مصوب مجمع ۱۴۰۳/۱۰/۰۴ به اشخاص حقیقی طبق جدول زمانبندی اعلام شده از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی پرداخت گردیده است. همچنین سود سهام پرداختی به اشخاص حقوقی طی مهلت مقرر اصلاحیه قانون تجارت پرداخت خواهد شد و دلیل عدم پرداخت سود سهام برخی از سهامداران علیرغم چاپ آگهی و اعلام در سامانه کدال (چهار بار)، عدم مراجعه و عدم معرفی حساب و تکمیل یا ثبت نام در سامانه سجام توسط برخی از سهامداران جهت واریز سود می باشد.

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

وضعیت معافیت های مالیاتی عملکرد شرکت

ردیف	ماده قانونی موضوع معافیت مالیاتی	درصد معافیت مالیاتی	تاریخ شروع معافیت	تاریخ اتمام معافیت
۱	ماده ۱۴۳ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی	۹۹.۵٪	ابتدای فعالیت	-



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

نسبت های مالی

یکی از متداول ترین راه های تحلیل مالی، 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. اهم نسبت های مالی برای سه سال مالی اخیر در جدول زیر آورده شده است:

شرح	واحد	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
نسبت های نقدینگی:				
بدهی جاری / دارایی جاری = نسبت جاری	درصد	۹۸.۳۲	۱۱.۹۳	۱۴۳.۱
بدهی های جاری - دارایی های جاری = سرمایه در گردش	م. ریال	۴,۴۰۲,۷۰۶	۳,۹۴۸,۲۷۴	۳,۶۰۷,۱۸۷
بدهی جاری / موجودی نقد = نسبت نقدینگی	درصد	۰.۳۰	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	۹۰.۱۹	۹۰.۷۵	۹۵.۲۶
جمع درآمد / سود ناخالص = نسبت سود ناخالص	درصد	۹۰.۴۰	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	۶۲.۶۸	۱۲۱.۰۲	۷.۱۹
تعداد سهام / سود خالص = سود هر سهم	ریال	۴۲۰	۳۹۸	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 فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۳- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت

وضعیت معاملات و قیمت سهام

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

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

سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده (م.ریال)	تعداد روزهای باز بودن نماد	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	درصد سهام شناور آزاد	پایان سال مالی	
						ارزش بازار (م.ریال)	قیمت سهم (ریال)
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۲,۹۰۵,۵۷۲,۳۰۲	۸,۴۶۸,۰۶۳	۲۱۱	۲۱۱	۳۳,۶۱	۸,۷۹۴,۵۰۰	۲,۶۶۵
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۲,۶۱۰,۴۸۵,۴۸۶	۱۳,۷۹۱,۱۹۷	۲۴۷	۲۱۲	۳۷,۵۸	۸,۲۱۵,۰۰۰	۳,۲۸۶
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۲,۰۷۶,۰۶۰,۶۷۷	۵,۸۶۶,۹۰۰	۲۳۱	۲۲۹	۳۵,۹۲	۷,۴۶۰,۰۰۰	۲,۹۸۴

نمودار روند قیمت تعدیل شده شرکت در سه سال مالی متوالی به صورت زیر می باشد.





شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

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 سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان تامین کننده سهام و شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین تامین کننده مالی جهت حمایت از سهم و ثنواقدام 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



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۴- حاکمیت شرکتی

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 تهران/سرمایه‌گذاری 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 گرانیث 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 نهلیت 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 لیسانس	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	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 عمران استان 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 ایساگو و ...
	موظف			



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین
(سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

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 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 پیشتاژان 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)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

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/اگرانت قدس/اکشت 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، ۲۱ 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 سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

اطلاعات مربوط به کمیته انتصابات

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه ای	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	خلاصه سوابق
رحیم کریمی	رئیس کمیته	کارشناسی ارشد مدیریت صنعتی	۴	مدیر سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری لقمان/معاون سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری گروه صنایع بهشهر ایران /مدیر توسعه کارگزاری نهایت نگر / معاون سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری سایپا/ رئیس فروش شرکت ایران دوچرخ /رئیس اداره مطالعات اقتصادی شرکت سرمایه گذاری 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 مهندسی 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 پروژه های عمرانی، آب و برق در تهران و شهرستان و...
مرتضی خسرو زادساری 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 پيشتازان تامین مسکن سخا
محمود عزیزپور	دبیر کمیته	کارشناسی ارشد حسابداری	۴	۶ سال سابقه حسابرسي مستقل در موسسات حسابرسي، ۵ سال مشاوره مالی، رئیس حسابداری و ۷ سال مدیر مالی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

اقدامات کمیته های هیات مدیره در طی سال مالی ۱۴۰۴

ارزیابی و اثربخشی کمیته های تخصصی و اعضای هیات مدیره و کمیته ها به شرح زیر می باشد. شایان ذکر است که عملکرد اعضاء هیات مدیره و مدیرعامل، سالانه طبق فرم های ارزیابی مورد بررسی قرار میگیرد.

اقدامات و تصمیمات کمیته حسابرسی در طی سال مالی ۱۴۰۴

با توجه به ابلاغیه سازمان بورس و اوراق بهادار، کمیته حسابرسی داخلی شرکت از اسفند ماه ۱۴۰۲ تشکیل گردید و در سال مالی مذکور توانست ۱۲ جلسه برگزار نماید. اهم تصمیمات اخذ شده در این جلسات به شرح زیر می باشد:

- بررسی پیش نویس صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
- بررسی پیش نویس گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
- بررسی گزارش اقدامات واحد حسابرسی داخلی و کمیته حسابرسی
- تصویب برنامه سالانه کمیته و واحد حسابرسی داخلی
- مطرح کردن گزارش اقدامات واحد حسابرسی داخلی و کمیته حسابرسی جهت ارائه به هیئت مدیره محترم شرکت.
- بررسی صورت های مالی میان دوره ای ۳ ماهه منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۴۰۳ و یادداشت های توضیحی همراه
- بررسی گزارش واحد حسابرسی داخلی در خصوص قانون تامین مالی تولید و قانون برنامه هفتم پیشرفت
- پیشنهاد کمیته حسابرسی در خصوص رعایت موارد مرتبط با شرکت در قانون تامین مالی تولید و قانون برنامه هفتم
- بررسی معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت
- بررسی چک لیست های کنترل داخلی (محیط کنترلی، ارزیابی ریسک، فعالیت های کنترلی، اطلاعات و ارتباطات، ارزیابی و نظارت)
- بررسی صورت های مالی میان دوره ای ۶ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳
- تمدید قرارداد رئیس حسابرسی داخلی
- بررسی صورتهای مالی میان دوره ای ۹ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
- بررسی اقدامات شرکت در خصوص تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۴
- بررسی سرمایه گذاری های کوتاه مدت و بلند مدت

اقدامات و تصمیمات کمیته ریسک و سرمایه گذاری در طی سال مالی ۱۴۰۴

در طی سال مالی ۱۴۰۴، تعداد ۱۳ جلسه کمیته ریسک و سرمایه گذاری در شرکت برگزار گردید. اهم تصمیمات اخذ شده در این جلسات به شرح زیر می باشد:

- بررسی آخرین وضعیت بازار سرمایه و پرتفوی شرکت
- تصمیم گیری در خصوص عرضه وساخت به صورت عمومی و یا خرد
- ۱- بررسی محل تامین مالی جهت پرداخت سود سهامداران
- ۲- بررسی صندوق های طلا
- ۳- بررسی تامین مالی جمعی (کراذ فاندینگ)
- ۴- بررسی صندوق های املاک و مستقالات
- ارائه گزارش جلسه با فرابورس درخصوص تغییر نسبت های شرکت های هم گروه در پورتفوی ساختمان نوین
- طرح و بررسی گزارش اولیه قیمت گذاری سهام تنوین توسط شرکت مشاور سرمایه گذاری تامین سرمایه نوین
- -بررسی پیشنهاد فروش سهام تامین سرمایه نوین



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

- معرفی عضو جدید کمیته جناب آقای حبیبی جایگزین جناب آقای پورابولی
- بررسی پرتفوی مرداد ماه شرکت

اقدامات و تصمیمات کمیته انتصابات در طی سال مالی ۱۴۰۴

در طی سال مالی ۱۴۰۴، ۴ جلسه کمیته انتصابات در شرکت برگزار گردید. اهم تصمیمات اخذ شده در این جلسات به شرح زیر می باشد:

- تایید صلاحیت جناب آقای دکتر کریمی به عنوان رئیس کمیته حسابرسی
- بررسی و تایید نمایندگان شرکت در عضویت هیات مدیره شرکتهای
- بررسی رزومه و تایید عضو جدید کمیته ریسک و سرمایه گذاری
- بررسی و تایید نمایندگان شرکت در عضویت هیات مدیره شرکتهای

اصول حاکمیت شرکتی

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



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

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

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

دلایل هیئت مدیره بابت عدم انجام معامله با اشخاص وابسته

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

۴. 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 مالیات های مستقیم (از هر نقل و انتقال سهام و حق تقدم سهام شرکت ها اعم از ایرانی و خارجی در بورس ها 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 می باشد.

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



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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

علی رغم 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.

اقدامات انجام شده و راه حل های هیات مدیره جهت پوشش و مدیریت کردن مخاطرات:

- ✓ بررسی و اصلاح پرتفوی شرکت.
- ✓ راه اندازی 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 بهره گیری از ابزارهای نوین تامین مالی.
- ✓ پایش روزانه و ماهانه ریسک های شرکت در قالب تهیه گزارشات پایش ماهانه و سالانه و بررسی در کمیته ریسک و سرمایه گذاری.
- ✓ پذیرش در بازار دوم فرابورس که این مهم در شش ماهه دوم سال مالی ۱۴۰۴ محقق گردید.

اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته

بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی	تکالیف مجمع	اقدامات انجام شده	نتایج اقدامات
اطلاع رسانی جهت پرداخت سود سنواتی به سهامداران شرکت	مکاتبات مجدد با سازمان بورس در خصوص تکمیل اطلاعات سهامداران	انتشار ۳ مرتبه آگهی درخواست تکمیل اطلاع سهامداران در سامانه کدال	پرداخت مبلغ قابل توجهی از سود سهام سنواتی سهامدارانی که اطلاعات آنها نزد شرکت موجود بود.

تشریح برنامه‌های راهبردی

- بررسی و اصلاح پرتفوی شرکت.
 - ارتقاء شرکت از لحاظ رتبه بندی شرکت های سرمایه گذاری.
 - واگذاری سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهام واحد اصلی در فرعی) طبق دستورالعمل حاکمیت شرکتی و برنامه هفتم توسعه و پیشرفت.
 - 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.

پیشنهاد هیئت مدیره برای تقسیم سود

هیئت مدیره با عنایت به ترکیب پرتفوی شرکت که بخش عمده آن سهام های بلندمدت بوده و به جهت نقدینگی برای فعالیت‌های شرکت تقسیم ۱۰٪ سود عملکرد سال ۱۴۰۴ را به مجمع عمومی صاحبان سهام پیشنهاد می دهد.

۵- اطلاعات تماس با شرکت

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

تلفن تماس: ۰۲۱-۸۶۱۲۰۹۷۰ و ۰۲۱-۸۶۱۲۰۶۷۱

نمابر: ۰۲۱-۸۶۱۲۰۸۸۴

پست الکترونیکی: Info@ncico.ir

درگاه اینترنتی: <https://ncico.ir>

امور سهام شرکت:

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

تلفن تماس: ۰۲۱-۸۸۵۵۲۳۰۴

پست الکترونیکی: saham@sakhteman.com



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

پیوست‌ها

پیوست شماره ۱: جدول مربوط به مشخصات و سوابق مدیرعامل و مدیران اجرایی شرکت

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت	میزان مالکیت در سهام شرکت
ابراهیم دیلم	مدیر سرمایه‌گذاری	کارشناسی مدیریت صنعتی	۲۱ سال سابقه فعالیت در زمینه سرمایه‌گذاری، مشاور سرمایه‌گذاری، کارگزاری‌ها، و ...	-
محمود عزیزپور	مدیر مالی	کارشناسی ارشد حسابداری	۶ سال سابقه حسابرسی مستقل در موسسات حسابرسی، ۵ سال مشاوره مالی، رئیس حسابداری و ۷ سال مدیر مالی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین	-



(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>