



(سهامی عام)
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

فهرست

۴	مقدمه.....
۶	۱- ماهیت کسب و کار شرکت.....
۶	ماهیت شرکت و صنعت.....
۸	جایگاه شرکت در صنعت.....
۸	وضعیت رقابت.....
۱۰	وضعیت پرداخت‌های به دولت.....
۱۰	اطلاعات مربوط به حسابرسان مستقل و بازرسان قانونی.....
۱۰	نظام راهبردی شرکت.....
۱۱	سبب‌گردانی و بازارگردانی.....
۱۱	بازارگردانی.....
۱۲	۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف.....
۱۲	اهداف کلان و برنامه‌های بلند مدت و کوتاه مدت.....
۱۲	سیاست‌های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن.....
۱۳	۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسک‌ها و روابط.....
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 شرکت.....
۱۷	صورت وضعیت مالی شرکت.....
۱۸	صورت تغییرات در حقوق مالکانه.....
۱۹	صورت جریان‌های نقدی.....
۲۰	۵- نتایج عملیات و چشم‌اندازها.....
۲۰	نتایج عملکرد مالی و عملیاتی.....
۲۱	تغییرات در پرتفوی سرمایه‌گذاری‌ها، ترکیب دارایی‌ها و وضعیت شرکت.....



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

- ۲۳..... صنایع برتر براساس بهای تمام شده
- ۲۴..... صنایع برتر براساس ارزش بازار
- ۲۶..... جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق آخرین مجمع
- ۲۹..... هزینه‌های مالی
- ۲۹..... جزئیات هزینه‌های حقوق و دستمزد و مزایا
- ۲۹..... سایر هزینه‌ها
- ۳۰..... وضعیت نقدینگی شرکت
- ۳۰..... ۶- گزارش پایداری شرکتی
- ۳۲..... ۷- نسبت‌های مالی

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

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

لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۶ به تایید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

اعضای هیات مدیره	نماینده اشخاص حقوقی	سمت	موظف / غیر موظف	امضاء
شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)	احمد جاوید احمد آبادی	رئیس هیات مدیره	غیر موظف	
شرکت سازه‌های نوین کرج (سهامی عام)	مهدی قربانی قلجلو	نائب رئیس هیات مدیره	غیر موظف	
شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)	رحیم کریمی	عضو هیات مدیره	غیر موظف	
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	ابراهیم دیلم	عضو هیات مدیره	موظف	
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	حسن پور فرج قاجاری	مدیرعامل و عضو هیات مدیره	موظف	



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

مقدمه

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

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱- ماهیت کسب و کار شرکت

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

در راستای حفاظت از امانت سهامداران گرامی، سرمایه شرکت هنگام تاسیس ۵۰ میلیارد ریال و سرمایه فعلی شرکت ۲۵۰۰ میلیارد ریال می‌باشد. لازم به ذکر است که با عنایت به مجوز شماره ۰۷۹-۰۳۴/۱۲۴۲۳۳۰-۰۷۹ تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۸ سازمان بورس و اوراق بهادار، مجمع عمومی فوق العاده شرکت بابت افزایش سرمایه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۸ برگزار و تصویب گردید که سرمایه شرکت از مبلغ ۲,۵۰۰,۰۰۰ به ۳,۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال، از محل سود انباشته به مبلغ ۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال افزایش یابد که این مهم در مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۳ در اداره ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری تهران ثبت گردید.

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

ماهیت شرکت و صنعت

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

سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار که به طور معمول دارای حق رای نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی‌دهد.

موضوع فعالیت فرعی شرکت عبارت است از: سرمایه‌گذاری در 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.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۵۰ میلیارد ریال (شامل تعداد ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) بوده که در حال حاضر به مبلغ ۲,۵۰۰ میلیارد ریال (شامل تعداد ۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی ۵ سال اخیر به شرح جدول زیر است.

تغییرات سرمایه شرکت طی ۵ سال اخیر			
تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه (به تفکیک درصد و مبلغ از هر محل)
۱۳۸۴/۰۳/۰۴	۴۳۳.۳۳	۲۰۰,۰۰۰	۴۳۳.۳۳٪ مطالبات و آورده
۱۳۸۵/۰۷/۱۹	۵۰	۳۰۰,۰۰۰	۵۰٪ مطالبات و آورده
۱۳۹۹/۰۲/۲۳	۱۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪ سود انباشته
۱۴۰۰/۰۲/۰۴	۲۵۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲۵۰٪ سود انباشته
۱۴۰۱/۰۲/۱۰	۶۶.۷	۲,۵۰۰,۰۰۰	۶۶.۷٪ سود انباشته و مطالبات و آورده سهامداران
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 ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر است:

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۹/۳۰		
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۴۴.۸۱	۱,۱۲۰,۲۶۵,۵۰۴	۴۴.۸۳	۱,۴۷۹,۴۱۰,۴۶۵	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
۷.۹۸	۱۹۹,۵۵۸,۲۶۴	۷.۹۵	۲۶۲,۴۱۶,۹۰۸	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۴.۴۳	۱۱۰,۸۰۵,۳۷۳	۴.۴۳	۱۴۶,۲۶۳,۰۹۲	شرکت تامین مسکن نوین
۲.۸۸	۷۲,۰۱۶,۶۶۶	۲.۸۸	۹۵,۰۶۱,۹۹۹	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
۰.۰۰	۱۰۸,۳۳۳	۰.۰۱	۴۰۶,۹۹۹	شرکت سازه های نوین کرت
۰.۳۲	۸,۱۰۸,۹۵۰	۰.۳۲	۱۰,۷۰۳,۸۱۴	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۳۹.۵۷	۹۸۹,۱۳۶,۹۱۰	۳۹.۵۷	۱,۳۰۵,۷۳۶,۷۲۳	سایر اشخاص حقیقی و حقوقی
۱۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

جایگاه شرکت در صنعت

صنعت سرمایه‌گذاری با ارزش روز ۵,۷۹۶,۷۲۲,۷۳۳ میلیون ریال، در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳، حدود ۵.۶ درصد از ارزش روز کل بورس و فرابورس را به خود اختصاص داده است. شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین با سرمایه ۳,۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریالی و ارزش روز بازار شرکت ۹,۷۵۴,۰۰۰ میلیون ریالی، رتبه ۶۶ را از منظر ارزش روز در بین شرکت‌های سرمایه‌گذاری دارد.

وضعیت رقابت

ردیف	نماد	شرکت	قیمت پایانی ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ (ریال)	ارزش بازار ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ (میلیون ریال)	درصد ارزش بازار به کل صنعت
۱	صبا	سرمایه‌گذاری صبا تامین	۴,۰۸۸	۴۷۵,۲۹۵,۰۰۰	۸.۲٪
۲	وسپهر	سرمایه‌گذاری مالی سپه‌صادرات	۵,۰۷۰	۳۸۶,۲۵۰,۰۰۰	۶.۷٪
۳	ومهان	گروه توسعه مالی مهرآیندگان	۶,۱۱۰	۲۸۰,۸۰۰,۰۰۰	۴.۸٪
۴	وسفارس	شرکت س استان فارس	۹۷۹	۲۷۱,۶۷۴,۷۳۰	۴.۷٪
۵	وسرضوی	س.سهم عدالت استان خراسان رضوی	۶۸۹	۲۵۳,۷۶۲,۹۲۹	۴.۴٪
۶	وسپه	سرمایه‌گذاری سپه	۷,۴۸۰	۲۲۸,۶۰۸,۰۰۰	۳.۹٪
۷	آریان	سرمایه‌گذاری پارس آریان	۱,۹۶۸	۲۲۸,۰۹۴,۰۰۰	۳.۹٪
۸	وسمازن	س.سهم عدالت استان مازندران	۹۲۲	۱۸۲,۹۱۴,۴۷۳	۳.۲٪
۹	وسصفا	شرکت س استان اصفهان	۶۹۳	۱۶۸,۵۸۱,۵۵۶	۲.۹٪
۱۰	وسخوز	شرکت س استان خوزستان	۶۰۲	۱۶۲,۵۹۲,۴۲۷	۲.۸٪
۱۱	واحیا	م. صنایع و معادن احیاء سپهان	۹,۹۲۰	۱۵۸,۷۲۰,۰۰۰	۲.۷٪
۱۲	وسخراج	شرکت س استان خراسان جنوبی	۱,۹۸۹	۱۳۵,۶۲۹,۹۹۴	۲.۳٪
۱۳	وامین	س.امین توان آفرین ساز	۱۳,۴۵۰	۱۳۱,۹۰۰,۰۰۰	۲.۳٪
۱۴	وخارزم	سرمایه‌گذاری خوارزمی	۲,۱۲۶	۱۲۷,۶۲۰,۰۰۰	۲.۳٪
۱۵	وساپا	سرمایه‌گذاری سایپا	۵,۵۶۰	۱۰۹,۸۹۰,۰۰۰	۱.۹٪
۱۶	وسمرکز	شرکت س استان مرکزی	۱,۳۳۰	۱۰۹,۱۶۰,۱۶۱	۱.۹٪
۱۷	وسیستا	شرکت س استان سیستان و بلوچستان	۵۸۷	۹۷,۶۲۱,۷۶۳	۱.۷٪
۱۸	وسخراش	شرکت س استان خراسان شمالی	۱,۳۰۱	۹۳,۸۹۲,۷۹۵	۱.۶٪
۱۹	وسگلستا	شرکت س استان گلستان	۷۰۳	۸۸,۷۱۹,۵۸۴	۱.۵٪
۲۰	شهر	گروه مالی شهر	۲,۶۵۱	۸۷,۷۸۰,۰۰۰	۱.۵٪
۲۱	وساشرقی	شرکت س استان آذربایجان شرقی	۴۳۱	۸۷,۷۲۱,۰۰۴	۱.۵٪
۲۲	وبهمن	سرمایه‌گذاری بهمین	۳,۸۹۴	۸۵,۴۷۰,۰۰۰	۱.۵٪
۲۳	وساربیل	شرکت س استان اردبیل	۱,۲۱۶	۸۰,۹۰۵,۹۹۱	۱.۴٪
۲۴	واتی	سرمایه‌گذاری آتیه دماوند	۹,۰۰۰	۷۶,۹۲۵,۰۰۰	۱.۳٪
۲۵	وسکرمان	س.سهم عدالت استان کرمان	۴۳۰	۷۶,۰۴۵,۸۶۸	۱.۳٪
۲۶	وسیزد	شرکت س استان یزد	۱,۲۱۱	۷۵,۸۲۰,۳۷۸	۱.۳٪
۲۷	وسقم	شرکت س استان قم	۱,۲۶۶	۶۹,۶۸۵,۵۶۵	۱.۲٪
۲۸	وساغربی	شرکت س استان آذربایجان غربی	۴۳۵	۶۸,۱۰۶,۳۳۸	۱.۲٪



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱.۲٪	۶۶,۷۶۷,۷۶۹	۱,۳۴۹	شرکت س استان زنجان	وسزنجان	۲۹
۱.۱٪	۶۴,۷۳۸,۹۸۶	۴۳۲	شرکت س استان گیلان	وسگیلا	۳۰
۱.۱٪	۶۴,۴۶۸,۴۳۴	۱۸,۷۲۰	سرمایه‌گذاری نیروگاهی ایران	وسنا	۳۱
۱.۱٪	۶۲,۶۴۷,۰۰۰	۴,۸۴۵	سرمایه‌گذاری توسعه‌ملی	وتوسم	۳۲
۱.۱٪	۶۲,۳۷۷,۴۷۱	۶۵۰	شرکت س استان هرمزگان	وسهرمز	۳۳
۱.۰٪	۶۰,۷۶۳,۵۰۸	۱,۲۴۰	شرکت س استان بوشهر	وسبوشهر	۳۴
۱.۰٪	۶۰,۶۹۶,۵۰۰	۵,۱۷۰	سرمایه‌گذاری مس سرچشمه	سرچشمه	۳۵
۱.۰٪	۵۸,۷۴۷,۹۲۴	۵۱۲	شرکت س استان همدان	وسهمدا	۳۶
۱.۰٪	۵۵,۹۴۴,۰۰۰	۲,۳۰۰	س.ص.بازنشستگی کارکنان بانکها	وسکاب	۳۷
۰.۹٪	۵۴,۰۰۰,۰۰۰	۵,۳۲۰	سرمایه‌گذاری توسعه گوهران امید	گوهران	۳۸
۰.۹٪	۵۰,۲۶۰,۰۰۰	۱,۷۷۲	سرمایه‌گذاری توسعه صنعت و تجارت	وصنعت	۳۹
۰.۸٪	۴۶,۵۰۰,۰۰۰	۲,۳۱۳	مدیریت سرمایه‌گذاری کوثر بهمن	وکبهمن	۴۰
۰.۸٪	۴۵,۲۲۰,۰۰۰	۱,۲۸۳	گروه س توسعه صنعتی ایران	وتوصا	۴۱
۰.۸٪	۴۴,۱۶۴,۷۸۶	۱,۱۰۰	س.عدالت ا. کهگیلویه و بویراحمد	وسکهبو	۴۲
۰.۸٪	۴۳,۷۶۵,۱۷۵	۴۶۰	شرکت س استان لرستان	وسلرستا	۴۳
۰.۷٪	۳۹,۳۱۴,۷۹۵	۴۳۴	شرکت س استان کردستان	وسکرد	۴۴
۰.۶٪	۳۷,۰۱۷,۵۰۶	۴۳۲	س.سهام عدالت استان کرمانشاه	وسکرشا	۴۵
۰.۶٪	۳۶,۳۲۱,۶۴۴	۱,۱۷۸	شرکت س استان ایلام	وسیلام	۴۶
۰.۵٪	۳۱,۱۴۰,۴۵۰	۲,۶۹۷	گروه صنایع بهشهر ایران	وصنا	۴۷
۰.۴٪	۲۵,۳۶۰,۰۰۰	۲,۵۰۵	سرمایه‌گذاری سبحان	وسبحان	۴۸
۰.۴٪	۲۵,۳۵۰,۰۰۰	۱۶,۸۲۰	سرمایه‌گذاری ارس صبا	وارس	۴۹
۰.۴٪	۲۳,۵۸۴,۰۰۰	۱,۴۴۰	سرمایه‌گذاری صنعت بیمه	ویبمه	۵۰
۰.۴٪	۲۳,۳۵۲,۰۰۰	۳,۳۱۶	سرمایه‌گذاری پویا	وپویا	۵۱
۰.۴٪	۲۰,۹۴۳,۰۰۰	۲,۳۳۹	سرمایه‌گذاری بوعلی	وبوعلی	۵۲
۰.۴٪	۲۰,۴۹۰,۰۹۶	۵,۱۷۰	تکادو	وکادو	۵۳
۰.۳٪	۱۹,۹۸۰,۰۰۰	۱,۹۹۳	سرمایه‌گذاری هامون صبا	وهامون	۵۴
۰.۳٪	۱۸,۸۴۸,۷۰۰	۲,۳۰۰	سرمایه‌گذاری پردیس	پرردیس	۵۵
۰.۲٪	۱۳,۹۱۱,۷۱۳	۳۹,۴۵۰	س.کارکنان صنعت برق زنجان وقزوی	وبرق	۵۶
۰.۲٪	۱۳,۸۸۵,۲۰۰	۲,۳۲۹	شرکت سرمایه‌گذاری اعتلاء البرز	اعتلا	۵۷
۰.۲٪	۱۳,۱۱۰,۰۰۰	۴,۲۹۴	س. و خدمات مدیریت سند. ب کشوری	مدیریت	۵۸
۰.۲٪	۱۲,۴۷۲,۰۰۰	۳,۰۹۶	سرمایه‌گذاری توسعه توکا	وتوسکا	۵۹
۰.۲٪	۱۱,۴۲۱,۰۰۰	۸,۲۲۰	سرمایه‌گذاری دانا یان	ودانا	۶۰
۰.۲٪	۱۱,۱۰۴,۰۰۰	۱۳,۷۵۰	گسترش سرمایه‌گذاری ایرانیان	وگستر	۶۱
۰.۲٪	۱۰,۶۸۸,۰۰۰	۲,۶۷۴	س. الماس حکمت ایرانیان	والماس	۶۲
۰.۲٪	۱۰,۵۶۷,۸۰۰	۵,۱۵۰	سرمایه‌گذاری ایستایس پویا	ویسا	۶۳
۰.۲٪	۱۰,۰۴۸,۰۰۰	۲,۵۰۷	شرکت توسعه اقتصادی آرین	وآرین	۶۴
۰.۲٪	۹,۹۷۹,۲۰۰	۴,۴۲۱	سرمایه‌گذاری صنایع ایران	وایرا	۶۵
۰.۲٪	۹,۷۵۴,۸۰۰	۲,۹۲۵	سرمایه‌گذاری ساختمانی نوین	وثنو	۶۶
۰.۲٪	۹,۵۸۵,۰۰۹	۱,۷۷۲	سرمایه‌گذاری لقمان	ولقمان	۶۷
		

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

وضعیت پرداخت‌های به دولت

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	دلایل تغییرات
۱	مالیات عملکرد	۲۲۷	۲۰	
۲	مالیات بر ارزش افزوده	۰	۰	
۳	بیمه سهم کارفرما	۱,۶۶۹	۴,۸۶۲	ناشی از افزایش در قانون حقوق و مزایا
۴	پرداختی بابت انرژی	۱۷۰	۴۹۷	تغییر نرخ توسط دولت
	جمع	۲,۰۶۶	۵,۳۷۹	
	مانده پرداختنی	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 نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)	رئیس هیات مدیره/ غیرموظف	کارشناسی حسابداری	۱۴۰۱/۱۱/۱۱
مهدی قربانی قلجلو	شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام)	نائب رئیس هیات مدیره/ غیرموظف	دکترای حقوق	۱۴۰۳/۰۲/۱۰
ابراهیم دیلم	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	عضو هیات مدیره/ موظف	کارشناسی مدیریت صنعتی	۱۴۰۳/۰۵/۱۷
رحیم کریمی	شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)	عضو هیات مدیره/ غیرموظف	کارشناسی ارشد مدیریت صنعتی	۱۴۰۱/۱۱/۱۱
حسن پورفرج قاجاری	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	مدیرعامل و عضو هیات مدیره/ موظف	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	۱۴۰۱/۱۲/۲۷



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

سبذگردانی و بازارگردانی

۱- شرکت در فروردین ماه ۱۴۰۲ قراردادی را با " شرکت سبذگردان امید نهایت نگر " جهت فروش بخشی از سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (نماد وساخت)، در غالب کد PRX منعقد نمود. طبق این قرارداد توافق گردید که تعداد ۱۹۲.۱۴۶.۰۵۷ سهم وساخت از طریق این سبذگردان به فروش برسد. اطلاعات تکمیلی این سبذگردانی در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح زیر می‌باشد:

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام سبذگردان PRX	شرکت سبذگردان امید نهایت نگر
۲	آغاز دوره سبذگردانی	۱۴۰۲/۰۱/۲۶
۳	پایان دوره سبذگردانی	۱۴۰۴/۰۱/۲۶
۴	منابع اختصاص یافته به سبذگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	۴۷۲.۲۹۵
۵	منابع اختصاص یافته به سبذگردان از سوی سهامدار عمده (تعداد سهم)	۱۹۲.۱۴۶.۰۵۷
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۰
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۳۹.۳۹۰
۸	سود (زیان) سبذگردان (میلیون ریال)	۲۷.۴۷۶
۹	تعداد سهام در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱	۲۶.۹۲۵.۱۹۶
۱۰	تعداد سهام خریداری شده	-
۱۱	تعداد سهام فروخته شده	۲۶.۹۲۵.۱۹۶
۱۲	مانده سهام نزد سبذگردان	۰

۲- شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۸ طی قرارداد سه جانبه فی مابین سبذگردان صباگستر تامین نفت و گاز و سرمایه‌گذاری ساختمان ایران به عنوان تامین کننده (سهام و ثنو به تعداد ۱۲.۷۱۰.۰۰۰ معادل ۵۰.۴۲۱ میلیون ریال) و شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین تامین کننده مالی (مبلغ ۶۲.۸۸۷ میلیون ریال) جهت حمایت از سهم و ثنو اقدام به عقد قرارداد نمود که گردش سهام صندوق فوق به شرح زیر می‌باشد:

بازارگردانی

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	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	۶۲.۸۸۷
۵	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده	۵۰.۴۲۱
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۳۵.۴۲۵
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	(۶۰.۹۹۸)
۸	سود (زیان) بازارگردان (میلیون ریال)	(۹۶)
۹	تعداد سهام خریداری شده	۱۶.۴۰۴.۷۴۱
۱۰	تعداد سهام فروخته شده	(۲۱.۲۲۶.۵۴۷)
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۶.۳۲۳.۹۴۴

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 و ابلاغیه مربوطه تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۸ و همچنین قانون برنامه هفتم (در تیر، مهر و دیماه ۱۴۰۳ جاری سه بار عرضه گردید و خریدار نداشت).
 - واگذاری سهام شرکت های همگروه در جهت انجام شروط پذیرش در بازار بالاتر فرابورس.
 - تجهیز، تقویت و اصلاح ساختارهای عملیاتی و مالی شرکت.
 - اصلاح ساختارهای تامین مالی در شرکت در چارچوب بهره‌گیری از ابزارهای نوین تامین مالی.
 - حضور موثر و همه جانبه در بورس اوراق بهادار و مشارکت در حوزه‌های مربوط به واسطه‌گری مالی.
 - بررسی سیستماتیک، همه جانبه و دائمی پرتفوی و ادامه واگذاری سهام شرکت‌های کم بازده و زیان‌ده.
- شرکت در نظر دارد با توجه به شرایط اقتصادی، کماکان با سرمایه‌گذاری در صنایع مختلف روند سودآوری شرکت را با توجه به تصمیم‌سازی کمیته سرمایه‌گذاری حفظ نماید.

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

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

✓ آثار مالیاتی:

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

✓ بعد زیست محیطی:

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

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

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

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

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

✓ بعد اقتصادی:

بررسی وضعیت سودآوری شرکت علی‌رغم رشد سال‌های گذشته کمی کاهش داشته است که از مهمترین عوامل آن می‌توان به ناپایداری بازار بورس به علل مختلف و همچنین تقسیم سود بالا در مجمع عمومی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ که شرکت را با چالش مواجه نمود، اشاره کرد. امید است با حمایت سهامداران محترم و تثبیت اوضاع بازار به رشد مطلوب در پایان سال مالی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ رسید.

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:



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

- 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 محصولات 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



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

مدعاست که تعادل نسبی در جریان‌های نقد ورودی و خروجی برقرار است. نقدینگی لازم برای تداوم فعالیت و توسعه می‌تواند از منابع ذیل تامین گردد:

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

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

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

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۹/۳۰		پرداختنی های تجاری و سایر پرداختی ها	دریافتنی‌های تجاری	نام شخص وابسته	شرح
خالص		خالص					
بدهی	طلب	بدهی	طلب				
۲۳۲,۰۸۰	-	۹۷,۰۷۸	-	۹۷,۰۷۸	-	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	واحد تجاری اصلی
۶۵	-	۶۵	-	۶۵	-	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	شرکت‌های تحت کنترل
۹۱,۵۶۷	-	۹۱,۵۶۷	-	۹۱,۵۶۷	-	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	
-	۴,۵۸۱	-	-	-	-	شرکت تامین مسکن جوانان	
-	۱۴۵,۸۸۶	-	-	-	-	شرکت تامین سرمایه نوین	
۳۳۲,۷۱۲	۱۵۰,۴۶۷	۱۸۸,۷۱۰	-	۱۸۸,۷۱۰	-	جمع کل	

دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن

شرکت فاقد هرگونه دعاوی حقوقی با اهمیت می‌باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۴- خلاصه عملکرد مالی شرکت

صورت سود و زیان شرکت

دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۴,۷۸۸	۶۷,۲۶۵	درآمدهای عملیاتی
۴	۱	درآمد سود سهام
۲۲۵,۴۱۰	۲۳۲,۲۷۱	درآمد سود تضمین شده
-	۲۷,۴۷۶	سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها
۳۰۰,۲۰۲	۳۲۷,۰۱۳	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه‌های عملیاتی
(۹,۶۷۰)	(۱۴,۸۹۰)	هزینه‌های حقوق و دستمزد و مزایا
(۱,۹۰۳)	(۱,۷۱۸)	هزینه استهلاک
(۳,۸۸۹)	(۷,۴۴۸)	سایر هزینه‌ها
(۱۵,۴۶۲)	(۲۴,۰۵۷)	جمع هزینه‌های عملیاتی
۲۸۴,۷۴۰	۳۰۲,۹۵۶	سود عملیاتی
(۳,۱۳۴)	(۱۳۹)	هزینه‌های مالی
۲۸۱,۶۰۶	۳۰۲,۸۱۸	سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی
(۲۰)	(۳۲۷)	سود قبل از مالیات
۲۸۱,۵۸۶	۳۰۲,۵۹۱	هزینه مالیات بر درآمد
		سود خالص
۱۱۴	۹۲	سود پایه هر سهم:
(۱)	(۰)	عملیاتی (ریالی)
۱۱۳	۹۲	غیر عملیاتی (ریالی)
		سود پایه هر سهم (ریالی)



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

صورت وضعیت مالی شرکت

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	دارایی‌ها
		دارایی‌های غیر جاری :
۲۳۵,۱۴۳	۲۳۳,۹۲۵	دارایی‌های ثابت مشهود
۴۴۲	۳۹۳	دارایی‌های نامشهود
۳۲۵,۱۴۷	۳۸۵,۰۴۹	سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت
۲۹۲	۲۹۲	سایر دارایی‌ها
۵۶۱,۰۲۴	۶۱۹,۶۵۹	جمع دارایی‌های غیر جاری
		دارایی‌های جاری:
۲,۷۲۳	۲,۷۵۰	پیش پرداخت‌ها
۳۴۲,۷۳۷	۱۵۰,۹۳۸	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۳,۴۶۷,۳۷۲	۳,۸۱۹,۴۳۱	سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت
۷,۳۲۴	۲,۵۷۳	موجودی نقد
۳,۸۲۰,۱۵۶	۳,۹۷۵,۶۹۲	دارایی‌های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
۴۸۹,۴۵۱	۴۷۷,۵۳۷	جمع دارایی‌های جاری
۴,۳۰۹,۶۰۷	۴,۴۵۳,۲۲۹	جمع دارایی‌ها
۴,۸۷۰,۶۳۱	۵,۰۷۲,۸۸۸	حقوق مالکانه و بدهی‌ها
		حقوق مالکانه
۲,۵۰۰,۰۰۰	۳,۳۰۰,۰۰۰	سرمایه
-	(۹۶)	اندوخته قانونی
۲۴۹,۹۹۱	۲۶۵,۱۲۱	سود انباشته
۱,۸۰۰,۵۷۵	۱,۲۸۸,۰۳۶	سهام خزانه
(۴۱,۲۶۸)	(۱۵,۶۹۵)	جمع حقوق مالکانه
۴,۵۰۹,۲۹۸	۴,۸۳۷,۳۶۶	بدهی‌های غیر جاری
		ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۴,۰۸۹	۴,۶۹۳	جمع بدهی‌های غیر جاری
		بدهی‌های جاری
۳۳۶,۴۰۲	۲۰۹,۹۸۷	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۱,۱۴۵	۱,۱۴۵	مالیات پرداختنی
۱۹,۶۹۷	۱۹,۶۹۷	سود سهام پرداختنی
۳۶۱,۳۳۳	۲۳۵,۵۲۲	جمع بدهی‌های جاری
۳۶۱,۳۳۳	۲۳۵,۵۲۲	جمع بدهی‌ها
۴,۸۷۰,۶۳۱	۵,۰۷۲,۸۸۸	جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

جمع کل	سهام خزانه	سود انباشته	اندوخته قانونی	صرف (کسر) سهام خزانه	سرمایه	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
						تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۴,۵۰۹,۲۹۸	(۴۱,۲۶۸)	۱,۸۰۰,۵۷۵	۲۴۹,۹۹۱	-	۲,۵۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱
۳۰۲,۵۹۱	-	۳۰۲,۵۹۱	-	-	-	سود خالص ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
-	-	(۸۰۰,۰۰۰)	-	-	۸۰۰,۰۰۰	افزایش سرمایه
-	-	(۱۵,۱۳۰)	۱۵,۱۳۰	-	-	تخصیص به اندوخته قانونی
(۳۵,۴۲۵)	(۳۵,۴۲۵)	-	-	-	-	خرید سهام خزانه
۶۰,۹۹۸	۶۰,۹۹۸	-	-	-	-	فروش سهام خزانه
(۹۶)	-	-	-	(۹۶)	-	زیان حاصل از فروش سهام خزانه
۴,۸۳۷,۳۶۶	(۱۵,۶۹۵)	۱,۲۸۸,۰۳۶	۲۶۵,۱۲۱	(۹۶)	۲,۳۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
						تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۴,۷۰۹,۴۱۴	-	۲,۰۰۳,۱۹۳	۲۰۶,۲۲۱	-	۲,۵۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱
۲۸۱,۵۸۶	-	۲۸۱,۵۸۶	-	-	-	سود خالص ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
(۱,۱۵۰,۰۰۰)	-	(۱,۱۵۰,۰۰۰)	-	-	-	سود سهام مصوب
-	-	(۱۴,۰۷۹)	۱۴,۰۷۹	-	-	تخصیص به اندوخته قانونی
۳,۸۴۱,۰۰۰	-	۱,۱۲۰,۷۰۰	۲۲۰,۳۰۰	-	۲,۵۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

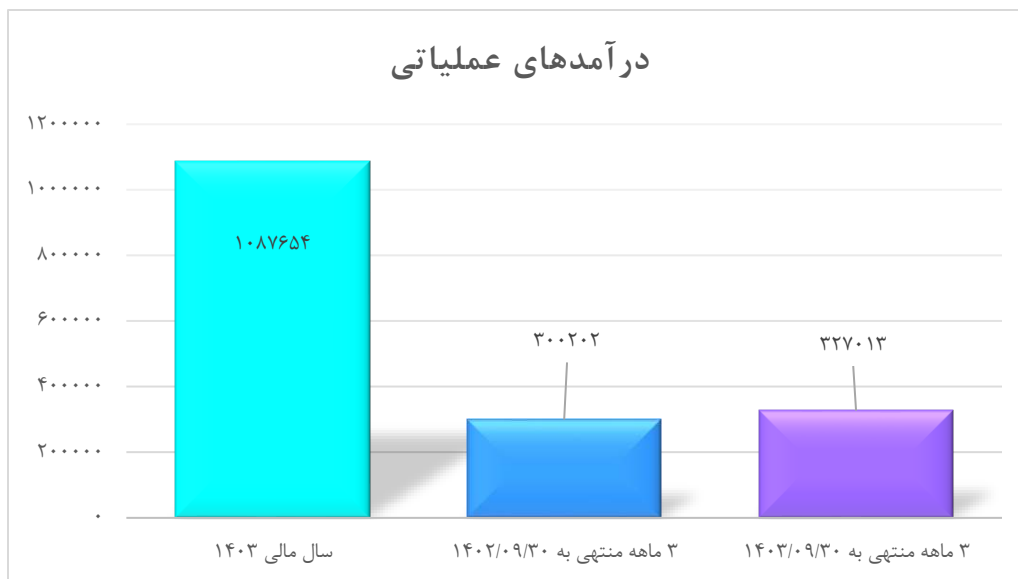
صورت جریان های نقدی

دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۳,۲۲۳	(۲۹,۴۱۲)	نقد حاصل از عملیات
(۲۰)	(۲۲۷)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۳,۲۰۳	(۲۹,۶۳۹)	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
-	(۴۵۱)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۵۸۲)	(۴۵۱)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۲,۶۲۱	(۳۰,۰۹۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
(۱۲۵)	-	پرداخت نقدی حاصل از کسر سهام خزانه
-	(۹۶)	پرداخت نقدی بابت خرید سهام خزانه
-	(۳۵,۴۲۵)	دریافت نقدی حاصل از فروش سهام خزانه
-	۶۰,۹۹۸	پرداخت نقدی بابت سود تسهیلات (اعتبار دریافتی)
(۳,۱۳۴)	(۱۳۹)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۳,۲۵۹)	۲۵,۳۳۸	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
(۶۳۸)	(۴,۷۵۱)	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۲,۰۴۹	۷,۳۲۴	مانده موجودی نقد در پایان سال
۱,۴۱۱	۲,۵۷۳	

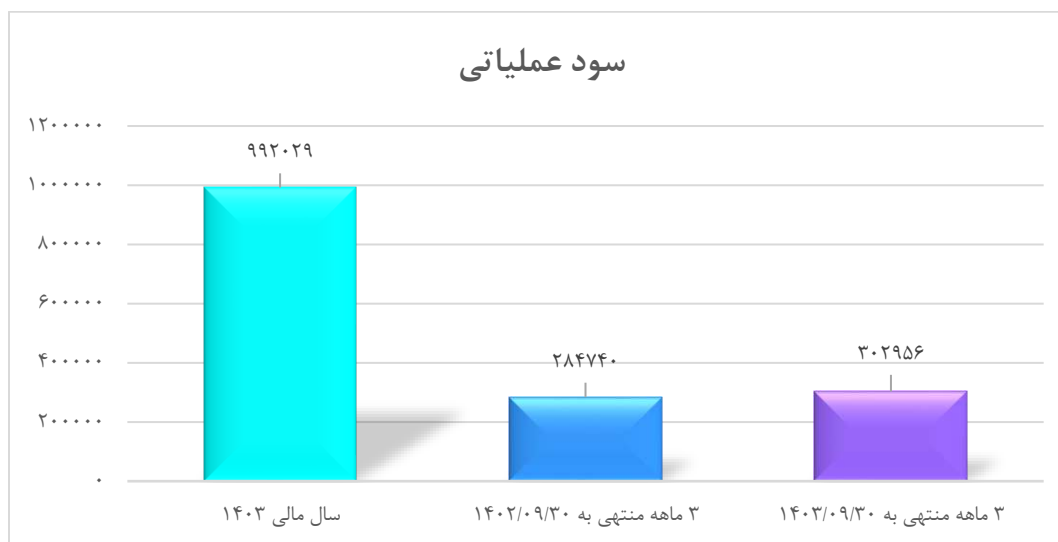
۵- نتایج عملیات و چشم‌اندازها

نتایج عملکرد مالی و عملیاتی

همانگونه که در نمودار زیر مشاهده می‌شود، درآمدهای عملیاتی شرکت در پایان سال مالی ۱۴۰۳ مبلغ ۱۰,۰۸۷,۶۵۴ میلیون ریال بوده است. درآمدهای عملیاتی سه ماهه ۱۴۰۴ نسبت به مدت مشابه ۱۴۰۳ حدود ۹٪ رشد داشته و به مبلغ ۳,۲۷۰,۱۳ میلیون ریال رسیده است.

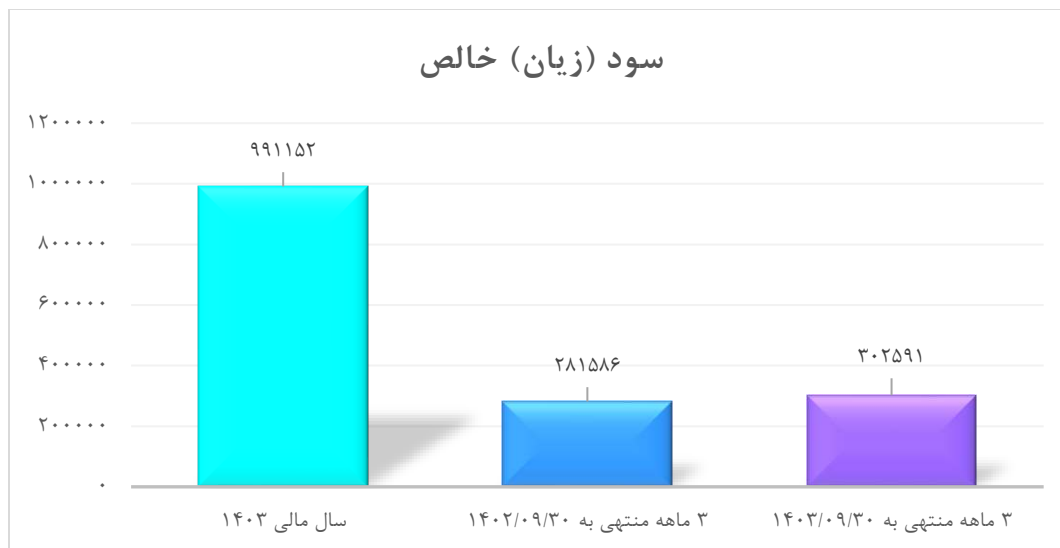


همچنین، سود عملیاتی شرکت در پایان سال مالی ۱۴۰۳ مبلغ ۹۹۲,۰۲۹ میلیون ریال بوده است. سود عملیاتی سه ماهه ۱۴۰۴ نیز نسبت به مدت مشابه ۱۴۰۳ حدود ۶٪ رشد داشته و به مبلغ ۳۰۲,۹۵۶ میلیون ریال رسیده است.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

با توجه به نمودار زیر، **سود خالص** شرکت در پایان سال مالی به رقم ۹۹۱،۱۵۲ میلیون ریال رسیده است. سود خالص سه ماهه ۱۴۰۴ نیز نسبت به مدت مشابه ۱۴۰۳ حدود ۷٪ رشد داشته و به مبلغ ۳۰۲،۵۹۱ میلیون ریال رسیده است.



تغییرات در پرتفوی سرمایه‌گذاری‌ها، ترکیب دارایی‌ها و وضعیت شرکت

سبد سهام شرکت ساختمان نوین از سهام ۷۳ 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 آذر ماه ۱۴۰۳ بالغ بر ۸،۱۰۵،۲۴۶ میلیون ریال با قیمت تمام شده ۴،۲۰۴،۴۸۰ میلیون ریال بوده است که حدود ۵۲ 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 نیز که طبق قانون حاکمیت شرکتی اکنون در طبقه بندی دارایی‌های در جریان فروش طبقه بندی شده، در نظر گرفته 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 ۵۵ 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 سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

صورت خلاصه سرمایه‌گذاری در سهام به تفکیک گروه صنعت

۱۴۰۳/۰۶/۳۱				۱۴۰۳/۰۹/۳۰				شرح سرمایه‌گذاری
وزن صنعت براساس ارزش بازار	ارزش بازار	بهای تمام شده	تعداد شرکت	وزن صنعت براساس ارزش بازار	ارزش بازار	بهای تمام شده	تعداد شرکت	(به میلیون ریال ارقام تمامی)
۰٪	۲۵,۵۰۰	۳۰,۴۲۶	۱	۰٪	۳۱,۰۵۵	۲۹,۹۰۷	۱	کشاورزی و دامپروری و خدمات وابسته به آن
۰٪	۰	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	انواع فرآورده های غذایی و آشامیدنی
۰٪	۰	۰	۰	۱٪	۸۵,۱۴۹	۱۵۲,۸۲۵	۱	محصولات کاغذی
۴٪	۳۶۶,۰۷۶	۴۵۶,۴۷۸	۳	۵٪	۴۳۳,۷۳۱	۴۵۶,۴۷۹	۱	فرآورد های نفتی، کک و سوخت هسته ای
۰٪	۳۱,۲۵۸	۲۹,۰۴۸	۱	۰٪	۰	۰	۰	ماشین آلات و دستگاه های برقی
۰٪	۰	۳,۹۹۴	۱	۰٪	۰	۰	۰	ابزار پزشکی ، اپتیکی و اندازه گیری
۳٪	۲۶۴,۹۶۰	۲۹۴,۴۴۹	۱	۴٪	۳۵۸,۴۰۰	۳۲۴,۸۳۸	۱	شرکت های چند رشته ای صنعتی
۵۶٪	۴,۵۴۴,۲۸۱	۸۷۸,۳۹۵	۹	۴۱٪	۳,۳۵۷,۴۱۷	۳۸۸,۹۴۴	۷	انبوه سازی، املاک و مستغلات
۰٪	۱,۹۶۲	۷,۷۱۳	۱	۰٪	۰	۰	۰	رایانه و فعالیت های وابسته به آن
۱٪	۵۶,۷۲۶	۶۸,۱۸۶	۲	۱٪	۵۶,۲۸۰	۵۶,۸۴۷	۲	بیمه و صندوق بازنشستگی به جز تامین اجتماعی
۱۰٪	۸۵۴,۳۸۵	۴۰۶,۵۹۶	۲	۱۲٪	۱,۰۰۲,۸۰۶	۳۹۳,۲۶۰	۲	فعالیت های کمکی به نهادهای مالی واسط
۱٪	۴۹,۱۲۱	۶۴,۰۴۰	۲	۱٪	۶۸,۵۹۱	۷۲,۶۷۵	۲	هتل و رستوران
۰٪	۷,۸۹۲	۱۳,۲۰۴	۲	۰٪	۰	۰	۰	عرضه برق، گاز ، بخار و آب گرم
۰٪	۰	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	تجارت عمده فروشی به جز وسایل نقلیه موتور
۱۰٪	۸۰۰,۹۴۶	۵۶۵,۲۸۴	۴	۱۳٪	۱,۰۸۷,۰۶۲	۵۹۹,۵۲۰	۴	بانک ها و موسسات اعتباری
۱٪	۴۱,۳۰۱	۵۷,۳۲۸	۱	۱٪	۴۴,۸۷۸	۵۷,۳۲۸	۱	سایر محصولات کانی غیرفلزی
۳٪	۲۲۰,۰۲۱	۲۴۸,۷۳۶	۲	۳٪	۲۴۲,۷۷۱	۲۵۳,۳۱۲	۸	سرمایه گذاری ها
۰٪	۰	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	سیمان، آهک، گچ
۱٪	۷۸,۴۳۷	۱۰۹,۱۴۰	۱	۱٪	۹۷,۰۰۲	۱۱۳,۵۲۵	۲	قند و شکر
۱٪	۱۱۷,۹۹۶	۱۲۵,۹۶۰	۳	۱٪	۱۱۷,۰۰۳	۱۳۲,۱۷۳	۵	محصولات شیمیایی
۱٪	۷۰,۱۹۴	۱۰۲,۱۳۷	۵	۱٪	۸۰,۴۳۱	۱۰۲,۱۳۷	۵	محصولات غذایی و آشامیدنی به جز قند و شکر
۰٪	۱۵,۹۷۳	۲۸,۳۰۵	۲	۰٪	۳۰,۰۴۳	۴۱,۰۸۹	۲	مواد و محصولات دارویی
۲٪	۱۹۶,۹۹۵	۲۵۸,۲۶۸	۸	۴٪	۳۱۵,۰۰۷	۳۰۷,۱۴۱	۸	فلزات اساسی
۱٪	۹۴,۱۱۷	۱۵۱,۷۶۹	۲	۲٪	۱۲۳,۸۳۶	۱۵۴,۶۴۶	۳	خودرو وساخت قطعات
۰٪	۱۶,۷۹۵	۱۶,۳۶۲	۱	۰٪	۰	۰	۰	حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات
۰٪	۱۲,۹۴۷	۱۴,۸۲۶	۱	۰٪	۰	۰	۰	خدمات فنی و مهندسی
۲٪	۱۹۸,۲۶۳	۱۸۹,۸۷۹	۵	۷٪	۵۵۸,۷۲۲	۵۳۹,۶۶۶	۶	صندوق های سرمایه گذاری
۱٪	۸۰,۸۶۵	۱۶۱,۴۴۷	۲	۰٪	۱۵,۰۶۲	۲۸,۱۶۹	۱۲	سایر فعالیت ها
۱۰۰٪	۸,۱۴۷,۰۱۱	۴,۲۸۱,۹۷۰	۶۲	۱۰۰٪	۸,۱۰۵,۲۴۶	۴,۲۰۴,۴۸۱	۷۳	جمع

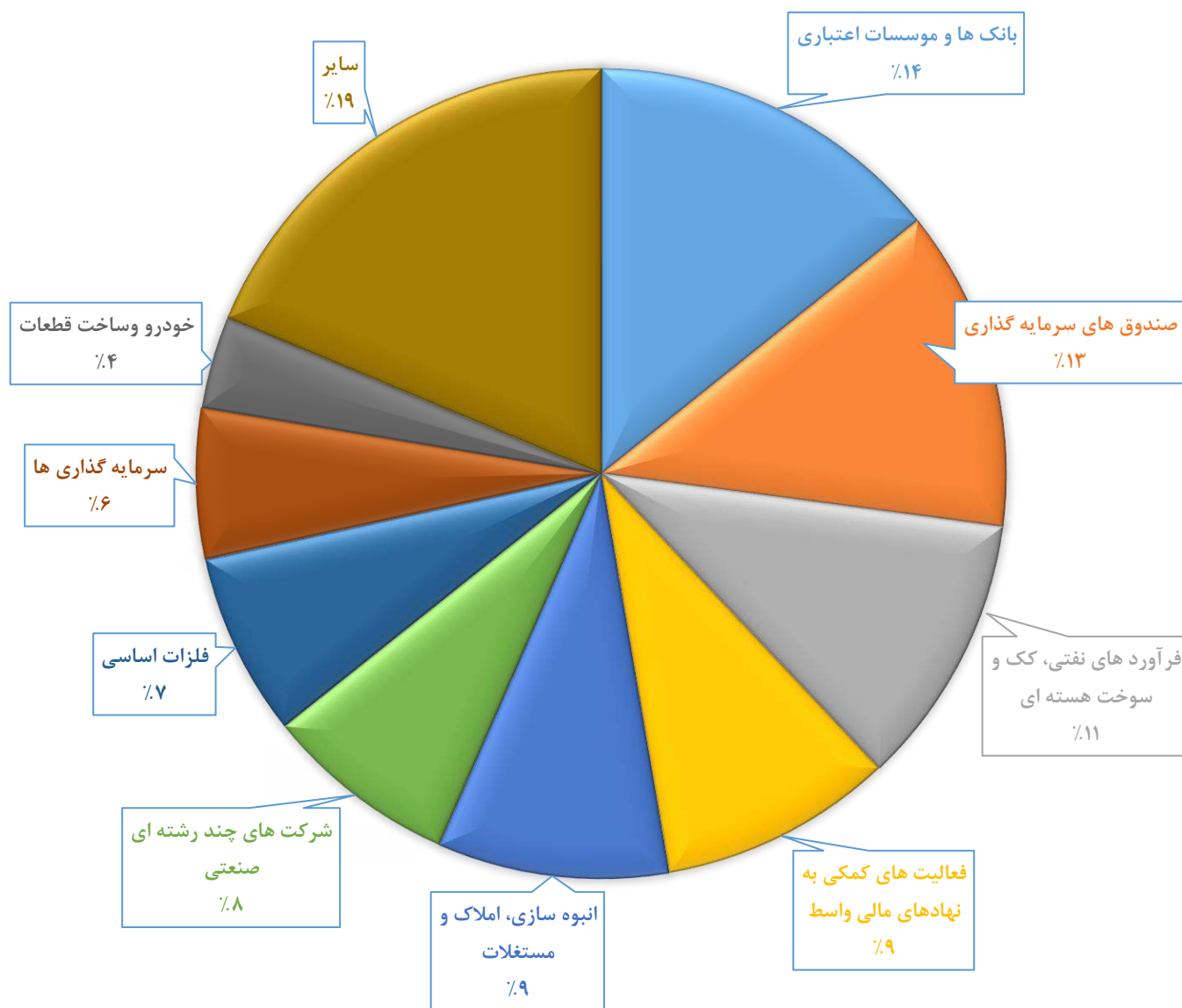


شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

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، سه صنعت برتر سبد سهام شرکت با بیشترین بهای تمام شده عبارتند از بانک‌ها و موسسات اعتباری، صندوق‌های سرمایه‌گذاری و فرآورده‌های نفتی، کک و سوخت هسته‌ای که به ترتیب ۱۴ درصد، ۱۳ درصد و ۱۱ درصد پرتفوی را تشکیل داده‌اند.





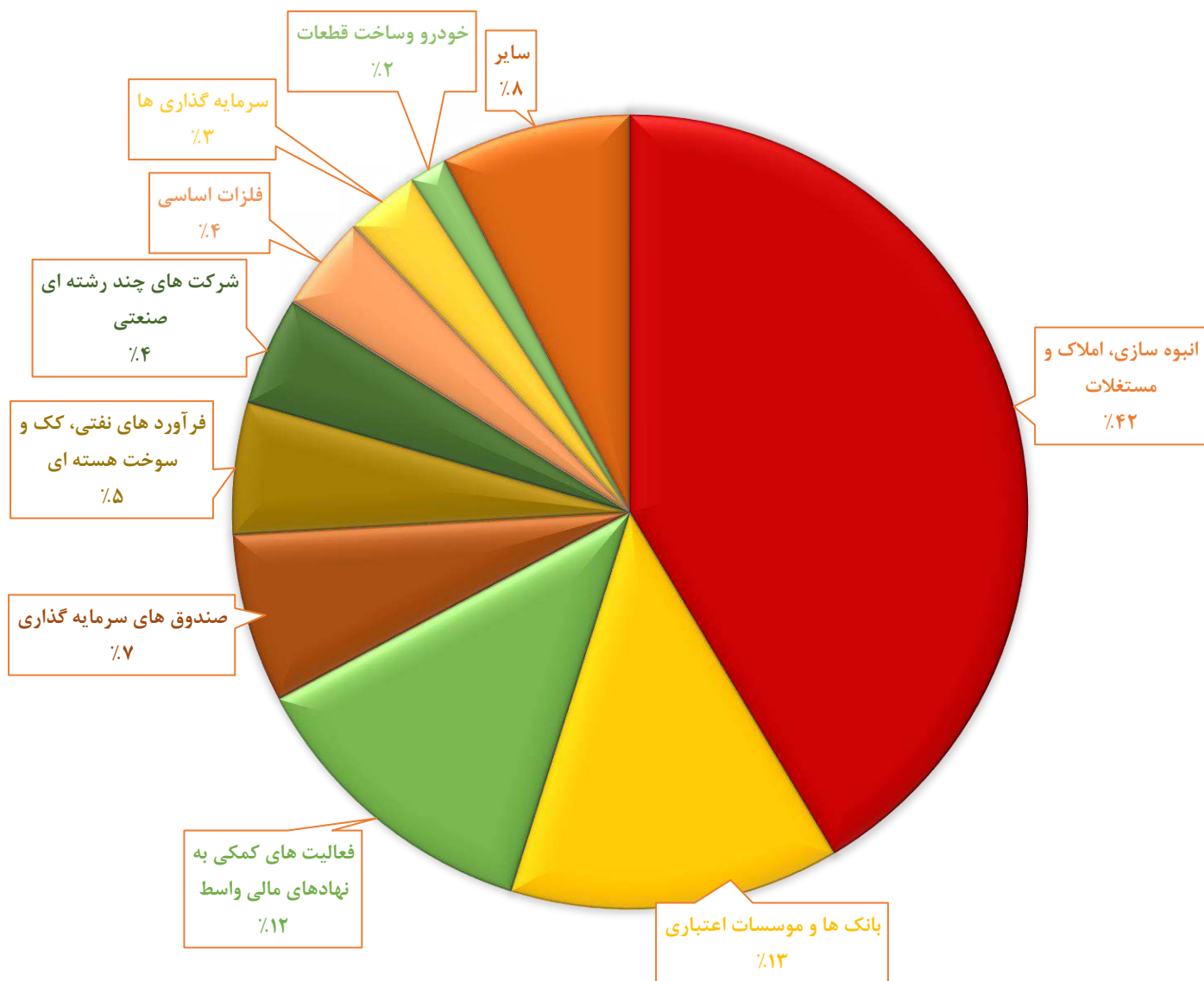
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

صنایع برتر براساس ارزش بازار

از منظر ارزش بازار سید سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین، سهام‌های صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات، بانک‌ها و موسسات اعتباری و فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسط به ترتیب با ۴۲٪، ۱۳٪، ۱۲٪ و ۸٪. بیشترین ارزش بازار پورتفوی شرکت را به خود اختصاص داده‌اند. درصد پرتفوی شرکت را شامل می‌شوند. صندوق‌های سرمایه‌گذاری و فرآورده‌های نفتی در رتبه‌های بعدی جای دارند.





شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

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.

سرمایه‌گذاری‌ها	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
میلیون ریال	میلیون ریال
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت	
سرمایه‌گذاری‌های سریع‌المعامله در بازار:	
۳,۴۵۶,۱۳۴	۳,۸۱۴,۶۹۶
سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس و فرابورس	
سایر سرمایه‌گذاری‌های جاری در اوراق بهادار:	
۴,۷۳۵	۴,۷۳۵
سهام سایر شرکت‌ها (غیر بورسی)	
۶۰۰۳	۶۰۰۳
سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار	
۳,۴۶۷,۳۷۲	۳,۸۱۹,۴۳۱
جمع سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت	
سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت	
سهام شرکت‌های پذیرفته در بورس و فرابورس	
۳۱۵,۹۷۷	۳۷۵,۸۷۹
سهام سایر شرکت‌ها	
۹,۱۷۰	۹,۱۷۰
جمع سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت	
۳۲۵,۱۴۷	۳۸۵,۰۴۹
جمع کل سرمایه‌گذاری‌ها	
۳,۷۹۲,۵۱۹	۴,۲۰۴,۴۸۰



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق آخرین مجمع

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱			دوره نه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰			
جمع	اسناد پرداختنی	مانده پرداخت نشده	جمع	اسناد پرداختنی	مانده پرداخت نشده	
۱۳,۳۹۴	-	۱۳,۳۹۴	۱۳,۳۹۴	-	۱۳,۳۹۴	سنوات قبل از سال ۱۴۰۱
۶,۳۰۳	-	۶,۳۰۳	۶,۳۰۳	-	۶,۳۰۳	سال ۱۴۰۲
-	-	-	-	-	-	سال ۱۴۰۳
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 ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ می‌باشد.

سود نقدی هر سهم در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۱۳ ریال است که در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۴ در مجمع عمومی عادی سالیانه تصویب گردید.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

جزئیات سرمایه‌گذاری‌های در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

ردیف	دارایی	تعداد پایان دوره	بهای تمام شده هر سهم	بهای تمام شده پایان دوره در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ارزش ناخالص قیمت پایانی پایان دوره	سود و زیان حاصل از فروش خالص	مبلغ سود تعلق گرفته	سود و زیان کل در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۱	بیمه کوثر (کوثر)	۲۱,۵۰۹,۰۸۶	۲,۲۲۳	۴۷,۸۲۰,۷۰۷,۱۳۱	۴۶,۸۶۴,۷۸۹,۳۰۸	-	-	-
۲	بورس کالای ایران (کالا)	۱,۴۳۵,۲۹۴	۴۶۷	۶۶۹,۹۵۹,۳۸۹	۱۰,۱۱۸,۸۲۲,۷۰۰	۱۲,۰۲۳,۵۹۸,۶۲۴	۱۲,۰۲۳,۵۹۸,۶۲۴	۱۲,۰۲۳,۵۹۸,۶۲۴
۳	بانک ملت (وبملت)	۲۵۹,۲۴۵,۵۰۲	۱,۸۴۴	۴۷۷,۹۷۹,۸۹۳,۴۳۹	۸۳۱,۶۵۹,۵۷۰,۴۴۶	۸۲,۵۲۹,۳۲۴,۹۴۷	۸۲,۵۲۹,۳۲۴,۹۴۷	۸۲,۵۲۹,۳۲۴,۹۴۷
۴	کشتیرانی ایران (حکشتی)	-	-	-	-	۵۴۹,۷۴۷,۰۲۹	۵۴۹,۷۴۷,۰۲۹	۵۴۹,۷۴۷,۰۲۹
۵	تامین سرمایه نوین (تنوین)	۶۱۴,۲۸۶,۶۱۳	۶۳۹	۳۹۲,۵۸۹,۵۶۸,۷۳۷	۹۹۲,۶۸۷,۱۶۶,۶۰۸	۱۵,۹۸۷,۵۵۵,۳۹۹	۱۵,۹۸۷,۵۵۵,۳۹۹	۱۵,۹۸۷,۵۵۵,۳۹۹
۶	ذوب آهن اصفهان (ذوب)	-	-	-	-	۷۱۹,۷۵۷,۰۳۶	۷۱۹,۷۵۷,۰۳۶	۷۱۹,۷۵۷,۰۳۶
۷	سر. تامین اجتماعی (شستا)	۲۵۶,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۶۹	۳۲۴,۸۲۷,۷۴۷,۴۸۷	۳۵۸,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۸	سر. خوارزمی (وخارزم)	۷۲,۱۲۸,۴۴۲	۲,۰۸۱	۱۵۰,۱۰۵,۷۷۲,۰۳۰	۱۴۵,۴۱۰,۳۲۷,۴۷۲	۲۱,۶۳۸,۵۰۲,۶۰۰	۲۱,۶۳۸,۵۰۲,۶۰۰	۲۱,۶۳۸,۵۰۲,۶۰۰
۹	بانک صادرات ایران (ویصادر)	۵,۴۹۵,۹۶۹	۲,۴۸۶	۱۳,۶۶۱,۵۶۹,۰۲۶	۱۲,۲۰۶,۵۴۷,۱۴۹	-	-	-
۱۰	مدیریت صنعت شوینده ت.ص بهشهر (شوینده)	۱,۳۶۸,۰۹۹	۳۰,۰۵۷	۴۱,۱۲۱,۰۵۱,۹۰۴	۲۴,۷۴۸,۹۱۰,۹۱۰	-	-	-
۱۱	شرکت ایران ارقام (مرقام)	۳۰۰,۰۰۰	۲۵,۷۱۱	۷,۷۱۳,۴۴۲,۲۶۷	۲,۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-
۱۲	سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی (وپترو)	-	-	-	-	۴۲,۲۶۰,۶۹۸,۱۸۲	۴۲,۲۶۰,۶۹۸,۱۸۲	۴۲,۲۶۰,۶۹۸,۱۸۲
۱۳	شرکت پالایش نفت اصفهان (شینا)	۶۷,۲۶۵,۵۳۱	۴,۷۱۳	۳۱۷,۰۲۷,۱۵۶,۵۰۹	۳۲۰,۶۵۴,۷۸۶,۳۷۷	-	-	-
۱۴	کلر پارس (کلر)	۵۲۰,۰۰۰	۴۷,۱۸۴	۲۴,۵۳۵,۸۶۲,۹۴۵	۲۶,۷۲۸,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۶۴,۶۴۱,۱۱۲	۲,۴۶۴,۶۴۱,۱۱۲	۲,۴۶۴,۶۴۱,۱۱۲
۱۵	پالایش نفت بندر عباس (شبندر)	۷,۴۱۲,۹۹۹	۱۱,۷۵۱	۸۷,۱۱۱,۰۷۱,۸۹۹	۶۷,۴۵۸,۲۹۰,۹۰۰	-	-	-
۱۶	سرمایه‌گذاری توسعه عمران زاگرس (زاگرس)	۷۶۵,۳۹۰	۷۵,۰۸۶	۵۷,۴۶۹,۷۳۰,۴۱۰	۱۱۲,۱۶۷,۹۰۴,۵۰۰	-	-	-
۱۷	فولاد مبارکه اصفهان (فولاد)	۳۲,۲۰۰,۰۰۰	۵,۱۳۴	۱۶۵,۳۱۱,۸۸۷,۳۲۷	۱۸۴,۱۸۴,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۷۱,۶۳۱,۴۷۴	۲,۵۷۱,۶۳۱,۴۷۴	۲,۵۷۱,۶۳۱,۴۷۴
۱۸	ایران خودرو (خودرو)	۳۱,۷۴۰,۰۱۲	۴,۱۶۷	۱۳۲,۲۷۲,۶۷۹,۹۷۹	۱۰۶,۶۴۶,۴۴۰,۳۲۰	-	-	-
۱۹	سرمایه‌گذاری البرز (والبر)	۵۵۰,۰۰۰	۶,۷۷۸	۳۷,۲۷۷,۵۷۰,۱۳۴	۲۷,۱۱۵,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-
۲۰	پالایش نفت تهران (شتران)	۱۵,۶۸۷,۲۱۲	۳,۳۲۷	۵۲,۳۴۰,۵۲۸,۰۱۷	۴۵,۶۱۸,۴۱۲,۴۹۶	-	-	-
۲۱	صنعت غذایی کورش (عگورش)	۳,۱۴۶,۵۹۶	۹,۷۲۹	۳۰,۶۱۲,۵۳۵,۵۵۲	۲۷,۳۱۲,۴۵۳,۲۸۰	-	-	-
۲۲	توسعه صنایع بهشهر (وبشهر)	۲,۹۰۰,۰۰۰	۵,۵۱۹	۱۶,۰۰۴,۹۱۷,۳۴۹	۱۳,۴۰۹,۹۰۰,۰۰۰	-	-	-
۲۳	توسعه صنایع بهشهر - حق تقدم	۱,۹۳۳,۳۳۳	۵,۵۱۹	۱۰,۶۶۹,۹۴۴,۵۶۶	۳,۷۸۳,۵۳۲,۶۸۱	-	-	-
۲۴	ایران ترانسفو (بترانس)	-	-	-	-	۷,۷۸۰,۵۲۰,۳۵۲	۷,۷۸۰,۵۲۰,۳۵۲	۷,۷۸۰,۵۲۰,۳۵۲
۲۵	سایبا (خسایا)	۵۰۰,۰۰۰	۳,۸۹۹	۱۹,۴۹۶,۹۰۴,۷۱۷	۱۴,۰۸۰,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-
۲۶	فولاد خوزستان (فخوز)	۷,۸۵۵,۲۶۰	۴,۱۳۹	۳۲,۵۰۹,۳۶۳,۴۲۱	۲۵,۶۴۷,۴۲۳,۹۰۰	-	-	-
۲۷	کشت و دامداری فکا (زفکا)	۱۱,۵۱۸,۹۸۵	۲,۵۹۶	۲۹,۹۰۷,۶۲۹,۶۳۶	۳۱,۰۵۵,۱۸۳,۵۶۰	۵۵,۶۲۰,۵۸۴	۵۵,۶۲۰,۵۸۴	۵۵,۶۲۰,۵۸۴
۲۸	توسعه مولد نیروگاهی چهرم (بچهرم)	۳,۲۰۰,۰۰۰	۳,۱۹۶	۱۰,۲۲۶,۱۱۶,۱۸۷	۸,۱۳۱,۲۰۰,۰۰۰	-	-	-
۲۹	مبین انرژی خلیج فارس (مبین)	۵۰۱,۱۵۹	۱۲,۴۳۹	۶,۲۳۳,۸۰۷,۰۹۱	۴,۷۷۱,۰۳۳,۶۸۰	۹۰۲,۰۸۶,۲۰۰	۹۰۲,۰۸۶,۲۰۰	۹۰۲,۰۸۶,۲۰۰
۳۰	بانک تجارت (تجارت)	۱۳,۲۰۰,۰۰۰	۱,۸۳۳	۲۴,۱۹۲,۳۳۴,۶۸۴	۲۵,۱۷۲,۴۰۰,۰۰۰	۵۱۴,۰۷۱,۲۰۲	۵۱۴,۰۷۱,۲۰۲	۵۱۴,۰۷۱,۲۰۲
۳۱	سرمایه‌گذاری اقتصاد نوین (سنوین)	۱۳,۵۵۷,۹۶۲	۷,۲۶۵	۹۸,۵۰۲,۸۵۲,۰۰۴	۹۲,۷۳۶,۴۶۰,۰۸۰	۴۳۶,۱۹۳,۴۳۵	۴۳۶,۱۹۳,۴۳۵	۴۳۶,۱۹۳,۴۳۵
۳۲	شیشه همدان (کههدا)	۱۶,۴۸۱,۱۷۰	۳,۴۷۸	۵۷,۳۲۸,۶۷۱,۷۴۹	۴۴,۸۷۸,۲۳۵,۹۱۰	۲,۰۶۰,۱۴۶,۲۵۰	۲,۰۶۰,۱۴۶,۲۵۰	۲,۰۶۰,۱۴۶,۲۵۰
۳۳	صنایع غذایی مینو شرق (غمینو)	۴,۱۷۵,۸۲۰	۶,۴۰۶	۲۶,۷۵۰,۶۸۹,۱۴۶	۲۲,۵۴۹,۴۲۸,۰۰۰	-	-	-
۳۴	صنایع فروآلیاژ ایران (فروز)	۳,۶۹۳,۳۹۴	۲,۹۴۵	۱۰,۸۷۶,۳۸۸,۱۶۰	۵,۱۵۵,۹۷۸,۰۳۴	-	-	-
۳۵	دارویی رازک (درازک)	۳۰۰,۰۰۰	۱۲,۷۰۶	۳,۸۱۱,۸۸۵,۱۰۷	۲,۹۲۸,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-
۳۶	سرمایه‌گذاری میراث فرهنگی (سمگا)	۷۸۰,۰۰۰	۳,۷۷۰	۲۹,۴۰۲,۳۸۷,۲۸۹	۲۵,۸۴۹,۲۰۰,۰۰۰	-	-	-
۳۷	اقتصادی و خودکفایی آزادگان (خودکفا)	۲,۱۳۳,۳۳۳	۸,۴۸۴	۱۸,۰۹۹,۲۱۷,۴۸۲	۱۳,۳۷۵,۹۹۷,۹۱۰	-	-	-
۳۸	اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان (گن‌گین)	۲,۶۴۱,۶۶۰	۱۶,۳۸۱	۴۳,۲۷۲,۸۱۲,۶۳۳	۴۲,۷۲۲,۰۵۸,۸۰۰	-	-	-
۳۹	تولید و توسعه سرب و روی ایرانیان (فتوسا)	۷۱۵,۷۵۳	۸,۲۵۲	۵,۹۰۶,۰۳۶,۳۳۶	۳,۹۴۳,۷۹۹,۰۳۰	-	-	-
۴۰	قند نیشابور (قنیشا)	۳۹,۳۳۳,۷۷۵	۲,۸۶۶	۱۱۲,۸۷۰,۴۸۷,۷۶۵	۹۷,۰۰۲,۳۲۷,۸۲۵	-	-	-
۴۱	سرمایه‌گذاری توکا فولاد (توکا)	۲۰۰,۰۰۰	۴,۵۱۷	۹,۰۳۳,۴۰۷,۹۷۰	۷,۹۹۴,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-
۴۲	بیمه نوین (نوین)	۵,۵۱۶,۳۲۸	۱,۶۳۶	۹,۰۲۵,۰۰۲,۹۸۲	۹,۴۲۲,۹۲۰,۸۸۰	۳,۱۰۹,۴۸۴,۰۸۰	۳,۱۰۹,۴۸۴,۰۸۰	۳,۱۰۹,۴۸۴,۰۸۰
۴۳	صندوق س. بازده ثابت-د (بازده)	۲,۴۵۵	۲,۰۳۵,۵۴۶	۴,۹۹۹,۷۲۰,۴۳۰	۶,۳۳۶,۱۴۸,۷۸۰	-	-	-
۴۴	شرکت مینا (رمینا)	-	-	-	-	۱,۱۶۷,۸۰۵,۸۵۰	۱,۱۶۷,۸۰۵,۸۵۰	۱,۱۶۷,۸۰۵,۸۵۰
۴۵	کاغذ پارس (چکاپا)	۴۸,۹۶۴,۱۹۶	۳,۱۳۳	۱۵۲,۸۲۵,۵۶۳,۷۳۰	۸۵,۱۴۸,۹۸۱,۰۴۰	-	-	-
۴۶	صندوق سرمایه‌گذاری افرا (افران)	۱,۹۳۵,۳۱۳	۲۹,۴۵۰	۵۶,۹۹۴,۹۹۴,۶۴۱	۶۰,۰۶۸,۲۴۴,۸۹۴	۶۸۰,۴۷۵,۲۷۴	۶۸۰,۴۷۵,۲۷۴	۶۸۰,۴۷۵,۲۷۴
۴۷	صندوق سرمایه‌گذاری ارمغان فیروزه آسیا (فیروزا)	-	-	-	-	۹,۵۷۶,۱۷۱,۷۷۶	۹,۵۷۶,۱۷۱,۷۷۶	۹,۵۷۶,۱۷۱,۷۷۶



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۴۸	کالسیمین (فاسمین)	۱۰۰۶۳,۸۱۱	۴,۰۹۴	۴۱,۲۰۴,۰۵۹,۳۳۷	۴۱,۶۷۴,۲۴۱,۳۵۱	.	.
۴۹	بهساز کاشانه تهران (نیهساز)	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۱۱	۳۰,۱۱۱,۳۶۰,۰۰۰	۳۵,۵۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.
۵۰	ملی مس ایران (فملی)	۴,۲۰۰,۰۰۰	۷,۰۰۸	۲۹,۴۳۲,۸۴۹,۵۳۳	۳۲,۵۰۸,۰۰۰,۰۰۰	.	.
۵۱	صندوق سرمایه گذاری بازده مانا (بمان)	۷,۹۰۰,۰۰۰	۱۳,۱۰۶	۱۰۳,۵۴۱,۰۰۰,۳۰۰	۱۰۴,۷۰۶,۶۰۰,۰۰۰	۴,۱۲۵,۳۳۸,۰۵۶	۴,۱۲۵,۳۳۸,۰۵۶
۵۲	صندوق سرمایه گذاری مهور	۱۳,۸۸۸,۹۹۳	۱۳,۱۲۰	۱۸۲,۲۲۶,۱۳۶,۳۵۸	۱۸۷,۰۹۸,۶۲۴,۷۰۳	۲,۴۶۵,۲۰۵,۰۹۴	۲,۴۶۵,۲۰۵,۰۹۴
۵۳	سرمایه گذاری سبحان (وسبحان)	.	-	.	.	۱۸۱,۰۰۴,۴۴۱	۶۹۷,۸۰۱,۶۵۰
۵۴	صنعتی بهپاک	.	-	.	.	۶۸۱,۷۹۹,۱۰۰	۶۸۱,۷۹۹,۱۰۰
۵۵	موتوزن (بموتو)	.	-	.	.	۳۳۱,۳۴۸,۱۴۷	۳۳۱,۳۴۸,۱۴۷
۵۶	صندوق س.بخشی صنایع داریا-ب (سیمانیا)	۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۱۲	۴۰,۰۴۶,۴۰۰,۰۰۰	۴۸,۵۰۸,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۷۷,۵۰۲,۶۸۹	۱,۶۷۷,۵۰۲,۶۸۹
۵۷	بهمین دیزل (خدیزل)	۱,۰۶۳,۱۰۵	.	۲,۸۷۶,۵۸۱,۴۵۸	۳,۱۰۹,۵۸۲,۱۲۵	.	.
۵۸	صنایع مس شهید باهنر (فباهنر)	۲,۰۰۰,۰۰۰	.	۱۲,۸۶۷,۵۸۷,۷۶۶	۱۳,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.
۵۹	سیمان سپاهان (سپاها)	.	-	.	.	۴۵۶,۵۱۵,۸۲۲	۴۵۶,۵۱۵,۸۲۲
۶۰	سیمان شرق (سشرق)	.	-	.	.	۸۵۳,۵۳۷,۹۷۹	۸۵۳,۵۳۷,۹۷۹
۶۱	گروه مدیریت ارزش سرمایه ص ب کشوری (ومدیر)	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۹۷۷	۳,۱۶۳,۲۹۸,۶۷۰	۳,۱۲۹,۶۰۰,۰۰۰	.	.
۶۲	ص.س.اهرمی موج فیروزه (موج)	.	-	.	.	۱۵,۴۹۱,۱۳۰,۰۶۲	۱۵,۴۹۱,۱۳۰,۰۶۲
۶۳	گروه سرمایه گذاری لقمان (ولقمان)	۲۵۲,۳۵۲	۱,۵۴۳	۳۸۹,۴۴۳,۱۷۱	۴۲۷,۹۸۸,۹۹۲	.	.
۶۴	ملی شیمی کشاورز (شملی)	۶,۰۷۲,۶۸۲	۶,۴۲۸	۳۹,۰۹۳,۳۳۴,۸۶۷	۳۸,۱۳۶,۴۴۲,۹۶۰	.	.
۶۵	پدیده شیمی قرن (قرن)	۲,۳۳۵,۸۶۲	۱۲,۲۶۵	۲۷,۴۲۲,۴۸۱,۵۷۵	۲۷,۳۸۹,۳۰۹,۵۰۰	.	.
۶۶	صندوق س. نبات و بیستا - د (نبات)	۷,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۶۹۴	۱۵۱,۸۵۸,۴۶۸,۱۰۷	۱۵۲,۰۰۵,۰۰۰,۰۰۰	.	.
۶۷	س. و خدمات مدیریت سند. ب کشوری (مدیریت)	۳۰۰,۰۰۰	۳,۵۴۸	۱,۰۶۴,۳۵۱,۶۹۷	۱,۰۶۵,۹۰۰,۰۰۰	.	.
۶۸	صندوق سرمایه گذاری توسعه فولاد (توسکا)	۲,۶۷۰,۶۸۱	۱۴,۰۲۸	۳۷,۴۶۴,۶۵۱,۲۶۵	۳۷,۸۰۰,۸۱۸,۸۷۴	۱۰۲,۳۲۵,۱۶۰	۱۰۲,۳۲۵,۱۶۰
۶۹	صندوق سرمایه گذاری مشترک نوین نگر آسیا (طلوع)	.	-	.	.	۲۶,۱۵۴,۵۴۳	۲۶,۱۵۴,۵۴۳
۷۰	پارس فولاد سبزوار (فسبزوآر)	.	-	.	.	۷۰۷,۵۹۸,۴۳۶	۷۰۷,۵۹۸,۴۳۶
	جمع کل	۱,۶۶۴,۶۳۶,۰۲۷		۳,۸۵۲,۱۶۱,۴۷۸,۹۸۳	۴,۷۰۵,۲۸۵,۹۹۵,۸۳۵	۲۰۹,۵۲۶,۷۳۵,۷۸۵	۶۲,۷۹۸,۵۲۶,۷۰۰
	سرمایه گذاریهای کوتاه مدت - شرکتهای غیر بورسی						
۱	کنتورسازی ایران (آکتور)	۵۵,۰۰۰	۷۲,۶۳۰	۳,۹۹۴,۶۵۵,۱۱۲	.	.	.
۲	قند پارس (قپارس)	۲۳۵,۸۵۷	۲,۷۷۳	۶۵۴,۰۷۳,۷۰۱	.	.	.
۳	شرکت کارگزاری اقتصاد نوین	۲۰,۰۰۰	۲۹۰	۵۸۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.	.
۴	سرمایه گذاری توسعه صنعت (توسعه صنعت)	۱	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.	.
	جمع کل	۳۱۰,۸۵۸		۴,۷۳۴,۵۲۸,۸۱۳			
	جمع سرمایه گذاری کوتاه مدت بورسی و غیر بورسی	۱,۶۶۴,۹۴۶,۸۸۵		۳,۸۵۶,۸۹۶,۰۰۷,۷۹۶	۴,۷۰۵,۲۸۵,۹۹۵,۸۳۵	۲۰۹,۵۲۶,۷۳۵,۷۸۵	۶۲,۷۹۸,۵۲۶,۷۰۰
	سرمایه گذاریهای بلند مدت - شرکت های بورسی						
۱	نوسازی و ساختمان تهران (تنوسا)	۲۶۶,۱۵۲,۰۴۱	۶۴۱	۱۷۰,۵۴۳,۲۴۲,۵۱۴	۲۰,۹۷۰,۲۸۰,۸۳۰,۸۰۰	.	.
۲	سر. ساختمان ایران (وساخت)	۱,۰۷۹,۱۸۳,۳۲۱	۴۴۲	۴۷۷,۵۳۶,۸۵۹,۱۸۴	۱,۷۲۷,۷۲۲,۴۹۶,۹۲۱	۲۷,۴۷۵,۵۴۸,۳۸۹	۲۷,۴۷۵,۵۴۸,۳۸۹
۳	بانک اقتصاد نوین (ونوین)	۵۱,۷۷۴,۸۷۱	۱,۶۱۶	۸۳,۶۸۶,۳۷۰,۴۴۸	۲۱۸,۰۳۳,۹۸۱,۷۸۱	۲۲,۸۷۲,۹۴۶,۹۰۷	۲۲,۸۷۲,۹۴۶,۹۰۷
۴	سر. توسعه و عمران استان کرمان (کرمان)	۱,۰۸۰,۹۳۳,۷۷۶	۱۱۲	۱۳۱,۴۶۳,۵۱۶,۴۹۹	۱,۱۲۳,۰۰۸,۳۲۱,۴۸۸	.	.
۵	تامین مسکن جوانان (نجان)	۵۲,۷۶۲	۳,۵۳۴	۱۸۶,۴۳۵,۱۵۳	۴۵۲,۶۹۷,۹۶۰	۴,۳۲۶,۴۸۴	۴,۳۲۶,۴۸۴
	جمع سرمایه گذاری بلند مدت بورسی	۲,۴۷۸,۰۹۵,۷۷۱		۸۵۳,۴۱۶,۴۲۳,۷۹۸	۵,۱۶۵,۵۳۵,۴۸۱,۲۳۰	۵۰,۳۴۸,۴۹۵,۲۹۶	۴,۳۲۶,۴۸۴
	سرمایه گذاریهای بلند مدت - شرکت های غیر بورسی						
۱	تامین مسکن نوین (نونین)	۳,۷۵۰,۰۰۰	۱,۰۰۵	۳,۷۶۹,۶۰۰,۰۰۰	.	.	۴,۴۶۲,۵۰۰,۰۰۰
۲	تامین مسکن نوید ایرانیان	۵,۴۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.	۴,۴۶۲,۵۰۰,۰۰۰
	جمع سرمایه گذاری بلند مدت غیر بورسی	۹,۱۵۰,۰۰۰		۹,۱۶۹,۶۰۰,۰۰۰			
	جمع سرمایه گذاری بلند مدت بورسی و غیر بورسی	۲,۴۸۷,۲۴۵,۷۷۱		۸۶۲,۵۸۶,۰۲۳,۷۹۸	۵,۱۶۵,۵۳۵,۴۸۱,۲۳۰	۵۰,۳۴۸,۴۹۵,۲۹۶	۴,۴۶۶,۸۲۶,۴۸۴
	جمع سرمایه گذاریهای کوتاه مدت و بلند مدت	۴,۱۵۲,۱۹۲,۶۵۶		۴,۷۱۹,۶۸۲,۰۳۱,۵۹۴	۹,۸۷۰,۸۲۱,۷۷۷,۰۶۵	۲۵۹,۸۷۵,۳۳۱,۰۸۱	۶۷,۲۶۵,۳۶۳,۱۸۴

✓ در راستای رعایت دستورالعمل حاکمیت شرکتی و قانون برنامه هفتم در ارتباط با ممنوعیت داشتن سهام اصلی در شرکتهای فرعی از آنجایی که سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به تعداد ۱,۰۷۹,۱۸۳,۳۲۱ سهم به مبلغ ۴۷۷,۵۳۷ میلیون ریال میبایست به عنوان شرکت اصلی واگذار گردد و به جهت رعایت موارد فوق و تغییر طبقه بندی سهام مزبور از سرفصل سرمایه گذاریهای بلند مدت به داراییهای غیر جاری نگهداری شده برای فروش انتقال یافته است.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

هزینه‌های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۱۳۴	۱۲۷	سود و کارمزد تامین اعتبار کارگزاری
-	۱۲	کارمزد بانکی و سایر
۳,۱۳۴	۱۳۹	

جزئیات هزینه‌های حقوق و دستمزد و مزایا

دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷,۶۴۹	۱۱,۷۰۷	حقوق و دستمزد و مزایا
۱,۰۵۷	۱,۶۶۹	بیمه سهم کارفرما
۳۱۴	۴۷۷	عیدی و پاداش
۶۵۰	۱,۰۳۷	سایر هزینه‌های پرسنلی
۹,۶۷۰	۱۴,۸۹۰	

افزایش هزینه حقوق و دستمزد عمدتاً مربوط به افزایش نیروی انسانی نسبت به دوره قبل می‌باشد.

سایر هزینه‌ها

دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۹۵	۶۳۷	حق الزحمه‌ها
۲۴۰	۳۷۸	حق حضور در جلسات هیات مدیره
۲۷۷	۴۶۴	تعمیر و نگهداری شارژ ساختمان
۲۷	۲۱۱	تعمیر و نگهداری وسایط نقلیه
۵۷	۹۵	هزینه حسابرسی
۴۹۱	۱,۲۹۱	هزینه‌های اشتراک و حق عضویت
۱,۷۳۳	۱,۳۱۳	هزینه‌های مجمع و بورس
۱۲۰	۱۴۱	هزینه چاپ و تکثیر
۶۴۹	۲,۹۱۹	سایر هزینه‌ها
۳,۸۸۹	۷,۴۴۸	

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

حجم سهام تحویل شده و واگذار شده

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سه ماهه منتهی به	شرح
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
۲,۷۴۹,۲۸۶	۱,۱۸۵,۷۲۵	سهام تحویل شده
۳,۰۵۳,۵۸۱	۷۶۷,۲۶۱	سهام واگذار شده
۵,۸۰۲,۸۶۷	۱,۹۵۲,۹۸۶	جمع معاملات

وضعیت نقدینگی شرکت

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۹	۲۹۲	بانک اقتصاد نوین شعبه سعادت آباد
۲	۴۸	بانک اقتصاد نوین شعبه غدیر
۸۲۲	۷۹۴	بانک رفاه شعبه مطهری
۱,۱۴۶	۱,۲۳۷	بانک قرض الحسنه مهر ایران
۷,۲۲۳	۲,۳۷۱	

۶- 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.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

✓ 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.
- ارائه بسته‌های خدماتی و رفاهی جهت افزایش سطح رفاه کارکنان و ایجاد عوامل انگیزشی جهت افزایش رضایت شغلی کارکنان.
- توجه به مقوله بهداشت و ایمنی.
- ایجاد فضای مشارکت و تشریک مساعی کارکنان در تصمیمات مختلف سازمانی.

✓ بعد اقتصادی:

بررسی وضعیت سودآوری شرکت علی‌رغم رشد سال‌های گذشته کمی کاهش داشته است که از مهمترین عوامل آن می‌توان به ناپایداری بازار بورس به علل مختلف و همچنین تقسیم سود بالا در مجمع عمومی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ که شرکت را با چالش مواجه نمود، اشاره کرد. امید است با حمایت سهامداران محترم و تثبیت اوضاع بازار به رشد مطلوب در پایان سال مالی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ رسید.

اقدامات انجام شده و راه‌حل‌های 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.

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



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

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.

۷- نسبت‌های مالی

یکی از متداول‌ترین راه‌های ارزیابی عملکرد مالی شرکت، محاسبه و بررسی نسبت‌های مالی است. این نسبت‌ها در چندین گروه تعریف شده‌اند و هر کدام به یکی از جنبه‌های وضعیت مالی شرکت‌ها می‌پردازند. در ادامه به بررسی هر یک از نسبت‌های فوق تحت جدول زیر پرداخته می‌شود:

شرح	واحد	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
نسبت‌های نقدینگی:				
بدهی جاری / دارایی جاری = نسبت جاری	درصد	۱۸.۹۱	۱۱.۹۳	۱۴۳.۱
بدهی‌های جاری - دارایی‌های جاری = سرمایه در گردش	م.ریال	۴,۲۱۷,۷۰۷	۳,۹۴۸,۲۷۴	۳,۶۰۷,۱۸۷
بدهی جاری / موجودی نقد = نسبت نقدینگی	درصد	۰.۰۱	۰.۰۲	۰.۰۵۶
نسبت‌های اهرمی:				
حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) / دارایی‌های ثابت = نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه	درصد	۴.۸۴	۵.۲۱	۵.۰۶
جمع دارایی‌ها / حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) = نسبت مالکانه	درصد	۹۵.۳۶	۹۲.۵۸	۹۹.۴۱
حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) / جمع بدهی‌ها = نسبت بدهی به ارزش ویژه	درصد	۴.۸۷	۸.۰۱	۰.۵۹
جمع دارایی‌ها / جمع بدهی‌ها = نسبت بدهی	درصد	۴.۶۴	۷.۴۲	۰.۵۴
نسبت‌های سودآوری:				
جمع درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی / سود خالص = نسبت سود خالص	درصد	۹۲.۵۳	۹۰.۷۵	۹۵.۲۶
جمع درآمد / سود ناخالص = نسبت سود ناخالص	درصد	۹۲.۶۰	۹۰.۸۵	۸۷.۹۵
جمع حقوق صاحبان سهام / سود خالص = نسبت بازده حقوق صاحبان سهام	درصد	۶.۲۶	۲۱.۹۸	۲۸.۳۹
جمع دارایی / (سود خالص + هزینه مالی) = نسبت بازده دارایی	درصد	۵.۹۶	۲۰.۲۶	۲۸.۲۲
سود خالص / وجه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی = نسبت نقد شوندگی سود	درصد	-۹.۸۰	۱۲۱.۰۲	۷.۱۹
تعداد سهام / سود خالص = سود هر سهم	ریال	۹۲	۳۹۸	۵۵۸
تعداد سهام / خالص نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی = سود (زیان) نقدی هر سهم	ریال	-۹	۴۸۰	۳۸
نسبت‌های ارزش بازار:				
نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم	درصد	۱.۸۰	۱.۸۲	۱.۵۸
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم	درصد	۳۳	۷.۵	۵.۸
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش	ریال	۳,۲۴۳	۳,۲۸۶	۲,۹۸۴
ارزش دفتری هر سهم	ریال	۱,۴۶۶	۱,۸۰۲	۱,۹۶۶



(سهامی عام)
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

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

تلفن: ۰۲۱-۸۶۱۲۰۹۷۰ و ۰۲۱-۸۶۱۲۰۶۷۱

نمابر: ۰۲۱-۸۶۱۲۰۸۸۴

تلفن امور سهام: ۰۲۱-۸۸۵۵۲۳۰۴

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