

شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا (سهایی عام)
SAIPA INVESTMENT GROUP Co.



گزارش تفسیری هیئت مدیره

دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۰



صفحه

فهرست مطالب

۱- ماهیت کسب و کار.....	۳
۲- اهداف مدیریت و راهبردها برای دستیابی به اهداف.....	۶
۳- مهمترین منابع، ریسک‌ها و روابط.....	۷
۴- نتایج عملیات و چشم‌اندازها.....	۱۴
۵- معیارهای و شاخص عملکرد.....	۱۵



در اجرای مفاد ماده ۷ دستورالعمل افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس اوراق بهادار (مصوب مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۳ و اصلاحیه های مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۰۶، ۱۳۹۶/۰۴/۲۸، ۱۳۹۶/۰۹/۱۴، ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکت هایی که سهام آنها نزد بورس اوراق بهادار تهران و یا فرابورس ایران پذیرفته شده باشند، موظف به تهیه و افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع دوره ای ۳، ۶، ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه می باشند.

لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت (مصوب مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس اوراق بهادار و راهنمایی بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه شده است.



۱- ماهیت کسب و کار

۱-۱- مؤلفه های کلان اقتصادی

پاییز ۱۴۰۰ در حالی به پایان رسید که شاخص کل حدود ۷ درصد نسبت به ابتدای آن پایین تر آمده است. برای بسیاری از فعالان بازار این سوال مطرح بود که چرا علیرغم رکوردشکنی بازارهای کالایی و مناسب بودن نرخ های جهانی و رشد تدریجی دلار نیما، در بازار سرمایه شاهد رکود هستیم. در فصل پاییز، حجم معاملات در محدوده دو تا چهار هزار میلیارد تومان در نوسان بود و روزانه به طور میانگین در حدود ۳۰۰ میلیارد تومان پول حقیقی از بازار خارج شد. از سوی دیگر، پرتفوی بسیاری از سرمایه گذاران نسبت به شاخص کل نیز ریزش بیشتری داشته است و نشان می دهد که کلیت بازار به لحاظ تعدادی و با لحاظ شرکت های کوچک بازار، افت بیشتری نسبت به سهم های شاخص ساز داشته است. اما دلیل این وضعیت چیست؟

به لحاظ منطق ارزشگذاری سهام، ارزش هر سهمی تابعی از سه مؤلفه ی سودآوری، ریسک و رشد آن است. نکته ای که از چشم برخی تحلیلگران پنهان مانده است، این است که در پاییز ۱۴۰۰، وضعیت هیچ کدام از سه مؤلفه ی مذکور را نمی توان با قاطعیت مثبت ارزیابی نمود:

- در سمت سودآوری، به علت قطعی گاز و مشکلات تامین مواد اولیه در برخی صنایع نظیر فلزی، معدنی، پتروشیمی و سیمانی شاهد کاهش مقداری تولید و فروش هستیم. در همین زمان، به علت تغییراتی که روی فرمول سوخت صنایع اعمال شده است، شاهد رشد قابل توجه بهای گاز و بهای برق هستیم. مجموع این عوامل موجب کاهش حاشیه سود و افت فروش در بسیاری صنایع نسبت به تابستان خواهد شد.
- در مؤلفه ریسک، علاوه بر پرونده براجام، شاهد تغییر دولت بودیم که در ذات خود عاملی ابهام افزا است و مقارن با آن، ارایه بودجه ۱۴۰۱ و تغییراتی که در نرخ سوخت، حقوق مالکانه و معافیت صادراتی صنایع پیشنهاد شده بود، بر نگرانی بازار می افزود. از سوی دیگر، نرخ بهره بدون ریسک نیز به صورت تدریجی از محدود ۲۱ درصد رشد نمود تا جایی که در برخی سررسیدهای سه ساله حتی به ۲۶ درصد نیز رسید.
- تنها عاملی که جایی برای خوشبینی باز گذاشته است، نرخ رشد بلندمدت بازار است. جایی که باعث شده برخی سهامداران به یکدیگر دلگرمی دهند که بازار سرمایه در بلندمدت برنده است و در عین حال ناباورانه به تابلوی بازار نگاه کنند که چرا سهم های با نسبت قیمت به سود ۴ و کمتر از آن، خریدار قوی ندارند و هرگونه رشدی، به افزایش عرضه در بازار همراه است.

به نظر می رسد تا زمان تصویب بودجه ۱۴۰۱ و روشن شدن متغیرهای کلان داخلی و همچنین تعیین تکلیف پرونده براجام، بازار همچنان در نوسان باقی بماند و نقدینگی موجود در آن تنها با چرخش بین صنایع دارای مؤلفه های امیدبخش، سودهای مقطعی به نوسان گیران دهد. در چنین زمانی، همچنان بایستی توصیه به تنوع بخشی بیشتر بین بازار سهام و



اوراق درآمد ثابت نمود و در عین حال، در بازار سهام نیز بایستی انتخاب های محتاطانه ای داشت و به بازدهی محدود و کوتاه مدت قانع بود.

۱-۲- بررسی کلی بازار سرمایه

شاخص بورس اوراق بهادار در نه ماهه ابتدای سال ۱۴۰۰ روند اصلاحی در پیش گرفت، هرچند که با شروع خرداد ماه در یک حرکت صعودی از محدوده ۱,۰۹۵,۶۹۸ واحد به محدوده ۱,۵۷۵,۷۶۲ واحد رسید اما در ادامه سال با نوساناتی به روند اصلاحی خود ادامه داد و در پایان پاییز در محدوده ۱,۳۱۸,۳۶۰ واحد به کار خود پایان داد.

جدول زیر خلاصه ای از تغییرات شاخص های مختلف بازار در انتهای آذر ماه سال ۱۴۰۰ نسبت به انتهای شهریور ماه ۱۴۰۰ را نشان می دهد:

شاخص	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	میزان تغییرات	درصد تغییرات
شاخص کل	۱,۳۱۸,۳۶۰	۱,۳۸۶,۴۵۱	-۶۸,۰۹۱	-۴.۹۱٪
بازار اول	۹۹۴,۹۷۵	۱,۰۲۴,۵۲۴	-۲۹,۵۵۰	-۲.۸۸٪
بازار دوم	۲,۵۶۴,۳۷۵	۲,۷۶۴,۸۳۵	-۲۰۰,۴۶۰	-۷.۲۵٪
صنعت	۱,۲۱۸,۳۳۹	۱,۲۶۹,۸۹۹	-۵۱,۵۶۰	-۴.۰۶٪
مالی	۱,۴۰۴,۳۰۴	۱,۵۵۸,۷۵۱	-۱۵۴,۴۴۷	-۹.۹۱٪
سرمایه گذاری ها	۲۳,۱۳۵	۲۴,۲۷۸	-۱,۱۴۳	-۴.۷۱٪
پنجاه شرکت فعالتر	۵۲,۰۱۲	۵۳,۵۳۰	-۱,۵۱۷	-۲.۸۳٪
شاخص صنعت خودرو	۱۹۰,۲۰۹	۱۹۸,۲۷۰	-۸,۰۶۱	-۴.۰۷٪
ارزش بازار بورس (میلیارد ریال)	۵۲,۶۹۴,۹۶۱	۵۵,۷۱۳,۱۵۰	-۳,۰۱۸,۱۸۹	-۵.۴۲٪
P/E	۷.۸۵	۹.۳	-۱.۴۴۸۹۰۲۲	-۱۵.۵۸٪

۱-۳- اطلاعات مدیران شرکت

اعضاء هیئت مدیره	نماینده	سمت	تاریخ عضویت در هیئت مدیره	تحصیلات
سرمایه گذاری و توسعه صنعتی نیوان ابتکار	حمید شهپاز	رئیس و عضو غیر موظف هیئت مدیره	۱۳۹۹/۰۲/۱۰	فوق لیسانس
قالب های بزرگ صنعتی سایپا	سید علی فتاحی	مدیرعامل و عضو موظف هیئت مدیره	۱۴۰۰/۰۲/۲۸	دکتر
مرکز تحقیقات و نوآوری صنایع خودرو سایپا	یوسف ندیلی	نائب رئیس و عضو موظف هیئت مدیره	۱۳۹۹/۰۵/۲۷	فوق لیسانس
بازرگانی سایپا یدک	سید رضا حسینی	عضو غیر موظف هیئت مدیره	۱۳۹۹/۰۱/۱۷	فوق لیسانس
شرکت ایرانی اتومبیل سایپا	مجید حسینی	عضو موظف هیات مدیره	۱۳۹۸/۱۰/۲۱	فوق لیسانس

۱-۴- سرمایه و اطلاعات سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس ۱۴۰ میلیون ریال و در زمان پذیرش در بورس ۱۰۰۰ میلیارد ریال بوده که طی چند مرحله به شرح جدول زیر به مبلغ ۱۰,۶۷۵,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰,۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) بالغ گردیده است.

تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیارد ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۴/۰۴/۱۲	۴,۵۲۹	۱,۰۰۰	آورده نقدی و مطالبات حال شده
۱۳۸۶/۰۶/۳۱	۱۵	۱,۱۵۰	مطالبات حال شده
۱۳۸۷/۰۴/۰۱	۵۲	۱,۷۵۰	آورده نقدی و مطالبات حال شده
۱۳۹۰/۰۱/۲۵	۷۱.۴	۳,۰۰۰	آورده نقدی و مطالبات حال شده
۱۳۹۱/۰۳/۱۸	۱۰۳	۶,۱۰۰	سود انباشته و آورده نقدی
۱۳۹۵/۰۴/۱۰	۷۵	۱۰,۶۷۵	سود انباشته

شایان ذکر است شرکت در حال انجام مراحل قانونی و اداری افزایش سرمایه از محل سود انباشته در سال جاری می باشد.

همچنین ترکیب سهامداران اصلی شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ مطابق با جدول زیر بوده است:

نام شرکت	تعداد سهام	درصد سهام به کل
شرکت سایپا	۷,۰۹۰,۵۷۸,۵۳۸	۶۶.۴۲
شرکت رویال صدف کیش (سهامی خاص)	۲۰۱,۹۱۶,۷۴۳	۱.۸۹
انرژی گستر سایناروند (سهامی خاص)	۱۱۹,۵۲۴,۲۵۶	۱.۱۲
شخص حقیقی	۲۲۷,۲۲۳,۴۳۱	۲.۱۳
سایر سهامداران	۳,۰۳۵,۷۵۷,۰۳۲	۲۸.۴۴
جمع	۱۰,۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۲- اهداف مدیریت و راهبردها برای دستیابی به اهداف

۲-۱- اهداف مدیریت

شرکت سرمایه گذاری سایپا در نظر دارد با بهره گیری حداکثری از سرمایه گذاری ها و املاک و همچنین استفاده از ابزارهای نوین مالی در جهت افزایش ارزش آفرینی و ایجاد ارزش افزوده برای سهامداران گام بردارد در این راستا اهداف و استراتژی های شرکت به شرح زیر است:

- ۲-۱-۱- تبدیل برند شرکت در حوزه سرمایه گذاری در بازار سرمایه به برند قابل اعتماد سرمایه گذاران در بازار؛
- ۲-۱-۲- تبدیل دارایی های غیر مولد به دارایی های مولد در راستای سازماندهی و بهینه سازی پرتفوی شرکت اعم از سرمایه گذاری در شرکت های بورسی و غیر بورسی و همچنین تکمیل زنجیره سرمایه گذاری در قالب هلدینگ؛
- ۲-۱-۳- همکاری با شرکت های گروه جهت هم افزایی عملکرد مجموعه در جهت نیل به اهداف تعیین شده در گروه سایپا، با توجه به اینکه شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا از جمله شرکت های چند رشته ای می باشد؛
- ۲-۱-۴- نظارت مستمر به عملکرد شرکت های تابعه و ارزیابی عملکرد مدیران آنها؛
- ۲-۱-۵- افزایش کارائی و ارتقاء مهارت و دانش کارکنان مرتبط با مسئولیت آنها؛



۲-۲- چالش‌ها و ریسک‌های پیش‌رو برای دستیابی به اهداف

ریسک‌ها و چالش‌های پیش‌روی شرکت عبارتند از ریسک نوسان نرخ بهره، ریسک نوسانات نرخ ارز بر صنعت خودرو (با توجه به ترکیب پرتفوی شرکت) و ریسک ناشی از تغییرات سیاسی و تصمیمات کلان در کشور که به تبع آن ریسک مربوط به عوامل بین‌المللی و تحریم‌های بین‌المللی را متوجه صنعت خودرو می‌سازد.

به منظور جلوگیری و کاهش آثار ریسک‌های مذکور، مدیریت در نظر دارد از طریق تامین منابع مالی، مدیریت بهینه پرتفوی نسبت به متنوع‌سازی پرتفوی سهام بورسی و غیر مدیریت با استفاده از فرصت‌های که در سایر صنایع به وجود می‌آید، اقدام نماید.

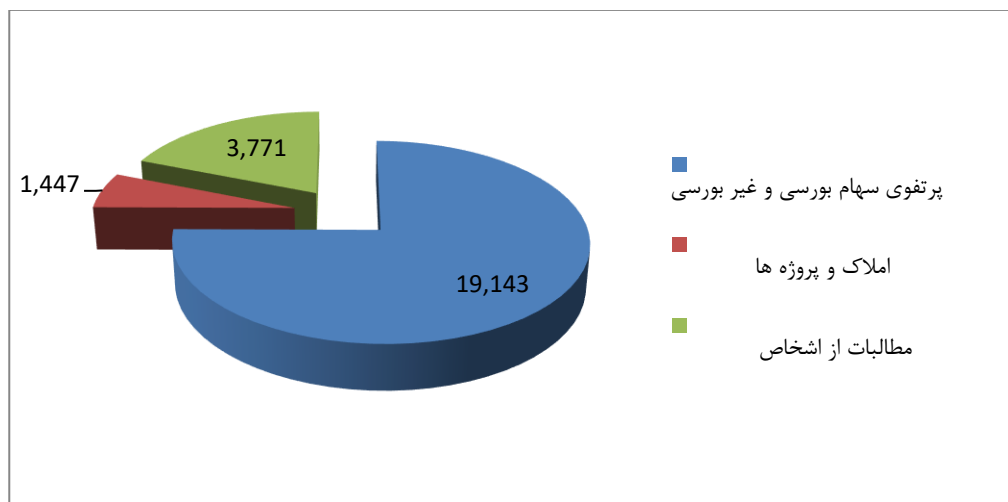
۳- مهم‌ترین منابع، ریسک‌ها و روابط

۳-۱- منابع مالی و غیر مالی در دسترس:

منابع مالی در دسترس شامل پرتفوی سهام و املاک و مطالبات از اشخاص می‌باشد، که ترکیب آنها براساس ترازنامه مورخ ۱۴۰۰/۹۰/۳۰ به شرح زیر است:

میلیارد ریال

۱۹,۱۴۳	پرتفوی سهام بورسی و غیر بورسی
۱,۴۴۷	املاک و پروژه‌ها
۳,۷۷۱	مطالبات از اشخاص
<u>۲۴,۳۶۱</u>	جمع





ترکیب کل پورتفوی سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌ها به تفکیک صنعت

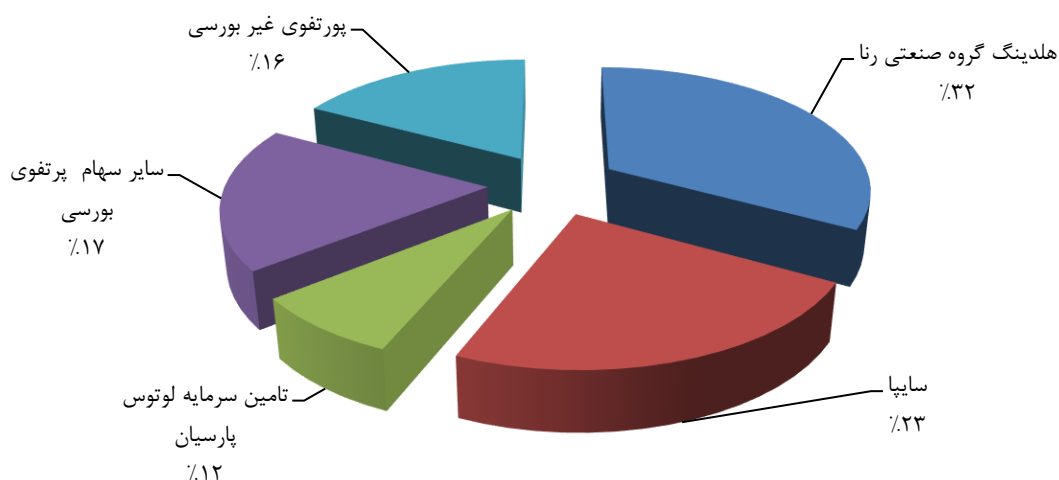
پرتفوی سرمایه‌گذاری‌های شرکت گروه سرمایه‌گذاری سایپا در نه ماهه سال مالی ۱۴۰۰ بر اساس طبقه-بندی صنایع در بورس اوراق بهادار و بر مبنای بهای تمام‌شده در دو گروه سرمایه‌گذاری در سهام شرکت-های بورسی و سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های غیربورسی به شرح جدول ذیل گزارش می‌گردد:

ارقام به میلیون ریال

ردیف	گروه صنعت	پذیرفته شده در بورس		خارج از بورس		کل سرمایه‌گذاری‌ها	
		بهای تمام شده	درصد از کل	بهای تمام شده	درصد از کل	بهای تمام شده	درصد به کل
۱	استخراج کانه های فلزی	۹۷,۳۱۰	۰.۶	۰	۰.۰	۹۷,۳۱۰	۰.۵
۲	لاستیک و پلاستیک	۱۱۵,۴۹۶	۰.۷	۰	۰.۰	۱۱۵,۴۹۶	۰.۶
۳	واسطه‌گریهای مالی و پولی	۰	۰.۰	۲,۷۴۲,۳۸۰	۸۷.۰	۲,۷۴۲,۳۸۰	۱۴.۳
۴	انبوه سازی، املاک و مستغلات	۸۹,۰۴۸	۰.۶	۰	۰.۰	۸۹,۰۴۸	۰.۵
۵	استخراج نفت گاز و خدمات جنبی جز اکتشاف	۰	۰.۰	۱۴,۳۵۴	۰.۵	۱۴,۳۵۴	۰.۱
۶	بیمه و صندوق بازنشستگی به جز تأمین اجتماعی	۰	۰.۰	۰	۰.۰	۰	۰.۰
۷	فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسط	۲,۳۰۸,۰۹۷	۱۴.۴	۳,۰۱۰	۰.۱	۲,۳۱۱,۱۰۷	۱۲.۱
۸	هتل و رستوران	۰	۰.۰	۰	۰.۰	۰	۰.۰
۹	اطلاعات و ارتباطات	۸۱,۲۶۶	۰.۵	۰	۰.۰	۸۱,۲۶۶	۰.۴
۱۰	بانکها و موسسات اعتباری	۷۶۳۷۹۶	۴.۸	۰	۰.۰	۷۶۳۷۹۶	۴.۰
۱۱	سایر محصولات کانی غیرفلزی	۱	۰.۰	۰	۰.۰	۱	۰.۰
۱۲	سایر واسطه‌گریهای مالی	۱۵۷	۰.۰	۰	۰.۰	۱۵۷	۰.۰
۱۳	سرمایه‌گذاریها	۶۰۵,۰۳۰	۳.۸	۰	۰.۰	۶۰۵,۰۳۰	۳.۲
۱۴	سیمان، آهک و گچ	۷,۵۸۳	۰.۰	۰	۰.۰	۷,۵۸۳	۰.۰
۱۵	قند و شکر	۳۱,۰۰۸	۰.۲	۰	۰.۰	۳۱,۰۰۸	۰.۲
۱۶	محصولات شیمیایی	۲۹,۰۲۵	۰.۲	۰	۰.۰	۲۹,۰۲۵	۰.۲
۱۷	مواد و محصولات دارویی	۵۷۴,۸۱۴	۳.۶	۰	۰.۰	۵۷۴,۸۱۴	۳.۰
۱۸	فلزات اساسی	۷۳۴,۰۹۳	۴.۶	۰	۰.۰	۷۳۴,۰۹۳	۳.۸
۱۹	خودرو و ساخت قطعات	۱۰,۵۵۴,۶۹۱	۶۶.۰	۲۶۹,۱۳۳	۸.۵	۱۰,۸۲۳,۸۲۴	۵۶.۵
۲۰	سایر صنایع	۰	۰.۰	۱۲۳,۱۰۴	۳.۹	۱۲۳,۱۰۴	۰.۶
	جمع	۱۵,۹۹۱,۴۱۵	۱۰۰	۳,۱۵۱,۹۸۱	۱۰۰	۱۹,۱۴۳,۳۹۶	۱۰۰



مجموعاً ۵۶.۵ درصد از پرتفوی سهام شرکت در صنعت خودرو و ساخت قطعات می باشد. هم چنین ۵۵ درصد از پرتفوی سهام شرکت، سرمایه گذاری در سهام شرکت های گروه خودرو سازی سایپا و گروه صنعتی رنا می باشد.



سرمایه گذاری در سهام شرکت های خارج از بورس

جدول زیر نام شرکت های غیر بورسی ای را نشان می دهد که شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا در آنها سهام دارد:

ردیف	نام شرکت	سرمایه (میلیون ریال)	درصد مالکیت	بهای تمام شده (میلیون ریال)	درصد از کل
۱	کارگزاری سپهر باستان	۳۰۰,۰۰۰	۵۰	۹۶,۸۶۲	۳.۱
۲	گروه سرمایه گذاری کارکنان سایپا	۶,۲۱۴,۰۰۰	۴۰.۵۴	۱,۷۳۹,۹۵۴	۵۵.۲
۳	ستاره سفیران آینده	۲۰۰,۰۰۰	۱۰	۲۰,۰۰۰	۰.۶
۴	تهیه و توزیع مواد ریخته گری و قطعات صنعتی ایران	۵,۰۰۰	۳۷.۴۸	۶,۹۵۳	۰.۲
۵	توسعه صنعت سرمایه گذاری ایران	۳,۵۸۰	۴	۱۶۰	۰.۰
۶	مشاوره رتبه بندی اعتباری ایران	۱,۰۰۰	۴.۳۸	۴۴	۰.۰
۷	توسعه صنعتی خودرو	۱,۸۸۳,۱۶۷	۲۱.۰۵	۲۶۲,۱۸۰	۸.۳
۸	گسترش مواد پیشرفته	۱۴۵,۲۳۱	۲۱	۳۴,۷۶۸	۱.۱
۹	توسعه بازرگانی برنا	۲۸۸,۰۰۰	۲۰.۳۸	۶۸,۳۳۶	۲.۲
۱۰	پیشگامان بازرگانی ستاره تابان	۲,۹۰۰,۰۰۰	۲۰	۵۸۰,۰۸۰	۱۸.۴
۱۱	تجارت الکترونیک خودرو تابان	۱,۴۴۹,۳۶۰	۲۰	۲۹۰,۲۸۰	۹.۲
۱۲	شرکت انرژی گستر سایناروند	۵۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۴,۳۵۴	۰.۵
۱۳	شرکت رویال صدف کیش (شرکت سرمایه گذاری ایدروکیش)	۵۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۳,۰۱۰	۰.۱
۱۴	صندوق سرمایه گذاری مشترک توسعه بازار سرمایه	۱۰,۵۲۹,۸۷۲	۰.۳۳	۳۵,۰۰۰	۱.۱
	جمع			۳,۱۵۱,۹۸۱	۱۰۰



لازم به ذکر است مطالبات از اشخاص در سال ۱۳۹۹ مبلغ ۲,۶۱۲ میلیارد ریال بوده است که در نه ماهه سال ۱۴۰۰ به مبلغ ۳,۷۷۱ میلیارد ریال افزایش یافته است. که عمدتاً بابت طلب از شرکت سایپا با توجه به واگذاری ملک الهیه می باشد.

۳-۲- تجزیه تحلیل و کفایت ساختار سرمایه شرکت

نسبت های معرف ساختار سرمایه ای طی دوره جاری و دو سال گذشته و در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به شرح زیر است:

شرح	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۹۸/۱۲/۲۹
نسبت حقوق مالکانه به جمع بدهی	۲۹/۳۶	۳/۷۷	۲/۹
نسبت حقوق مالکانه به دارایی ها	۰/۹۷	۰/۷۹	۰/۷۴

نسبت های فوق حاکی از برخورداری شرکت از ساختار مناسب سرمایه طی سال های گذشته و در حال حاضر می باشد.

۳-۳- جزئیات زمین و ساختمان

طبق صورتجلسه شماره ۲۵۸۴۰۶ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۳ شرکت سایپا واگذاری املاک ایزد شهر و پلاسکوکار از سر فصل دارایی های نگهداری شده برای فروش خارج و به سر فصل سرمایه گذاری در املاک انتقال یافته است. پروژه الهیه بابت تسویه بدهی در سال ۱۴۰۰ به شرکت سایپا واگذار و در سامانه کدال اطلاع رسانی گردید.

جزئیات زمین و ساختمان در جدول صفحه بعد به صورت کلی افشاء شده است.



فهرست جزئیات زمین و ساختمان

شرکت گروه سرمایه‌گذاری سایپا

مطابق با صورت‌های مالی حسابرسی نشده منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰

سرفصل دارائی های ثابت مشهود

شرح دارایی	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	موقعیت مکانی	متراژ	تشریح وضعیت وثیقه	تشریح پرونده های حقوقی
زمین دفتر مرکزی	۸۶,۵۷۰	۰	۸۶,۵۷۰	اداری	شش دانگ	تهران - بزرگراه شهید ستاری شمالی (بین حکیم و همت) - خیابان شهید خلیل آبادی - خیابان هجرت - کوچه شقایق شانزدهم - پلاک ۳۰		آزاد	ندارد
ساختمان دفتر مرکزی (۱۵ واحد)	۳۸,۱۹۱	۱۰,۳۴۹	۲۷,۸۴۲	اداری	۱۵ فقره سند تک برگی	تهران - بزرگراه شهید ستاری شمالی (بین حکیم و همت) - خیابان شهید خلیل آبادی - خیابان هجرت - کوچه شقایق شانزدهم - پلاک ۳۰	۱۷۰۷/۰۳ م	آزاد	ندارد
ساختمان دفتر مرکزی (۱ واحد)				تجاری	یک فقره سند تک برگی	تهران - بزرگراه شهید ستاری شمالی (بین حکیم و همت) - خیابان شهید خلیل آبادی - خیابان هجرت - کوچه شقایق شانزدهم - پلاک ۳۰	ترمربع	آزاد	ندارد

سرفصل سرمایه‌گذاری در املاک

شرح دارایی	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	موقعیت مکانی	متراژ	تشریح وضعیت وثیقه	تشریح پرونده های حقوقی
زمین :									
ایزدشهر	۱,۱۰۱,۲۴۷	۰	۱,۱۰۱,۲۴۷	تفریحی - توریستی	سند منگوله دار	شهر ایزدشهر - حد فاصل شهرک آبی کنار و خیابان گلزار ۳ - بر شمالی جاده محمود آباد - نور	۹۹۷۲۵ متر مربع	آزاد	ندارد
پلاسکوکار	۳۴۵,۴۱۴	۰	۳۴۵,۴۱۴	تجاری - اداری	سند منگوله دار	تهران - میدان فتح - ابتدای جاده قدیم کرج	۵۲۳۷۲/۵۰ متر مربع	آزاد	ندارد
جمع کل :	۱,۵۷۱,۴۲۴	۱۰,۳۴۹	۱,۵۶۱,۰۷۴						



۳-۴- بدهی‌ها و امکان بازپرداخت

مجموع بدهی‌های شرکت در تاریخ ۹۹/۱۲/۳۰ مبلغ ۴,۹۴۷ میلیارد ریال بوده است که این مقدار در نه ماهه سال ۱۴۰۰ به عدد ۸۱۳ میلیارد ریال رسیده که کاهش آن عمدتاً بابت کاهش بدهی به شرکت سایپا با توجه به واگذاری ملک الهیه می باشد. همچنین با توجه به نسبت‌های مالی، شرکت توان بازپرداخت بدهی‌های خود را دارا بوده و از این بابت با محدودیتی روبرو نخواهد شد.

۳-۵- روابط با ذینفعان

بزرگترین ذینفعان شرکت سهامداران محترم شرکت و در راس آنها سهامدار عمده شرکت گروه خودروسازی سایپا با بیش از ۶۶.۴۲٪ مالکیت می باشد. که نتایج تصمیمات شرکت متأثر از سیاست‌گذاری‌های سهامدار عمده خواهد بود.

۳-۶- تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری سایپا مانند کلیه شرکت‌ها از جمله شرکت‌های سرمایه‌گذاری با ریسک‌های مختلفی مواجه می باشد. مهم‌ترین این مخاطرات عبارتند از: ریسک نرخ بهره، نوسانات نرخ ارز، تورم، عوامل بین‌المللی و سیاسی تأثیرگذار بر بازار سرمایه و ریسک نقدینگی.

۳-۷- تأثیر کرونا بر فعالیت‌های شرکت

با توجه به شیوع کرونا در اواخر سال ۱۳۹۸ از آن زمان تا کنون شرکت تمهیدات لازم را برای حفظ سلامتی پرسنل و همچنین حفظ فعالیت‌های خود با رعایت فاصله‌گذاری اجتماعی و رعایت پروتکل‌های ابلاغی از سوی ستاد ملی مبارزه با کرونا به کار بسته است. به نحوی که هیچ‌گونه اثر منفی بر فعالیت‌های شرکت نگذاشته است.

ریسک نوسانات نرخ بهره

به طور کلی نوسانات نرخ بهره که در نتیجه اتخاذ سیاست‌های پولی در کشور و دستورالعمل‌های بانک مرکزی به شبکه بانکی کشور رخ می دهد، از چند منظر بر عملکرد و سودآوری شرکت سرمایه‌گذاری تأثیر می‌گذارد. نوسانات نرخ سود سپرده به صورت عمومی باعث افزایش و یا کاهش جذابیت بازار پولی و به تبع آن رونق و رکود نسبی بازار سرمایه خواهد گردید. بدیهی است در صورت رکود بازار سرمایه، شرکت سرمایه‌گذاری نیز از این رکود متأثر خواهد گردید. از طرف دیگر



افزایش نرخ بهره، هزینه مالی شرکت‌های سرمایه پذیر را افزایش و در نتیجه آن سودآوری شرکت‌های مذکور کاهش می‌یابد.

ریسک نوسانات نرخ ارز

به دلیل آنکه شرکت سرمایه‌گذاری فاقد هر گونه بدهی ارزی است، بنابراین، ریسک نوسانات نرخ ارز به صورت مستقیم تأثیری بر روی سودآوری آن ندارد. اما چون فعالیت شرکت‌های سرمایه پذیر اصلی که عمدتاً هم در صنعت خودرو فعال هستند به طور مستقیم تحت تأثیر نوسان نرخ ارز هستند بنابراین، نوسانات نرخ ارز می‌تواند بر سودآوری شرکت‌های مذکور و به تبع آن شرکت سرمایه‌گذاری را تحت تأثیر قرار دهد.

ریسک مربوط به عوامل بین‌المللی و یا تغییر مقررات دولتی

به طور کلی برخی محدودیت‌های بین‌المللی در سطح عمومی می‌تواند روند عادی تجارت و کسب و کار را با چالش مواجه سازد. این عوامل هم از طریق تأثیر بر شرکت‌های سرمایه‌پذیر و هم از طریق تأثیر بر بازار سرمایه می‌تواند عملکرد شرکت سرمایه‌گذاری مؤثر واقع شود.

ریسک نقدینگی

از آنجایی که شرکت‌های سرمایه‌گذاری امکان استفاده از تسهیلات بانکی را ندارند، بنابراین می‌بایست بر منابع داخلی و کنترل منابع نقدینگی (ورود و خروج نقدینگی) تمرکز بیشتری داشته باشند. از طرف دیگر، افزایش سرمایه نیز با محدودیت‌ها و دشواری‌های خاص خود همراه می‌باشد. همچنین در شرایط رکود بازار، منابع نقدینگی از محل فروش سرمایه‌گذاری‌ها نیز با محدودیت‌هایی مواجه می‌گردد. تقسیم سود نقدی حداقلی، از مهم‌ترین راهکارهایی به شمار می‌رود که شرکت‌های سرمایه‌گذاری همواره به دنبال آن می‌باشند.

ریسک بازار (پرتفوی)

ریسک بازار شرکت عمدتاً متأثر از کاهش ارزش روز سهام (Value Market) و کاهش یا عدم تحقق سود هر سهم شرکت‌های سرمایه پذیر موجود در پرتفوی است. که با تنوع‌سازی پرتفوی تا حدودی این نوع ریسک مدیریت می‌گردد.

تجزیه و تحلیل حساسیت نسبت اوراق

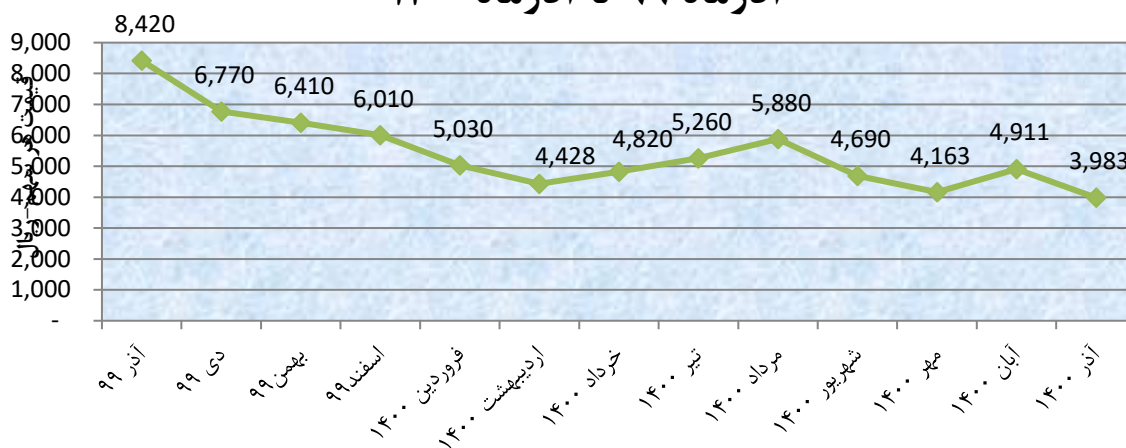
تجزیه و تحلیل حساسیت براساس آسیب‌پذیری از ریسک‌های قیمت اوراق بهادار در پایان دوره تعیین می‌شود از آنجا که در پایان سال روش سرمایه‌گذاری کوتاه مدت اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش بوده و سرمایه‌گذاری بلند مدت بر اساس بهای تمام شده در دفاتر منعکس گردیده و کاهش ارزشی نداشته لذا حساسیت شرکت نسبت به قیمت‌های اوراق بهادار مالکانه از سال قبل تغییر با اهمیتی نداشته است.



۳-۸- روند قیمت سهام شرکت

نمودار زیر، روند قیمت هر سهم شرکت از آذر ۹۹ تا پایان آذر ۱۴۰۰ را نشان می‌دهد؛ این داده‌ها بر پایه قیمت پایانی در آخرین روز معاملاتی بازار مشخص شده است.

نمودار روند قیمت سهام شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا از آذرماه ۹۹ تا آذرماه ۱۴۰۰



۴- نتایج عملیات و چشم اندازها

۴-۱- عملکرد آتی:

با توجه به ماهیت و نوع کسب و کار شرکت و ریسک‌های حاکم بر بازار سرمایه و محیط کسب و کار شرکت، اصولاً عملکرد دوره گذشته بیان‌کننده عملکرد دوره آتی نخواهد بود و نتایج حاصل از عملکرد آتی با توجه به پتانسیل‌های موجود در سرمایه‌گذاری‌های شرکت، (شامل املاک و سهام بورسی و غیر بورسی) و همچنین پیش‌بینی بازار سرمایه در ماه‌های پیش‌رو عملکرد آتی می‌تواند متفاوت با عملکرد جاری باشد.

۴-۲- وضعیت

با توجه به صورت جریان وجوه نقد توان نقدینگی شرکت نسبت به سال‌های گذشته بهبود یافته است و جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی کفاف پرداخت هزینه‌ها و سایر پرداختی‌ها را داده است. همچنین تامین اعتبار از کارگزاری‌ها و هزینه‌های مالی نسبت به سال گذشته افزایش یافته است.

۴-۳- تحصیل دارایی:

افزایش دارایی ثابت مشهود در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ بابت خرید مینی کامپیوتر، دستگاه حضور غیاب و لب‌تاپ و غیره بوده است.



۴-۴- سیاست های تقسیم سود:

در مجمع عمومی عادی سالیانه سال ۹۹ به ازای هر سهم ۴۲ ریال سود نقدی تقسیم شده است.

۴-۵- تصویر چهار سال و نه ماهه از عملکرد و وضعیت شرکت

ارقام: میلیون ریال

شرح	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶
جمع سرمایه گذاری ها (میلیون ریال)	۱۹,۲۴۰,۶۷۳	۱۸,۴۵۶,۳۳۸	۱۵,۲۶۸,۷۳۶	۱۴,۱۰۱,۲۰۲	۱۳,۳۲۸,۷۹۶
جمع دارایی ها (میلیون ریال)	۲۴,۶۷۷,۶۱۷	۲۳,۶۱۲,۴۴۰	۱۹,۴۶۵,۳۳۱	۱۷,۶۸۳,۸۶۸	۱۷,۰۳۷,۹۵۶
خالص ارزش دارایی ها) (میلیون ریال)	۲۳,۸۶۴,۷۴۲	۱۸,۶۶۴,۷۵۸	۱۴,۴۵۸,۰۴۶	۱۲,۵۴۶,۸۳۹	۱۲,۰۲۰,۵۴۰
سرمایه (میلیون ریال)	۱۰,۶۷۵,۰۰۰	۱۰,۶۷۵,۰۰۰	۱۰,۶۷۵,۰۰۰	۱۰,۶۷۵,۰۰۰	۱۰,۶۷۵,۰۰۰
سود عملیاتی (میلیون ریال)	۵۸۱,۲۱۱	۴,۴۱۳,۴۸۲	۱,۹۵۲,۳۳۲	۵۴۱,۶۹۲	۴۳۴,۷۵۶
سود خالص (میلیون ریال)	۵,۶۴۸,۳۳۵	۴,۳۹۸,۸۶۲	۱,۹۱۱,۲۱۲	۵۲۷,۵۶۴	۴۰۰,۷۴۲
سود هر سهم (ریال)	۵۲۹	۴۱۲	۱۷۹	۵۰	۳۸
سود تقسیم شده (ریال)	-	۴۲	۱۸	۰	۰

۵- معیارها و شاخص عملکرد

مهمترین عامل و معیار و شاخص ارزیابی عملکرد شرکت ، میزان سود عملیاتی محقق شده با لحاظ نمودن ترکیب و کیفیت درآمدهای عملیاتی و خالص جریان وجوه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی می باشد.
با توجه به نوع فعالیت شرکت تحقق درآمدهای پیش بینی شده متأثر از رونق و رکود بازار و همچنین متأثر از تاریخ برگزاری مجامع عمومی سالیانه شرکت های سرمایه پذیر می باشد. ولذا عدم تحقق سود خالص و EPS پیش بینی شده به تناسب زمان سپری شده به معنای عدم امکان تحقق آن تا پایان سال مالی نخواهد بود.

سود عملیاتی و ترکیب درآمدهای عملیاتی چهار سال و نه ماه گذشته:

ارقام: میلیارد ریال

شرح	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶
درآمد سود سهام	۳۹۵	۱,۶۸۲	۷۹۵	۴۶۹	۴۷۳
سود (زیان) فروش سرمایه گذاری ها	۳۶۷	۲,۹۰۶	۱,۳۰۳	۱۹۴	۶۲
سایر درآمد های عملیاتی	۱	۱	۱	۱	۴
هزینه های عملیاتی (اداری و عمومی) و استهلاک	(۱۸۲)	(۱۷۶)	(۱۴۷)	(۱۲۲)	(۱۰۴)
سود عملیاتی	۵۸۱	۴,۴۱۳	۱,۹۵۲	۵۴۲	۴۳۵