

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



گزارش تفسیری هیئت مدیره

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰



فهرست مطالب

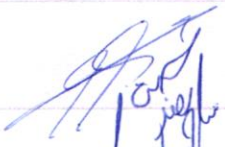
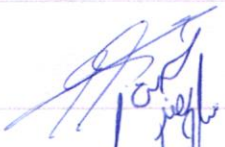
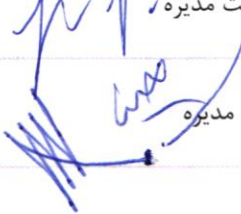
صفحه

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.....	۱۶



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 و 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 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 و در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۷ به امضای اعضای هیات مدیره رسیده است.

اعضاء هیئت مدیره	نماینده	سمت	امضاء
سرمایه گذاری و توسعه صنعتی نیوان ابتکار	حمید شهیاز	رئیس و عضو غیر موظف هیئت مدیره	
قالب های بزرگ صنعتی سایپا	سید علی فتاحی	مدیرعامل و عضو موظف هیئت مدیره	
مرکز تحقیقات و نوآوری صنایع خودرو سایپا	یوسف ندیلی	نائب رئیس و عضو موظف هیئت مدیره	
بازرگانی سایپا یدک	سید رضا حسینی	عضو غیر موظف هیئت مدیره	
شرکت ایرانی اتومبیل سایپا	مجید حسینی	عضو موظف هیئت مدیره	



۱- ماهیت کسب و کار

۱-۱- مؤلفه های کلان اقتصادی

شاخص کل از ابتدای سال در محدوده ی ۱,۱ تا ۱,۶ میلیون واحد در نوسان بوده و از لحاظ ارزش بازار نیز مجموع ارزش بازار در محدوده ۲۰۰ تا ۲۵۰ میلیارد دلار در نوسان بوده است. اما چه عواملی باعث شد تا پس از رشد قابل قبول بازار از خرداد تا شهریور ۱۴۰۰، یک اصلاح زمان بر در کلیت بازار طی فصل پاییز رقم بخورد؟ چنانچه مؤلفه های اساسی بازار را تجزیه و تحلیل نماییم، چنین تصویری پیش روی ماست:

الف) نرخ دلار: نرخ دلار به صورت تدریجی رو به بالا بود، اما در عین حال بازار دچار سردرگمی در خصوص اثرات مذاکرات احیای برجام بر بازار ارز بود.

ب) نرخ های جهانی: در اغلب محصولات، نرخ ها با ثبات یا با کاهشی اندک روبه رو بودند و شیوع ناگهانی ویروس اومیکرون موجب وقوع شوک قیمتی موقت به بازارها شد.

ج) نرخ بهره بدون ریسک: از زمان تشکیل کابینه ی دولت جدید، نرخ بهره اخزا در بازار فرابورس از محدوده ی میانگین ۲۱ به ۲۴ درصد رسید که آثار منفی بر قیمت دارایی های مالی ریسکی نظیر سهام دارد.

د) صرف ریسک: نااطمینانی های ناشی از آرایه بودجه جدید، ابتدا بازار را مشغول به گمانه زنی پیرامون محتویات بودجه کرده بود و پس از انتشار رسمی بودجه معین شد که این جنس بدبینی، چندان هم بی دلیل نبوده و مواردی نظیر مالیات معادن، نرخ گاز سوخت، لغو معافیت مالیاتی سپرده بانکی برای افراد حقوقی و ... باعث کاهش سودآوری برخی صنایع خواهد شد. از سوی دیگر قطعی گاز صنایع در فصل پاییز و زمستان نیز مسئله مهمی در برخی صنایع شاخص ساز بود.

در این شرایط، به نظر می رسد با برطرف شدن ابهام پیرامون هر یک از گزاره های فوق، می توان بازاری بهتر را در آینده تصور نمود. از جمله اینکه به نظر می رسد با تداوم رشد نقدینگی، نسبت برابری ذاتی دلار-ریال به سمت بالا کشیده می شود و لذا اصلاح احتمالی نرخ دلار شدت کمتری خواهد داشت. همچنین با توجه به وعده هایی که در خصوص بهبود نسبت بازار سرمایه و بودجه با یکدیگر از سوی مسئولان داده شده است، در تصویب نهایی بودجه که در اواخر دی ماه ۱۴۰۰ اتفاق خواهد افتاد، شاهد بهبود شرایط به نفع بازار باشیم. از سوی دیگر، با توجه به رشد درآمدهای دولت از محل فروش نفت و سایر حامل های انرژی، نیاز دولت به انتشار اوراق به طور موقت کم شده و به نظر می رسد تا اسفند ماه شاهد یک افت موقت در نرخ موثر اخزا در فرابورس باشیم. مجموع عوامل فوق می توان یک رشد معقول و محتاطانه را برای بازار طی ماه های آینده رقم زند.



۱-۲- بررسی کلی بازار سرمایه

شاخص بورس اوراق بهادار در سه ماهه ابتدای سال ۱۴۰۰ روندی اصلاحی در پیش گرفت، با شروع تیرماه شاخص در یک روند صعودی تا محدوده ۱,۶ میلیون واحد نیز پیش رفت اما با شروع شهریورماه با افت حدود ۳۰۰ هزار واحدی روندی اصلاحی را سپری نمود و به محدوده ۱,۳ میلیون واحد رسید.

جدول زیر خلاصه ای از تغییرات شاخص های مختلف بازار در انتهای شهریور ماه سال ۱۴۰۰ نسبت به انتهای شهریور ماه ۱۳۹۹ را نشان می دهد:

شاخص	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۹۹/۰۶/۳۱	میزان تغییرات	درصد تغییرات
شاخص کل	۱,۳۸۶,۴۵۱	۱,۵۹۵,۱۶۰	-۲۰۸,۷۰۹	-۱۳,۰۸٪
بازار اول	۱,۰۲۴,۵۲۴	۱,۱۸۰,۲۵۹	-۱۵۵,۷۳۵	-۱۳,۱۹٪
بازار دوم	۲,۷۶۴,۸۳۵	۳,۱۶۸,۵۷۷	-۴۰۳,۷۴۲	-۱۲,۷۴٪
صنعت	۱,۲۶۹,۸۹۹	۱,۴۱۵,۰۲۴	-۱۴۵,۱۲۵	-۱۰,۲۶٪
مالی	۱,۵۵۸,۷۵۱	۲,۰۸۷,۹۵۵	-۵۲۹,۲۰۴	-۲۵,۳۵٪
سرمایه گذاری ها	۲۴,۲۷۸	۳۵,۷۵۱	-۱۱,۴۷۳	-۳۲,۰۹٪
پنجاه شرکت فعالتر	۵۳,۵۳۰	۶۳,۸۱۱	-۱۰,۲۸۲	-۱۶,۱۱٪
شاخص صنعت خودرو	۱۹۸,۲۷۰	۳۱۰,۷۰۵	-۱۱۲,۴۳۵	-۳۶,۱۹٪
ارزش بازار بورس (میلیارد ریال)	۵۵,۷۱۳,۱۵۰	۵۹,۳۵۸,۳۱۶	-۳,۶۴۵,۱۶۶	-۶,۱۴٪
P/E	۹,۳	۲۵,۱۹	-۱۵,۸۹	-۶۳,۰۸٪

۱-۳- اطلاعات مدیران شرکت

اعضاء هیئت مدیره	نماینده	سمت	تاریخ عضویت در هیئت مدیره	تحصیلات
سرمایه گذاری و توسعه صنعتی نیوان ابتکار	حمید شهیاز	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



۴-۱- 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 ازمحل سود انباشته در سال جاری می باشد.

همچنین ترکیب سهامداران اصلی شرکت گروه سرمایه گذاری سایپا در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ مطابق با جدول زیر بوده است:

نام شرکت	تعداد سهام	درصد سهام به کل
شرکت سایپا	۷,۲۰۰,۱۲۳,۶۸۲	۶۷
شرکت رویال صدف کیش (سهامی خاص)	۲۰۱,۹۱۶,۷۴۳	۲
انرژی گستر سایناروند (سهامی خاص)	۱۱۷,۸۱۴,۲۵۶	۱
شخص حقیقی	۱۲۷,۳۲۸,۰۳۲	۱
سایر سهامداران	۳,۰۲۷,۸۱۷,۲۸۷	۲۹
جمع	۱۰,۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰



۲- اهداف مدیریت و راهبردها برای دستیابی به اهداف

۱-۲- اهداف مدیریت

شرکت سرمایه‌گذاری سایپا در نظر دارد با بهره‌گیری حداکثری از سرمایه‌گذاری‌ها 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 استراتژی‌های شرکت به شرح زیر است:

- ۱-۲-۱- تبدیل برند شرکت در حوزه سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه به برند قابل اعتماد سرمایه‌گذاران در بازار؛
- ۱-۲-۲- تبدیل دارایی‌های غیر مولد به دارایی‌های مولد در راستای سازماندهی و بهینه‌سازی پرتفوی شرکت اعم از سرمایه‌گذاری در شرکت‌های بورسی و غیر بورسی و همچنین تکمیل زنجیره سرمایه‌گذاری در قالب هلدینگ؛
- ۱-۲-۳- همکاری با شرکت‌های گروه جهت هم‌افزایی عملکرد مجموعه در جهت نیل به اهداف تعیین شده در گروه سایپا، با توجه به اینکه شرکت گروه سرمایه‌گذاری سایپا از جمله شرکت‌های چند رشته‌ای می‌باشد؛
- ۱-۲-۴- نظارت مستمر به عملکرد شرکت‌های تابعه و ارزیابی عملکرد مدیران آنها؛
- ۱-۲-۵- افزایش کارایی و ارتقاء مهارت و دانش کارکنان مرتبط با مسئولیت آنها؛

۲-۲- چالش‌ها و ریسک‌های پیش رو برای دستیابی به اهداف

همانگونه که در بخش قبل ذکر شده ریسک‌ها و چالش‌های پیش روی 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 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 متنوع سازی پرتفوی سهام بورسی و غیر مدیریتی با استفاده از فرصت‌های که در سایر صنایع به وجود می‌آید، اقدام نماید.



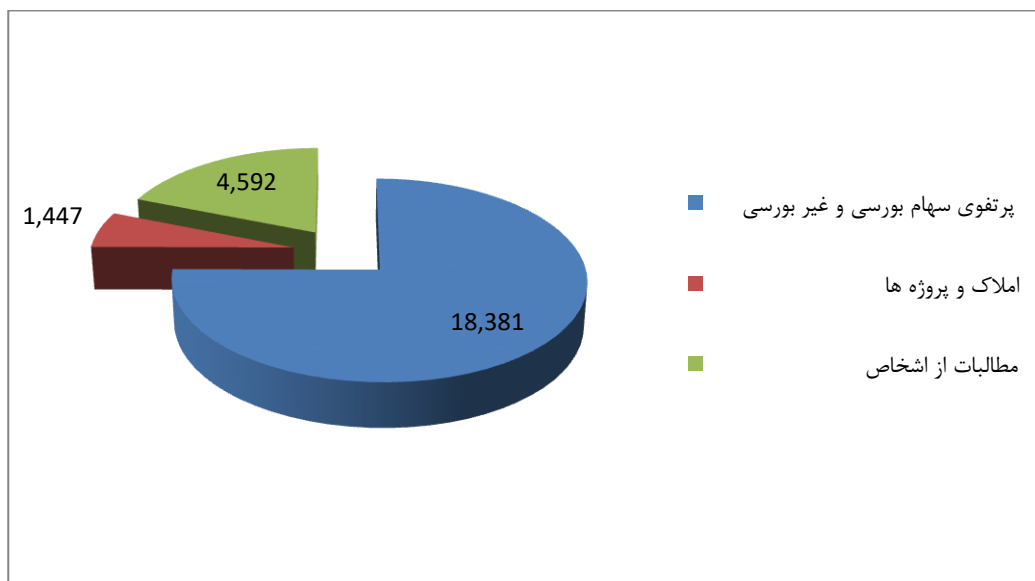
۳- مهمترین منابع، ریسک ها و روابط

۱-۳- منابع مالی و غیر مالی در دسترس:

منابع مالی در دسترس شامل پرتفوی سهام و املاک و مطالبات از اشخاص می باشد، که ترکیب آنها براساس ترازنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به شرح زیر است:

میلیارد ریال

پرتفوی سهام بورسی و غیر بورسی	۱۸,۳۸۱
املاک و پروژه ها	۱,۴۴۷
مطالبات از اشخاص	۴,۵۹۲
جمع	<u>۲۴,۴۲۰</u>





ترکیب کل پورتفوی سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌ها به تفکیک صنعت

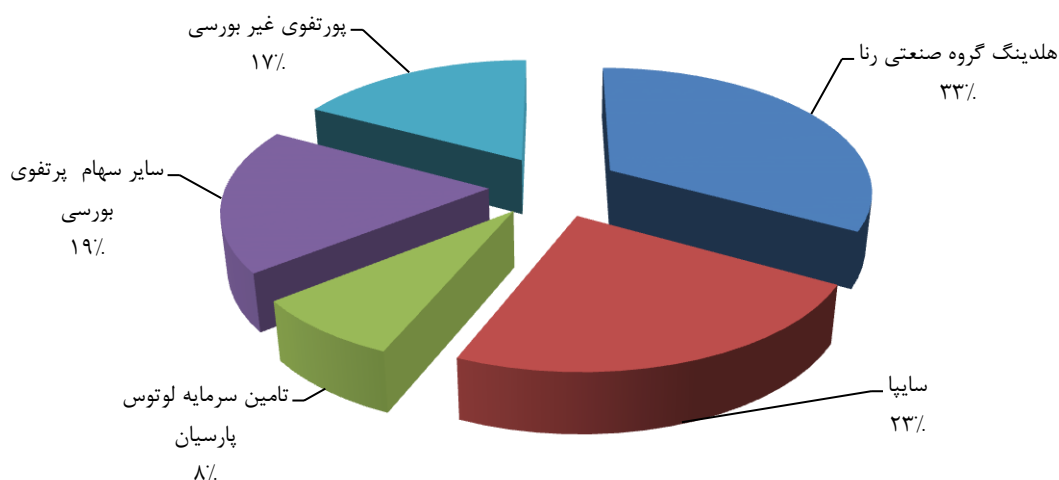
پرتفوی سرمایه‌گذاری‌های شرکت گروه سرمایه‌گذاری سایپا در شش ماهه اول سال مالی ۱۴۰۰ بر اساس طبقه‌بندی صنایع در بورس اوراق بهادار و بر مبنای بهای تمام‌شده در دو گروه سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های بورسی و سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های غیربورسی به شرح جدول ذیل گزارش می‌گردد:

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	۰,۸	۰	۰,۰	۱۱۵,۴۹۶	۰,۶
۳	واسطه‌گریهای مالی و پولی	۰	۰,۰	۲,۷۴۲,۳۸۰	۸۷,۰	۲,۷۴۲,۳۸۰	۱۴,۹
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 تامین اجتماعی	۰	۰,۰	۰	۰,۰	۰	۰,۰
۷	فعالیت‌های کمکی به نهادهای مالی واسط	۱,۴۶۹,۸۱۱	۹,۷	۳,۰۱۰	۰,۱	۱,۴۷۲,۸۲۱	۸,۰
۸	هتل و رستوران	۴۸۸	۰,۰	۰	۰,۰	۴۸۸	۰,۰
۹	اطلاعات و ارتباطات	۸۱,۲۶۶	۰,۵	۰	۰,۰	۸۱,۲۶۶	۰,۴
۱۰	بانکها و موسسات اعتباری	۷۶۳۷۹۶	۵,۰	۰	۰,۰	۷۶۳۷۹۶	۴,۲
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	۴,۰	۰	۰,۰	۶۰۵,۰۳۰	۳,۳
۱۴	سیمان، آهک و گچ	۱۱,۹۷۶	۰,۱	۰	۰,۰	۱۱,۹۷۶	۰,۱
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	۳,۸	۰	۰,۰	۵۷۴,۸۱۴	۳,۱
۱۸	فلزات اساسی	۲۷۰,۹۳۴	۶,۱	۰	۰,۰	۲۷۰,۹۳۴	۵,۱
۱۹	خودرو و ساخت قطعات	۱۰,۴۲۶,۰۶۱	۶۸,۵	۲۶۹,۱۳۳	۸,۵	۱۰,۶۹۵,۱۹۴	۵۸,۲
۲۰	سایر صنایع	۰	۰,۰	۱۲۳,۱۰۴	۳,۹	۱۲۳,۱۰۴	۰,۷
	جمع	۱۵,۲۲۹,۵۵۷	۱۰۰	۳,۱۵۱,۹۸۱	۱۰۰	۱۸,۳۸۱,۵۳۸	۱۰۰



مجموعاً ۵۸ درصد از پرتفوی سهام شرکت در صنعت خودرو و ساخت قطعات می باشد. هم چنین ۵۶ 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	۴۵۰۰۰	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	۴,۴۷	۱۶۰	۰,۰
۶	مشاوره رتبه بندی اعتباری ایران	۱,۰۰۰	۴,۳۸	۴۴	۰,۰
۷	توسعه صنایع 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)	۳,۰۰۰	۱۰۰	۳,۰۱۰	۰,۱
۱۴	صندوق سرمایه گذاری مشترک توسعه بازار سرمایه	۱۰,۵۲۹,۸۷۲	۰,۳۳	۳۵۰,۰۰۰	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 شش ماهه نخست سال ۱۴۰۰ به مبلغ ۵۹۲،۴ میلیارد ریال افزایش یافته است.

۲-۳- 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	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۹۸/۱۲/۲۹
نسبت حقوق مالکانه به جمع بدهی	۲۷/۴۷	۳/۷۷	۲/۹
نسبت حقوق مالکانه به دارایی ها	۰/۹۶	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 سرمایه گذاری سایپا									
مطابق با صورت های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱									
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	۱۰,۰۵۰	۲۸,۱۴۱	اداری	۱۵فقره 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 مترمربع	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		آزاد	ندارد
سرفصل سرمایه گذاری 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	۹۹۷۲۵متر مربع	آزاد	ندارد
پلاسکوکار	۳۴۵,۴۱۵	۰	۳۴۵,۴۱۵	تجاری- اداری	سند منگوله دار	تهران - میدان فتح -ابتدای جاده قدیم کرج	مترمربع ۵۲۳۷۲/۵۰	آزاد	ندارد
جمع کل :	۱,۵۷۱,۴۲۳	۱۰,۰۵۰	۱,۵۶۱,۳۷۳						



۴-۳- بدهی ها و امکان باز پرداخت

مجموع بدهی های شرکت در تاریخ ۹۹/۱۲/۳۰ مبلغ ۴,۹۴۷ میلیارد ریال بوده است که این مقدار در شش ماهه نخست سال ۱۴۰۰ به عدد ۸۶۹ 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 نسبت های مالی، شرکت توان بازپرداخت بدهی های خود را دارا بوده و از این بابت با محدودیتی روبرو نخواهد شد.

۵-۳- روابط با ذینفعان

بزرگترین ذینفعان شرکت سهامداران محترم شرکت و در راس آنها سهامدار عمده شرکت گروه خودروسازی سایپا با بیش از ۶۷٪ مالکیت می باشد. که نتیجتاً تصمیمات شرکت متأثر از سیاست گذاری های سهامدار عمده خواهد بود.

۶-۳- 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 بین المللی و سیاسی تأثیر گذار بر بازار سرمایه و ریسک نقدینگی.

۷-۳- تاثیر کرونا بر فعالیت های 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 فعالیت های خود با رعایت فاصله گذاری اجتماعی و رعایت پروتکل های ابلاغی از سوی ستاد ملی مبارزه با کرونا به کار بسته است. به نحوی که هیچ گونه اثر منفی بر فعالیت های 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

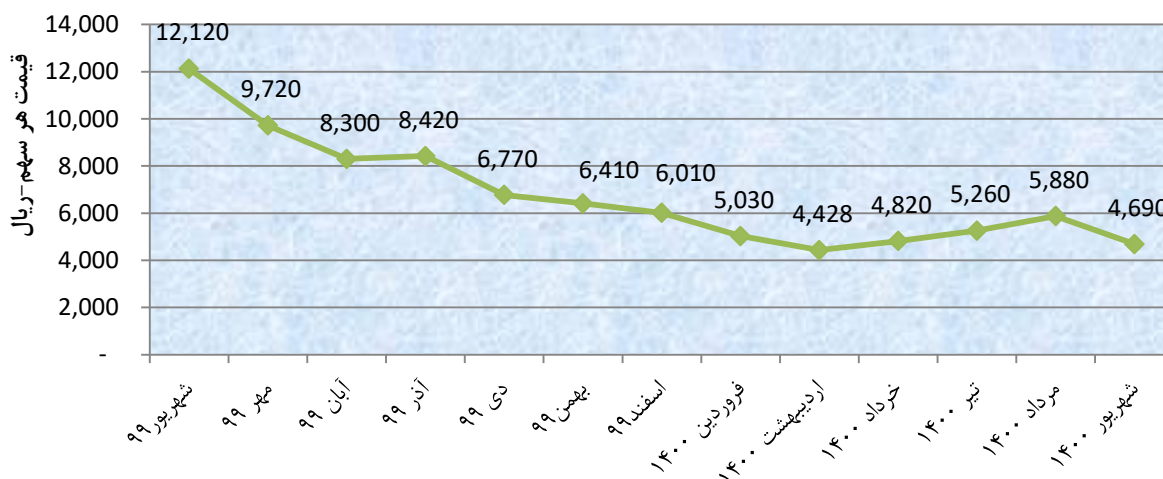
تجزیه و تحلیل حساسیت براساس آسیب‌پذیری از ریسک‌های قیمت اوراق بهادار در پایان دوره تعیین می‌شود از آنجا که در پایان سال روش سرمایه‌گذاری کوتاه مدت اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش بوده و سرمایه‌گذاری بلند مدت بر اساس بهای تمام شده در دفاتر منعکس گردیده و کاهش ارزشی نداشته لذا حساسیت شرکت نسبت به قیمت‌های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



۸-۳- روند قیمت سهام شرکت

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

نمودار روند قیمت سهام شرکت گروه سرمایه‌گذاری سایپا از شهریور ماه ۹۹ تا شهریور ماه 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.



۳-۴-تحصیل دارایی:

افزایش دارایی ثابت مشهود در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ بابت خرید مینی کامپیوتر و لب تاپ 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.

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

ارقام: میلیون ریال

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶
جمع سرمایه گذاری ها (میلیون ریال)	۱۸,۴۹۷,۵۵۰	۱۸,۴۵۶,۳۳۸	۱۵,۲۶۸,۷۳۶	۱۴,۱۰۱,۲۰۲	۱۳,۳۲۸,۷۹۶
جمع دارایی ها (میلیون ریال)	۲۴,۷۳۴,۹۸۱	۲۳,۶۱۲,۴۴۰	۱۹,۴۶۵,۳۳۱	۱۷,۶۸۳,۸۶۸	۱۷,۰۳۷,۹۵۶
خالص ارزش دارایی ها) (میلیون ریال)	۲۳,۸۶۶,۰۵۴	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)	۵۶۹,۷۰۳	۴,۴۱۳,۴۸۲	۱,۹۵۲,۳۳۲	۵۴۱,۶۹۲	۴۳۴,۷۵۶
سود خالص (میلیون ریال)	۵,۶۴۹,۶۴۶	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 شش ماه گذشته:

ارقام: میلیارد ریال

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶
درآمد سود سهام	۳۹۵	۱,۶۸۲	۷۹۵	۴۶۹	۴۷۳
سود (زیان) فروش سرمایه گذاری ها	۳۰۴	۲,۹۰۶	۱,۳۰۳	۱۹۴	۶۲
سایر درآمدهای عملیاتی	۱	۱	۱	۱	۴
هزینه های عملیاتی (اداری و عمومی) و استهلاک	(۱۳۰)	(۱۷۶)	(۱۴۷)	(۱۲۲)	(۱۰۴)
سود عملیاتی	۵۷۰	۴,۴۱۳	۱,۹۵۲	۵۴۲	۴۳۵