



به نام خدا

شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه

(سهامی عام)

گزارش هیأت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱
تلفن: ۳-۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱ | فکس: ۲۲۲۲۳۶۲۱ | صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱۸۸۹
شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰ | کد اقتصادی: ۴۱۱۱۳۱۶۳۳۵۴۴



شماره صفحه

فهرست مطالب

۱	بخش اول - معرفی شرکت
۱	۱-۱- تاریخچه فعالیت شرکت
۱	۱-۲- موضوع فعالیت اصلی شرکت
۱	۱-۳- سرمایه و سهامداران
۲	۱-۴- هیئت مدیره
۳	۱-۵- نیروی انسانی
۴	بخش دوم - تحولات اقتصاد جهان و ایران
۴	۲-۱- وضعیت اقتصاد جهانی
۴	۲-۲- وضعیت اقتصاد ایران
۴	بخش سوم - بررسی وضعیت بازار مسکن و بورس اوراق بهادار
۴	۳-۱- بررسی وضعیت بخش املاک و مستغلات طی سال گذشته
۵	۳-۲- بررسی وضعیت بورس اوراق بهادار تهران طی سال گذشته
۷	بخش چهارم - عملکرد شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۷	۴-۱- ترکیب سرمایه گذاری های شرکت
۸	۴-۲- سرمایه گذاری در سهام شرکت های بورسی
۹	۴-۳- وضعیت معاملات سهام شرکت طی سال های مالی ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱
۹	۴-۴- سرمایه گذاری در سهام شرکت های خارج از بورس
۱۳	۴-۵- سرمایه گذاری مستقیم در املاک و مستغلات
۱۴	۴-۵-۱- پروژه تجاری - اداری گلستان خیام
۲۴	۴-۵-۲- مجتمع اقامتی - تجاری دریادیم رامسر
۲۵	بخش پنجم - اطلاعات مالی شرکت
۳۰	بخش ششم - اهم فعالیت های انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۳۰	۶-۱- بهره برداری از فرصت های سرمایه گذاری در بورس اوراق بهادار
۳۰	۶-۲- ساماندهی پروژه های ساختمانی
۳۰	۶-۳- مشارکت در تأسیس یک شرکت تأمین سرمایه
۳۱	بخش هفتم - برنامه های شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۳۱	بخش هشتم - پیشنهادات هیئت مدیره

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱
 تلفن: ۰۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱ - فاکس: ۰۲۱-۲۲۹۲۳۶۲۱ - صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱
 شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰ - کد اقتصادی: ۴۱۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴



بخش اول - معرفی شرکت

۱-۱- تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۷۵/۰۳/۰۹ تحت شماره ۱۲۱۹۱۸ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسید. تقاضای پذیرش شرکت در بورس اوراق بهادار تهران در جلسه مورخ ۱۳۷۷/۱۰/۰۹ هیئت پذیرش اوراق بهادار به تصویب رسید و از تاریخ ۱۳۷۸/۰۲/۰۵ نام شرکت در گروه "سرمایه گذاری ها و واسطه گری های مالی" و با نماد "وبیمه" به عنوان دویست و هشتاد و هفتمین شرکت در فهرست نرخ های بورس درج شد. مرکز اصلی شرکت در تهران، بلوار میرداماد، خیابان مصدق شمالی، کوچه دوم، شماره ۶ واقع شده است.

۱-۲- موضوع فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت اصلی شرکت طبق ماده (۳) اساسنامه به شرح زیر است:

- سرمایه گذاری در سهام، سهم الشرکه، واحدهای سرمایه گذاری صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی شرکت ها، مؤسسات یا صندوق های سرمایه گذاری با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص وابسته خود کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه گذاری را پذیرا در اختیار نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد.

- سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار که به طور معمول دارای حق رأی نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک نمی دهد.

۱-۳- سرمایه و سهامداران

سرمایه اولیه شرکت مبلغ ۴۵,۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۴۵ میلیون سهم یک هزار ریالی با نام بوده است، که تاکنون طی ۹ مرحله به شرح جدول (۱) افزایش یافته و در حال حاضر سرمایه شرکت مبلغ ۵,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال است.

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱
تلفن: ۳-۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱ | نمابر: ۲۲۲۲۳۶۲۱ | صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱۸۸۹
شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰ | کد اقتصادی: ۴۱۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴



جدول (۱) - تغییرات سرمایه شرکت

مرحله	سرمایه اولیه (میلیون ریال)	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل تأمین افزایش سرمایه	تاریخ مجمع عمومی فوق العاده	تاریخ ثبت
۱	۴۵,۰۰۰	۳۰	۵۸,۵۰۰	آورده نقدی	۱۳۷۸/۱۱/۹	۱۳۷۹/۹/۲۶
۲	۵۸,۵۰۰	۱۰۰	۱۱۷,۰۰۰	مطالبات و آورده نقدی	۱۳۸۰/۶/۲۰	۱۳۸۱/۵/۱۰
۳	۱۱۷,۰۰۰	۱۱	۱۲۹,۸۷۰	سود انباشته	۱۳۸۱/۹/۲۴	۱۳۸۱/۱۰/۲۹
۴	۱۲۹,۸۷۰	۲۳/۲	۱۶۰,۰۰۰	مطالبات و آورده نقدی	۱۳۸۲/۲/۱۴	۱۳۸۲/۶/۲۷
۵	۱۶۰,۰۰۰	۵۰	۲۴۰,۰۰۰	مطالبات و آورده نقدی	۱۳۸۲/۲/۱۴	۱۳۸۳/۲/۱۳
۶	۲۴۰,۰۰۰	۱۰۸/۳	۵۰۰,۰۰۰	سودانباشته، مطالبات و آورده نقدی	۱۳۸۳/۸/۱۱	۱۳۸۴/۱/۲۴
۷	۵۰۰,۰۰۰	۵۰	۷۵۰,۰۰۰	مطالبات و آورده نقدی	۱۳۸۴/۸/۲۹	۱۳۸۵/۳/۳۰
۸	۷۵۰,۰۰۰	۱۶۷	۲,۰۰۰,۰۰۰	سودانباشته، مطالبات و آورده نقدی	۱۳۹۸/۱۰/۱۰	۱۳۹۹/۴/۲۱
۹	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	مطالبات و آورده نقدی	۱۳۹۹/۰۶/۱۹	۱۴۰۰/۰۲/۱۹

ترکیب سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱ نیز در جدول (۲) ارائه شده است.

جدول (۲) - ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

ردیف	نام سهامدار	تعداد سهام	درصد مالکیت
۱	شرکت بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران	۱.۵۹۲.۷۹۰.۴۸۷	۳۱/۸۶
۲	صندوق بازنشستگی کارکنان بیمه مرکزی	۱.۱۸۰.۶۶۰.۸۷۳	۲۳/۶۱
۳	صندوق سرمایه گذاری بازارگردانی صبا نیک	۹۵۷.۹۹۷.۱۳۸	۱۹/۱۶
۴	سایر اشخاص حقوقی و حقیقی	۱.۲۶۸.۵۵۱.۵۰۲	۲۵/۳۷
	جمع	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

* تعداد کل سهامداران شرکت در پایان شهریورماه ۱۴۰۱ برابر ۵۶.۴۰۴ نفر بوده است.

۴-۱ - هیئت مدیره

ترکیب اعضای هیئت مدیره شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱ به شرح جدول (۳) می باشد.



جدول (۳) - ترکیب هیأت مدیره شرکت

نام	سمت	نماینده	مدت ماموریت		موظف/غیرموظف	تحصیلات	سوابق کاری
			شروع	خاتمه			
محمد هاشم زاده	رئیس هیئت مدیره	بیمه مرکزی ج.ا.ا.	۱۳۹۷/۰۹/۱۲	۱۴۰۱/۰۵/۲۶	غیر موظف	کارشناسی ارشد مدیریت	مدیرعامل اکتشاف معادن و صنایع غدیر
صالح کاظمی نیا	رئیس هیئت مدیره	بیمه مرکزی ج.ا.ا.	۱۴۰۱/۰۵/۲۵	ادامه دارد	غیر موظف	کارشناسی اقتصاد	معاون توسعه مدیریت و منابع انسانی سازمان حج و زیارت
امید پورحیدری	عضو هیئت مدیره	صندوق بازنستگی کارکنان بیمه مرکزی ج.ا.ا.	۱۴۰۰/۰۲/۲۶	۱۴۰۱/۰۵/۲۶	غیر موظف	دکترای حسابداری	عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری پردیس
سید محمد حسن ملیحی	عضو هیئت مدیره	صندوق بازنستگی کارکنان بیمه مرکزی ج.ا.ا.	۱۴۰۱/۰۶/۱۶	ادامه دارد	غیر موظف	دکترای مدیریت مالی	عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری سبحان
حسین سلیمی	عضو هیئت مدیره	شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)	۱۳۹۹/۱۰/۲۷	ادامه دارد	غیر موظف	کارشناسی ارشد مدیریت بازرگانی	مدیرعامل شرکت صبا تأمین
کیارش مهرانی	عضو هیئت مدیره	شرکت خدمات مهندسی مشاور ایران (سهامی خاص)	۱۳۹۹/۱۰/۲۹	ادامه دارد	غیر موظف	دکترای مدیریت مالی	معاون اقتصادی و سرمایه گذاری گروه توسعه اقتصادی تدبیر
امیرحسین ارضاء	مدیرعامل و نائب رئیس هیئت مدیره	شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان (سهامی خاص)	۱۳۹۹/۱۰/۲۷	ادامه دارد	موظف	دکترای مدیریت مالی	مدیرعامل هلدینگ مالی غدیر

۱-۵ - نیروی انسانی

تعداد کارکنان شرکت اصلی در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱، شانزده نفر بوده است. جدول (۴) توزیع کارکنان شرکت شاغل در واحدهای مختلف را برحسب تحصیلات نشان می دهد.

جدول (۴) - ترکیب نیروی انسانی شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

عنوان	دکترای	فوق لیسانس (نفر)	لیسانس (نفر)	دیپلم و زیردیپلم (نفر)	جمع (نفر)
مدیرعامل و حوزه مدیریت	۱	۰	۱	۰	۲
معاونین	۰	۲	۰	۰	۲
امور سرمایه گذاریها و مجامع	۰	۵	۰	۰	۵
امور مالی و اداری	۰	۲	۳	۲	۷
جمع	۱	۹	۴	۲	۱۶



بخش دوم - تحولات اقتصاد جهان و ایران

۱-۲- وضعیت اقتصاد جهانی

صندوق بین‌المللی پول پیش‌بینی رشد جهانی سال ۲۰۲۳ را در بحبوحه فشارهای ناشی از جنگ اوکراین، قیمت‌های بالای انرژی و مواد غذایی، تورم و نرخ‌های بهره فزاینده کاهش داد و هشدار داد که شرایط اقتصادی ممکن است در سال آینده به میزان قابل توجهی بدتر شود^۱. این صندوق اعلام کرد که رشد تولید ناخالص داخلی جهانی در سال آینده به ۲/۷ درصد در مقایسه با پیش‌بینی ۲/۹ درصدی در ماه ژوئیه کاهش می‌یابد. هرچند صندوق پیش‌بینی رشد سال ۲۰۲۲ را نیز در همان نرخ ۳/۲ درصد ثابت نگاه داشته است.

بر پایه این گزارش، نرخ رشد اقتصاد ایالات متحده در سال جاری ۱/۶ درصد خواهد بود که ۰/۷ واحد درصد کمتر از برآورد ژوئیه است. صندوق بین‌المللی پول پیش‌بینی رشد اقتصاد آمریکا در سال ۲۰۲۳ را بدون تغییر نسبت به قبل، ۱ درصد اعلام کرد. بر پایه برآورد این نهاد بین‌المللی، رشد اقتصادی منطقه یورو نیز در سال جاری میلادی ۳/۱ درصد خواهد بود ولی در سال ۲۰۲۳ به ۰/۵ درصد می‌رسد.

۲-۲- وضعیت اقتصاد ایران

صندوق بین‌المللی پول پیش‌بینی کرد که نرخ رشد اقتصاد ایران از ۳ درصد در سال جاری میلادی به ۲ درصد در سال ۲۰۲۳ کاهش یابد^۲. این نهاد بین‌المللی در عین حال برآورد کرد که نرخ تورم ایران در سال جاری و سال آینده میلادی ۴۰ درصد باشد و نرخ بیکاری نیز با ۰/۲ درصد افزایش به ۹/۶ درصد در سال آینده برسد. همچنین، مطابق این پیش‌بینی، نسبت تراز حساب جاری ایران (شامل تراز تجاری و سرمایه) به تولید ناخالص داخلی کشور از ۱/۶ درصد در سال ۲۰۲۲ به ۱/۵ درصد در سال ۲۰۲۳ کاهش خواهد یافت.

بخش سوم - بررسی وضعیت بازار املاک و مستغلات و بورس اوراق بهادار

۱-۳- بررسی وضعیت بخش املاک و مستغلات طی سال گذشته

بخش املاک و مستغلات از اواخر سال ۱۳۹۶ تا کنون، با رشد قابل توجه قیمت‌ها مواجه شده است. طی این دوره، بروز انتظارات تورمی باعث افزایش افسارگسیخته قیمت‌ها در بازار املاک گردید. این در شرایطی است که رشد درآمد خانوارها بسیار کمتر از رشد قیمت‌ها بوده و مبلغ ناچیز تسهیلات بانکی خرید مسکن هم کمکی به جبران کمبود منابع مالی خانوارها جهت خرید مسکن ننموده است. با این وجود تداوم چشم انداز تورمی اقتصاد کشور محرک رشد بیشتر

^۱ - World Economic Outlook, October ۲۰۲۲: Countering the Cost-of-Living Crisis, IMF, October ۱۱, ۲۰۲۲

^۲ - همان منبع



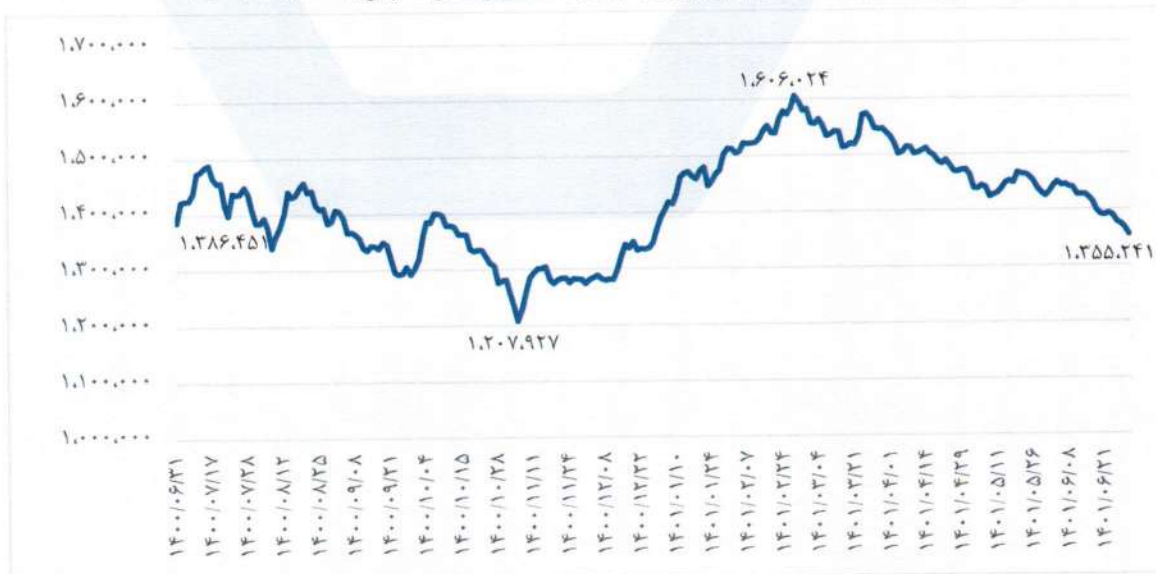
قیمت‌ها خواهد بود. در مقابل در صورت کاهش فشار تحریم‌های ظالمانه اقتصادی و بهبود اوضاع اقتصادی کشور انتظار می‌رود بخش املاک و مستغلات وارد فاز رکود همراه با اصلاح نسبی قیمت‌ها شود.

۳-۲- بررسی وضعیت بورس اوراق بهادار تهران طی سال گذشته

شاخص کل بورس اوراق بهادار تهران طی یکسال گذشته روندی نوسانی داشته است. در حالیکه از مهرماه تا بهمن ماه روند کلی نزولی بر بازار حاکم بود با شروع جنگ اوکراین و نگرانی در خصوص محدودیت تأمین نفت، فلزات و سایر کالاهای صادراتی روسیه و اوکراین، قیمت‌های جهانی روند صعودی یافت و در نتیجه قیمت در بازار سهام رو به افزایش گذاشت. در کنار این موضوع شروع مذاکرات رفع تحریم‌ها و انتشار شایعاتی پیرامون واگذاری سهام درون-گروهی خودروسازان و انتظار تعیین مظنه بالا برای آنها منجر به افزایش تقاضا برای گروه‌های خودرویی و بانکی و گروه‌های وابسته به آنها شد و نهایتاً موتور رشد بازار روشن گردید. این روند تا پایان اردیبهشت ۱۴۰۱ ادامه داشت. در این زمان، توقف رشد قیمت‌های جهانی، دلسردی از دستیابی به توافق هسته‌ای در کوتاه مدت و عدم دستیابی به نتیجه نهایی در خصوص معامله سهام خودرویی مانع ادامه رشد قیمت سهام شد و بازار به تدریج با افزایش عرضه و افت قیمت سهام روبرو گردید.

در مجموع، شاخص کل بورس اوراق بهادار با افت ۲/۵ درصدی از ۱,۳۸۶,۴۵۱ واحد در پایان شهریور ۱۴۰۰ به ۱,۳۵۵,۲۴۱ واحد در پایان شهریور ۱۴۰۱ کاهش یافت.

نمودار (۱)- روند تغییرات شاخص کل بورس تهران طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱





در جدول (۵) شاخص های اصلی بورس اوراق بهادار تهران در مقاطع زمانی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ ارائه شده است. همان طور که در این جدول ملاحظه می شود، طی سال مالی مورد گزارش تقریباً تمامی شاخص های بازار سهام نسبت به سال گذشته کاهش یافته است.

جدول (۵) - شاخص های بورس اوراق بهادار تهران در منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

تغییر نسبت به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
-۲/۲۵	۱,۳۸۶,۴۵۱	۱,۳۵۵,۲۴۰	شاخص کل بورس
-۳۱/۶۴	۳۴۶,۱۴۶	۲۳۶,۶۳۲	شاخص قیمت
-۱/۲۵	۱,۲۶۹,۸۹۹	۱,۲۵۴,۰۸۸	شاخص صنعت
۱/۱۲	۷۳,۱۳۹	۷۳,۹۶۰	شاخص ۳۰ شرکت بزرگ
-۱/۱۹	۵۳,۵۲۹	۵۲,۸۹۳	شاخص میانگین ۵۰ شرکت فعال تر
-۱۰/۵۴	۲۰,۵۶۴	۱۸,۳۹۶	شاخص کل فرابورس
-۸/۷۳	۷۱,۹۷۹,۳۵۹	۶۵,۶۹۴,۲۲۷	ارزش جاری بورس اوراق بهادار - میلیارد ریال

در جدول (۶) اطلاعات مقایسه ای معاملات سهام در بورس اوراق بهادار تهران طی سال های منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ ارائه شده است. همانطور که مشخص است، طی سال مالی مورد گزارش، ارزش معاملات و دفعات معامله در بازار سهام نسبت به سال مالی قبل با کاهش قابل توجهی همراه بوده است.

جدول (۶) - مقایسه معاملات سهام در بورس تهران طی سال های منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

درصد تغییر	طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
-۴۱/۷۵	۲۴۶,۰۷۶,۶۲۲	۱۴,۳۳۴,۳۱۰	ارزش معاملات (میلیارد ریال)
-۴۱/۷۵	۱۰۲,۵۳۲	۵۹,۷۲۶	متوسط ارزش روزانه معاملات (میلیارد ریال)
-۵۶/۴۰	۴۰۳,۰۷۹	۱۷۵,۷۴۲	دفعات معامله (هزار)
۰	۲۴۰	۲۴۰	روزهای معاملاتی



بخش چهارم - عملکرد شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۴-۱- ترکیب سرمایه گذاری های شرکت

ترکیب سرمایه گذاری های شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱، به شرح جدول ذیل است. همانطور که ملاحظه می شود سهام شرکتهای بورسی ۵۵/۳۷ درصد و صندوق های سرمایه گذاری بورسی ۲۲/۴۶ درصد و سهام شرکتهای غیر بورسی ۶/۵۴ درصد از کل سرمایه گذاری ها را به خود اختصاص داده است. بنابراین، بیش از ۸۰ درصد از کل سرمایه گذاری های شرکت به سرمایه گذاری در اوراق بهادار اختصاص یافته است. ضمن آنکه بیش از ۷۰ درصد از سرمایه گذاری های شرکت در اوراق بهاداری اختصاص یافته که در اثر سرمایه گذاری در آنها، در شرکت ناشر اوراق بهادار یادشده، نفوذ قابل ملاحظه پیدا نموده یا کنترل آن را بدست نیاورده است. لذا چنانچه ملاحظه می گردد، مفاد ماده ۷ دستورالعمل شناسایی و ثبت نهادهای مالی فعال در بازار سهام نزد سازمان بورس و اوراق بهادار رعایت گردیده است. لازم به ذکر است، سهم املاک و مستغلات از کل سرمایه گذاری های شرکت ۱۷/۱۰ درصد می باشد. همچنین، افزایش مبلغ سرمایه گذاری در سهام شرکتهای فرعی ناشی از افزایش سرمایه شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان (سهامی خاص) بوده است.

جدول (۷) - ترکیب سرمایه گذاری های شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		شرح	
سهم از کل	مبلغ (میلیون ریال)	سهم از کل	مبلغ (میلیون ریال)		
۷۱/۴۹	۵,۰۸۸,۸۶۹	۵۵/۳۷	۴,۲۹۱,۰۹۹	سهام شرکتهای بورسی	
۱۲/۷۳	۹۰۶,۲۲۰	۲۲/۴۶	۱,۷۴۰,۴۵۱	صندوق های سرمایه گذاری بورسی	
۴/۹۷	۲۸۵,۶۱۸	۶/۵۴	۲۸۵,۶۱۸	شرکت های وابسته	سهام شرکت ها غیر بورسی
	۶۱,۱۰۸		۲۱۳,۸۷۸	شرکت های فرعی	
	۷,۳۰۰		۷,۳۰۰	سایر	
۰/۳۶	۲۵,۷۸۳	۰	۰	سپرده بانکی و سایر اوراق بهادار	
۸۹/۵۵	۶,۳۷۴,۸۹۸	۸۴/۳۷	۶,۵۳۸,۳۴۶	جمع	
(۰/۷۴)	(۵۲,۹۶۷)	(۰/۶۸)	(۵۲,۹۶۷)	ذخیره کاهش ارزش انباشته شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان	
۰	۰	(۰/۷۷)	(۶۰,۰۰۰)	ذخیره کاهش ارزش پرتفوی بورسی	
۸۸/۸۱	۶,۳۲۱,۹۳۱	۸۲/۹۱	۶,۴۲۵,۳۷۹	جمع	
۰/۰۷	۵,۲۸۸	۰/۰۷	۵,۲۸۸	املاک - سرمایه گذاری کوتاه مدت	
۱۱/۱۲	۷۹۱,۵۵۲	۱۷/۰۳	۱,۳۱۹,۱۵۶	سرمایه گذاری در املاک - دارائی غیر جاری	
%۱۰۰	۷,۱۱۸,۷۷۱	%۱۰۰	۷,۷۴۹,۸۲۳	جمع کل	

در ادامه، عملکرد شرکت در هر یک از حوزه های اقتصادی با جزئیات بیشتری تشریح می شود.



۴-۲- سرمایه گذاری در سهام شرکت های بورسی

سیاست کلی شرکت، بهینه سازی ترکیب پرتفوی سهام جهت حداکثر سازی ثروت سهامداران و استفاده از فرصت های کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت کسب سود در بازار سهام است. طی سال مالی مورد گزارش، بهینه سازی پرتفوی بورسی از طریق جایگزینی سهام دارای بازدهی با ریسک متناسب به جای سهام کم بازده و پریسک منطبق بر روند حاکم بر بازار سهام به صورت یک فرآیند مستمر در دستور کار شرکت قرار گرفت تا حداکثر بازدهی بورسی کسب شود. جدول (۸) بهای تمام شده پرتفوی بورسی را در مقایسه با سال مالی گذشته نشان می دهد. همانطور که ملاحظه می شود طی سال مالی مورد گزارش با توجه به شرایط بازار سهام تعداد شرکت های مورد سرمایه گذاری کاهش یافته و میزان سرمایه گذاری در صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله افزوده شده است.

جدول (۸)- ترکیب پرتفوی بورسی براساس بهای تمام شده در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)

صنعت	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
	تعداد شرکتها	بهای تمام شده	درصد از کل	تعداد شرکتها
شیمیایی	۱۰	۱,۳۱۴,۹۵۲	۲۲/۰۲	۱۰
فلزات اساسی	۴	۹۰۷,۸۶۹	۱۵/۲۰	۴
بانک ها و موسسات اعتباری	۳	۵۴۷,۵۱۱	۹/۱۷	۵
سیمان آهک گچ	۵	۴۵۴,۳۲۰	۷/۶۱	۵
دارویی	۶	۳۱۵,۵۳۷	۵/۲۸	۱۰
فراورده های نفتی	۴	۲۹۵,۱۷۲	۴/۹۴	۲
سرمایه گذاری ها	۱	۱۶۵,۸۱۷	۲/۷۸	۲
عرضه برق، گاز، بخار و آب گرم	۱	۱۱۴,۵۲۱	۱/۹۲	۱
فعالیت های کمکی به نهاد های مالی واسط	۱	۷۳,۵۴۸	۱/۲۳	۱
خودرو و ساخت قطعات	۱	۵۰,۲۷۴	-/۸۴	۰
استخراج کانه های فلزی	۲	۴۹,۶۳۹	-/۸۳	۷
بیمه و بازنشستگی	۱	۱,۸۸۵	-/۰۳	۱
مخابرات	۰	۰	۰	۱
چندرشته ای صنعتی	۰	۰	۰	۳
جمع پرتفوی بورسی	۳۹	۴,۲۹۱,۰۹۹	۷۱/۸۶	۵۲
ذخیره کاهش ارزش پرتفوی بورسی	۰	(۶۰,۰۰۰)	(۱)	۰
جمع	۳۹	۴,۲۳۱,۰۹۹	۷۰/۸۵	۵۲
صندوق سرمایه گذاری قابل معامله	۱۱	۱,۷۴۰,۴۵۱	۲۹/۱۵	۷
جمع	۵۰	۵,۹۷۱,۵۵۰	۱۰۰	۵۹



۳-۴- وضعیت معاملات سهام شرکت طی سال های مالی ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱

در جدول (۹) معاملات سهام شرکت طی سال های مالی منتهی به پایان شهریورماه ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ مورد مقایسه قرار گرفته است. همان طور که مشاهده می شود، ارزش معاملات روی سهام شرکت کاهش ۷۷ درصدی و تعداد سهام معامله شده نسبت به سال گذشته افت ۷۲ درصدی داشته است که ناشی از شرایط کلی حاکم بر بازار سرمایه بوده است. سقف و کف قیمت تجربه شده سهام شرکت نیز طی سال مالی ۱۴۰۱ پایین تر از مقادیر سال مالی ۱۴۰۰ می باشد.

جدول (۹)- معاملات انجام شده روی سهام شرکت طی سال های مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

تعداد خریداران	قیمت هر سهم (ریال)			ارزش معاملات (میلیون ریال)	تعداد سهام معامله شده (هزارسهم)	سال مالی منتهی به
	آخرین	پایین ترین	بالاترین			
۲۵,۸۳۱	۱,۶۱۰	۱,۳۵۱	۱,۹۸۸	۳,۳۷۲,۷۰۵	۱,۹۷۶,۵۵۷	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱۱۳,۸۷۰	۱,۷۷۶	۱,۵۴۱	۴,۰۵۰	۱۴,۴۱۵,۱۵۹	۷,۱۵۱,۴۷۵	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
(۷۷)	(۹)	(۱۲)	(۵۱)	(۷۷)	(۷۲)	تغییرات (درصد)

۴-۴- سرمایه گذاری در سهام شرکت های خارج از بورس

مجموع سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه در سهام شرکت های خارج از بورس در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱، مبلغ ۵۰۶,۷۹۶ میلیون ریال می باشد. جدول (۱۰) آخرین ترکیب سرمایه گذاری های مذکور را نشان می دهد. لازم به ذکر است، با توجه به شرایط و وضعیت مالی شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان که منجر به شناسایی زیان انباشته در سنوات قبل گردیده است، مطابق جدول شماره ۷ و ۱۰، در حساب های شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه زیان کاهش ارزش انباشته لحاظ شده است. همچنین، شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان جهت خروج از مضمولیت مفاد ماده ۱۴۱ اصلاحیه قانون تجارت اقدام به افزایش سرمایه از مبلغ ۷۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲۲۲,۷۷۵ میلیون ریال نموده که مراحل ثبت آن در تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۳۰ در اداره ثبت شرکت ها انجام شده است.



جدول (۱۰) - پرتفوی سهام شرکت های سرمایه پذیر غیربورسی در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

ردیف	نام شرکت	سرمایه ثبت شده (میلیون ریال)	ارزش اسمی هر سهم (ریال)	درصد مالکیت	مبلغ (میلیون ریال)
۱	خدمات مهندسی مشاور ایران (سهامی خاص)	۵۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۳۳/۶	۱۷۲,۱۶۸
۲	توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)	۵۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۲۲/۶۷	۱۱۳,۴۵۰
۳	بازرگانی صبا بیمه ایرانیان (سهامی خاص)	۲۲۲,۷۷۵	۱,۰۰۰	۹۶	۲۱۳,۸۷۸
۴	کارگزاری سپهر باستان (سهامی خاص)	۳۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۲۰	۶,۳۰۰
۵	شرکت بورس بین الملل (در شرف تأسیس)	-	-	-	۱,۰۰۰
	بهای تمام شده	-	-	-	۵۰۶,۷۹۶
	ذخیره کاهش ارزش بازرگانی صبا بیمه ایرانیان (سهامی خاص)	-	-	-	(۵۲,۹۶۷)
	مبلغ دفتری	-	-	-	۴۵۳,۸۲۹

۱-۴-۴- شرکت خدمات مهندسی مشاور ایران (سهامی خاص)

این شرکت در سال ۱۳۵۶، با نام شرکت انبارسازی و انبارداری کشور (سهامی عام) تأسیس شد و در سال ۱۳۶۶ با تغییر نام به شرکت خدمات مهندسی مشاور ایران (سهامی خاص) و با موضوع فعالیت پیمانکاری و مدیریت اجرایی پروژه های ساختمانی وارد مرحله جدیدی از حیات خود شد. سرمایه ثبت شده شرکت در حال حاضر ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال می باشد. ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بر مبنای سرمایه ثبت شده به شرح جدول ذیل است:

جدول (۱۱) - ترکیب سهامداران شرکت خدمات مهندسی مشاور ایران

نام سهامدار	درصد مالکیت
شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه	۳۳/۶۰
بیمه مرکزی ج.ا.	۲۲/۶۵
شرکت سهامی بیمه ایران	۲۰/۰۱
شرکت سهامی بیمه آسیا	۱۶/۲۵
صندوق تامین خسارت های بدنی	۳/۹۸
شرکت سهامی بیمه دانا	۳/۵
شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان	۰/۰۰۲
سایر	۰/۰۰۰۲
جمع	۱۰۰

آخرین وضعیت پروژه های سرمایه گذاری این شرکت در تاریخ تهیه گزارش در جدول زیر ارائه شده است:



جدول (۱۲) - پروژه های ساختمانی شرکت خدمات مهندسی مشاور ایران

عنوان پروژه	محل اجراء	تاریخ شروع	سرمایه گذاری انجام شده توسط شرکت (تاکتون (میلیون ریال)	درصد سهم شرکت از کل پروژه	درصد پیشرفت پروژه
پروژه هویزه	خیابان هویزه	۱۳۰۰/۰۴/۱۳	۵۰۲,۰۹۹	۴۵	در حال اخذ پروانه
پروژه تجاری دکو سنتر	بزرگراه آیت ...سعیدی	شهریور ۱۳۹۰	۲۶۹,۲۸۴	۶۸	در مرحله گودبرداری

۴-۴-۴- شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

این شرکت در سال ۱۳۸۶ و با موضوع فعالیت توسعه بخش مسکن، ساختمان و عمران شهری از طریق تامین سرمایه و منابع مالی به طور مستقیم و غیر مستقیم و هدایت وجوه مذکور به بخش ها و واحدهای فعال در تولید مسکن، ساختمان و عمران شهری تأسیس شد. سرمایه ثبت شده شرکت در حال حاضر ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال می باشد. ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۶/۳۱ بر مبنای سرمایه ثبت شده به شرح جدول ذیل است:

جدول (۱۳) - ترکیب سهامداران شرکت توسعه عمران بیمه

نام سهامدار	درصد مالکیت
بیمه مرکزی ج.ا.	۴۴/۶۸
شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه	۲۲/۶۷
شرکت خدمات مهندسی مشاور ایران	۱۰
شرکت سهامی بیمه آسیا	۸
صندوق تامین خسارت های بدنی	۸
شرکت سهامی بیمه ایران	۵
شرکت سهامی بیمه دانا	۱/۶
شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان	۰/۰۵
جمع	۱۰۰

آخرین وضعیت پروژه های سرمایه گذاری این شرکت در تاریخ تهیه گزارش در جدول زیر ارائه شده است:

جدول (۱۴) - پروژه های ساختمانی شرکت توسعه عمران بیمه

عنوان پروژه	محل اجراء	تاریخ شروع	سرمایه گذاری انجام شده توسط شرکت (تاکتون (میلیون ریال)	درصد سهم شرکت از کل پروژه	درصد پیشرفت پروژه
پروژه دامن افشار	تهران - خیابان ولیعصر	شهریور ۱۳۹۹	۴۳۷,۵۴۴	۱۰۰	در حال اخذ پروانه
پروژه تجاری کودک قاصدک	تهران - خیابان جمهوری	اسفند ۱۳۸۸	۲۸۲۲۲۸	۱۶/۶۷	۱۰۰
پروژه کوهسنگی	مشهد - خیابان کوهسنگی	خرداد ۱۴۰۰	۵۴۵,۸۰۰	۵۷/۵۳	در حال اخذ پروانه



۳-۴-۴- شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان (سهامی خاص)

شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۷۵/۱۱/۱۵ با شماره ۱۳۷۹۳۱ در اداره ثبت شرکتها و مؤسسات غیرتجاری تهران با سرمایه اولیه ۵۰۰ میلیون ریال منقسم به ۵۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی با نام به ثبت رسیده که مبلغ سرمایه شرکت طی چند مرحله به ۲۲۲,۷۷۵ میلیون ریال افزایش یافته است. شرکت فعالیت خود را با طراحی، مشاوره و ساخت راه، ابنیه و تأسیسات شهری و مدیریت اجرائی طرح های ساختمانی، با نام شرکت ساختمانی والاد صبا آغاز کرد. سپس در تاریخ ۱۳۸۶/۱۱/۱۵ نام شرکت به شرکت بازرگانی والاد صبا و در تاریخ ۱۳۸۸/۰۸/۲۰ به شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان و با موضوع فعالیت عمدتاً بازرگانی، تغییر یافت. ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بر مبنای سرمایه ثبت شده به شرح جدول ذیل است:

جدول (۱۵) - ترکیب سهامداران شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان

درصد مالکیت	نام سهامدار
۹۶/۰۰۶	شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه
۳/۹۲۸	شرکت سهامی بیمه آسیا
۰/۰۶۳	شرکت ایلیا بسپار سازان سبلان
۰/۰۰۲	شرکت توسعه عمران بیمه
۰/۰۰۲	شرکت خدمات مهندسی مشاور ایران
۱۰۰	جمع

طی سال مالی مورد گزارش، فعالیت شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان بدلیل کمبود شدید نقدینگی و بالا بودن مبالغ مطالبات وصول نشده از بدهکاران، صرفاً بر وصول مطالبات و طرح دعاوی قضائی مربوط به ۲ پرونده مفتوح از سنوات قبل متمرکز بوده است. در یکی از پرونده ها رای غیابی به نفع شرکت صادر و ملک محکوم علیه بازداشت و عملیات اجرایی آغاز گردید. لیکن با اعتراض طرف مقابل به رای، موقتاً اجرای حکم متوقف شده است. در پرونده دیگر نیز اجرائیه به نفع شرکت صادر و مزایده ملک تهرینی انجام گردید. مراحل انجام صدور سند قدرالسهم شرکت به میزان مطالبات از ملک در جریان است. همچنین، جهت کاهش هزینه های عملیاتی، تعداد پرسنل این شرکت به حداقل رسیده (شامل تنها یک مشاور حقوقی) و دفتر مرکزی شرکت به یک اتاق در ساختمان مرکزی شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه منتقل شده است.

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کد پستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱
تلفن: ۳-۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱؛ نمابر: ۲۲۲۲۳۶۲۱؛ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱۸۸۹
شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۲۲۰؛ کد اقتصادی: ۴۱۱۳۱۶۳۳۵۴



۵-۴- سرمایه گذاری مستقیم در املاک و مستغلات

شرکت در سال ۱۳۸۸، اقدام به سرمایه‌گذاری مستقیم در املاک و مستغلات از جمله در پروژه تجاری- اداری گلستان خیام نموده است. جزئیات این پروژه، زمین و ساختمان و سایر سرمایه‌گذاری‌های مستقیم شرکت در املاک و مستغلات در پایان شهریور ۱۴۰۱، به شرح جداول ذیل می‌باشد.

(۱۶)- اطلاعات سرمایه‌گذاری‌های مستقیم در املاک و مستغلات

ردیف	موقعیت	سهم‌الشرکه از زیربنای مفید (متر مربع)	کاربری	مبلغ (میلیون ریال)
۱	مجتمع تجاری- اداری گلستان خیام	۱۲۸۱۰	تجاری- اداری	۱,۳۱۹,۱۵۶
۲	مجتمع اقامتی- تجاری دریاپیم رامسر	۲۵۷	تجاری	۵,۲۸۸
	جمع	۱۳,۰۶۷		۱,۳۲۴,۴۴۴

جدول (۱۷)- جزئیات زمین و ساختمان

سرفصل	شرح دارایی	نوع کاربری	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	وضعیت مالکیت	مساحت	وضعیت وثیقه	پرونده حقوقی		
زمین:	شرح دارایی ثابت مشهود	اداری	۲۰۹,۹۸۱	-	۲۰۹,۹۸۱	سند شش دانگ (تک برگه)	۵۰۰/۵	ندارد	ندارد		
										موقعیت مکانی: تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی - کوچه دوم - پلاک ۶	
		اداری	۷۹۰,۰۹۸	۳۲,۷۵۴	۴۶,۳۴۴	سند شش دانگ (تک برگه)	۱,۱۹۲	ندارد	ندارد	ندارد	
											موقعیت مکانی: تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی - کوچه دوم - پلاک ۶
سرمایه گذاری در املاک	شرح دارایی سرمایه گذاری	اداری، تجاری	۱,۳۱۹,۱۵۶	-	۱,۳۱۹,۱۵۶	پروژه شراکتی سند اولیه بنام شرکت	۱۳,۸۱۰	ندارد	ندارد		
										موقعیت مکانی: تهران - شهرک گلستان - میدان موج - خیابان موج - خیابان امیری صفت	
		تجاری	۵,۲۸۸	-	۵,۲۸۸	۳ دانگ از ۶ دانگ (تک برگه)	۲۵۷	ندارد	ندارد	ندارد	
موقعیت مکانی: شهرستان رامسر - سادات شهر - دریاپیم											

در ادامه سرمایه‌گذاری‌های مستقیم انجام شده در املاک و مستغلات شرکت به طور اجمالی معرفی می‌شوند:



۱-۵-۴- پروژه تجاری - اداری گلستان خیام

احداث پروژه مجتمع تجاری و اداری گلستان خیام واقع در تهران - منطقه ۲۲- ابتدای بزرگراه آزادگان - شهرک گلستان با زیر بنای کل ۵۸,۱۴۳ متر مربع در زمینی به مساحت ۲۸/۶,۲۷۳ مترمربع شامل ۲۲۴ واحد تجاری و ۸۰ واحد اداری با عقد قرارداد مشارکت، در خرید و احداث مجتمع مذکور با آقای امان اله لالوی آغاز گردیده است. با عنایت به توقف عملیات اجرایی و مشکلات پروژه قرارداد جدید به شماره ۶۲۵۲/ص ب در تاریخ ۱۳۹۴/۰۵/۲۵ با آقای لالوی به عنوان شریک و سازنده منعقد گردید که بر اساس آن مقرر شد آقای لالوی ظرف مدت ۳۰ ماه عملیات ساخت پروژه را به عنوان سازنده به اتمام برساند، لیکن با وجود گذشت مدت مذکور پروژه تکمیل نشده و عملیات اجرایی در پروژه متوقف می باشد. همچنین در راستای اجرای قرارداد مشارکت مورخ ۱۳۸۸/۰۸/۳۰ با بیمه مرکزی، با دریافت مبلغ ۱۵۰,۰۰۰ میلیون ریال، معادل ۴۰/۷ درصد از سه دانگ سهم شرکت در پروژه (با تعهد بازخرید حصه یاد شده حداقل به مبلغ ۲۶۰,۹۵۱ میلیون ریال در پایان مدت ۳۰ ماهه قرارداد) به بیمه مرکزی واگذار گردید که عدم تکمیل پروژه در مدت پیش بینی شده منجر به انعقاد قراردادی جدید به شماره ۵۹۶۵۹/۱۰۰/۹۵ به تاریخ ۱۳۹۵/۱۰/۲۶ مبنی بر خرید سهم شرکت بیمه مرکزی در قرارداد مشارکت به مبلغ ۶۵۸,۰۰۰ میلیون ریال طبق نظر هیات کارشناسان رسمی دادگستری شد که طی قرارداد منعقد بهای سهم شرکت خریداری شده با واگذاری ملک جمهوری، بخشی از پروژه گلستان خیام (۳۶ واحد تجاری به مساحت ۱,۷۳۷ متر مربع و ۱۰۴ واحد پارکینگ) و قسمتی از سهام شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص) تسویه گردید. بر اساس آخرین ارزیابی صورت گرفته در اسفند ماه ۱۳۹۸ که گزارش آن در اوایل اردیبهشت ۱۳۹۹ ارائه شده، سهم شرکت از پروژه مبلغ ۲,۹۱۰ میلیارد ریال برآورد شده است.

جهت تصمیم گیری در خصوص این پروژه در ۱۴۰۰/۰۲/۲۶ مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده تشکیل و انعقاد الحاقیه قرارداد ۶۲۵۲ مورخ ۱۳۹۴/۰۵/۲۵ مورد تصویب قرار گرفت. بر اساس مصوبه مجمع مذکور اقدام به انعقاد الحاقیه ۱۲۶۷۷/ب ص مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۷ با شریک و سازنده گردید و عملیات اجرایی در پروژه بر مبنای این الحاقیه در جریان می باشد. طبق الحاقیه جدید مقرر گردید با توجه به افزایش هزینه های ساخت و تکمیل پروژه نسبت به ماده ۳ قرارداد ۶۲۵۲/ص ب مورخ ۱۳۹۴/۰۵/۲۵، که ناشی از افزایش سطح عمومی قیمت ها می باشد، سهم شرکت از هزینه های ساخت و تکمیل پروژه از محل واگذاری واحدهای مورد اشاره به ارزش روز کارشناسی شده تأمین گردد. در صورتی که با تأیید کمیته فنی و مالی پروژه هزینه های عملیات ساخت و تکمیل پروژه بیش از ارزش روز کارشناسی شده واحدهای توافق شده جهت واگذاری در الحاقیه باشد، هر یک از طرفین به میزان سهم خود از پروژه، هزینه های مازاد را پرداخت خواهند کرد. بدیهی است در صورت فزونی ارزش واحدهای توافق شده جهت واگذاری از هزینه های مالی ساخت، شرکت تا سقف هزینه های پروژه ملزم به واگذاری واحدها می باشد. بر اساس صورتجلسه شماره ۱۳۶۷۹/ب ص مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۸ در خصوص تسویه صورت وضعیت شماره ۱ پروژه و در راستای تعیین تکلیف صورتجلسه

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کد پستی: ۱۹۱۸۱۷۳۴۵۱
تلفن: ۰۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱-۳ نمابر: ۰۲۱-۲۲۳۶۲۱ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱۸۸۹
شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۲۲۰ کد اقتصادی: ۴۱۱۳۱۶۳۳۵۶



شماره ۶۴۷۶/ص ب مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۷ موضوع پیش پرداخت قرارداد شماره ۶۲۵۲/ص ب مورخ ۱۳۹۴/۰۵/۲۵ تعداد ۱۰ واحد تجاری به مساحت ۳۷۴ متر مربع از زیربنای مفید بخش تجاری مجتمع گلستان خیام بابت تسویه صورت وضعیت شماره ۱ به شریک و سازنده (آقای لالوی) تحویل گردید و از زیر بنای مفید سهم‌الشرکه شرکت از کل مجتمع کسر گردیده است.

عطف به مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۸ در خصوص مجوز پرداخت ریالی برای تسویه صورت وضعیت‌ها و با توجه به گزارش کارشناس رسمی دادگستری مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۹ در خصوص ارزشگذاری واحدهای قابل انتقال در مرحله اول به شریک و سازنده (آقای لالوی) نسبت به گزارش کارشناس رسمی مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۴ بصورت میانگین حدود ۱۱٪ افزایش ارزش داشته است و همچنین بررسی‌های اقتصادی انجام شده نیز بیانگر افزایش ارزش واحدهای مذکور پس از طی شدن بخشی از مراحل ساخت و تکمیل می باشد. لذا این موضوع در هیأت مدیره مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۲ نیز مصوب گردید و بر این اساس و طی توافق با شریک و سازنده (آقای امان اله لالوی) صورت وضعیت‌های شماره ۲ و ۳ و ۴ و ۵ بصورت ریالی پرداخت گردیده است.

کل مخارج برآوردی بر اساس مصوبه کمیته فنی و مالی پروژه و درصد پیشرفت فیزیکی به شرح جداول ذیل می باشد، لازم به ذکر است پیش بینی و برآورد درصد پیشرفت فیزیکی پروژه منوط به تامین مالی و نقدینگی لازم طبق جدول مخارج برآوردی پروژه می باشد.

جدول (۱۸) - کل مخارج پروژه و سهم شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه از کل مخارج (میلیون ریال)

مخارج برآوردی از مهر ماه ۱۴۰۱ لغایت آذر ماه ۱۴۰۲	کل مخارج انجام شده از ابتدا تا شهریور ۱۴۰۱	شرح
۴,۵۵۰,۲۲۷	۲,۱۴۳,۳۹۲	کل مخارج
۲,۸۰۰,۴۴۹	۱,۳۱۹,۱۵۶	سهم شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه از کل مخارج

جدول (۱۹) - درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ‌های پیش بینی شده

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۱۰۰	۹۲	۶۳	۵۱/۶۸



جدول (۲۰) - مساحت کل مجتمع تجاری - اداری گلستان خیام

مساحت (مترمربع)	شرح
۶,۲۷۳	مساحت کل زمین
۵۸,۱۴۳	مساحت کل زیربنا با مشاعات (بر اساس پروانه ساختمانی)
۶۲,۱۴۸	مساحت کل زیربنا با مشاعات (با اضافه بنا)
۱۱,۳۸۵	مساحت کل مفید تجاری (بر اساس پروانه ساختمانی)
۱۲,۲۵۵	مساحت کل مفید تجاری با اضافه بنا
۶,۷۲۳	مساحت کل مفید اداری
۸۴۸	تعداد کل پارکینگ‌ها

جدول (۲۱) - سهم شرکت سرمایه گذاری از واحدهای تجاری و اداری

شرح	شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه	بیمه مرکزی ج.ا.ا.	آقای لالوی	جمع
مساحت مفید تجاری (مترمربع)	۶,۰۸۷	۱,۷۳۷	۴,۴۳۱	۱۲,۲۵۵
مساحت مفید اداری (مترمربع)	۶,۷۲۳	۰	۰	۶,۷۲۳
جمع	۱۲,۸۱۰	۱,۷۳۷	۴,۴۳۱	۱۸,۹۷۸

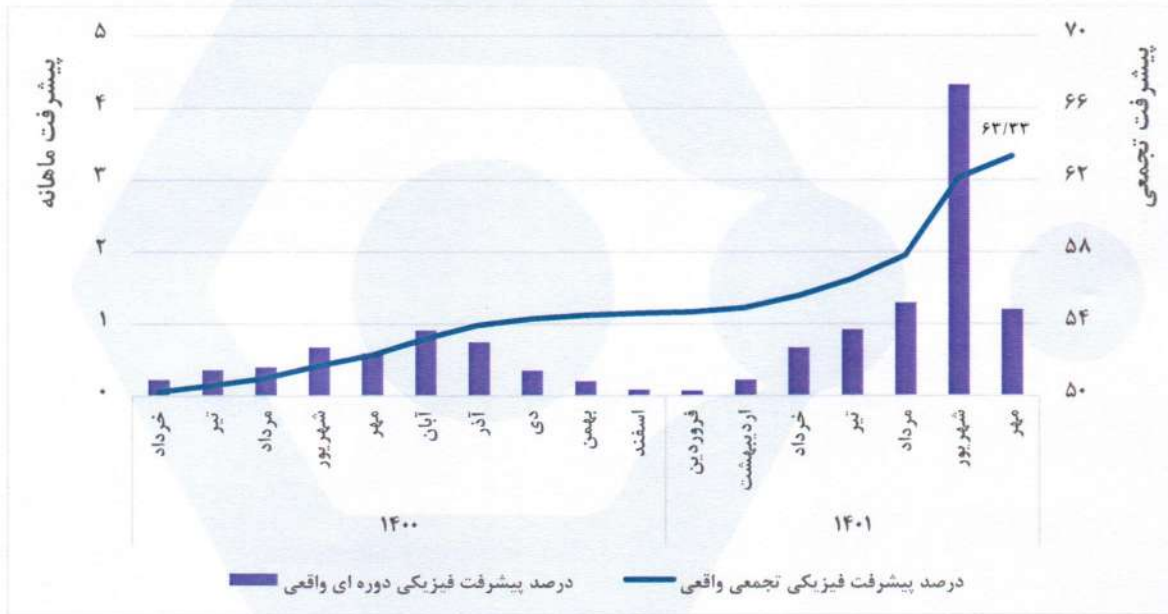
اهم اقدامات انجام شده پس از انعقاد الحاقیه به شرح ذیل است:

- تشکیل کمیته فنی و مالی (۴۹ جلسه)
- تعیین ساختار سازمانی پروژه
- استقرار نماینده مالی (حسابرس) شرکت در پروژه
- اعطای وکالت های کاری لازم
- تهیه فصل مشترک
- تعیین هیئت کارشناسی از سوی طرفین
- تصویب برنامه زمان بندی
- پیگیری دریافت انشعاب برق و مذاکره با پیمانکار جهت اجرا
- انعقاد قرارداد با معمار داخلی و دریافت گزارش اولیه معماری داخلی واحدهای اداری
- انعقاد قرارداد با مشاور بهره بردار



- انعقاد قرارداد با دستگاه نظارت پروژه
- انعقاد قرارداد ایمنی، بهداشت و محیط زیست HSE
- انعقاد قراردادهای مجری، ناظر شهرداری و آتش نشانی
- تعیین تکلیف و تسویه صورت وضعیت کارهای انجام شده تا بهمن ماه ۱۳۹۶
- تسویه صورت وضعیت کارهای انجام شده شریک و سازنده (صورت وضعیت شماره ۵)
- پیگیری تمدید پروانه ساخت از شهرداری توسط شریک و سازنده

نمودار شماره (۱) - نمودار پیشرفت فیزیکی پروژه تجاری- اداری گلستان خیام (کل پروژه)



تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نقطه شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱
تلفن: ۰۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱ - فاکس: ۰۲۱-۲۲۲۳۶۲۱ - صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱۸۸۹
شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۲۲۰ - کد اقتصادی: ۴۱۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴



جدول شماره (۲۲) - اهم فعالیت‌های اجرایی در بخش اداری پروژه تجاری - اداری گلستان خیام

عنوان	شرح	بلوک C	بلوک D
نمای اداری	رابیتس بندی سطوح بتنی و اجرای قاب کاذب	تکمیل	تکمیل
	فریم سازی ستون های نما	تکمیل	تکمیل
	آستر نما (به همراه توری، شمشه گیری و کف مالی)	تکمیل	تکمیل
	شیشه گذاری جهت اجرای جفت قلمدانی	تکمیل	تکمیل
	اجرای نمای آبسب	تکمیل	تکمیل
	بندکشی سیمان آبسب	تکمیل	تکمیل
	اجرای ساب جلو پنجره‌ها جهت آماده سازی نصب فلاشینگ	-	در حال انجام
	پنجره UPVC	-	در حال ساخت
	فلاشینگ جلو پنجره ها	-	در حال ساخت
بام اداری	ساخت اتاق موتورخانه و برق	تکمیل	تکمیل
	ترمیم کف بام	در حال انجام	-
داخلی اداری	گچ کاری	بالا و پایین پنجره ها و اصلاحات جزئی باقی مانده	بالا و پایین پنجره ها و اصلاحات جزئی باقی مانده
	ضدزنگ تیرها	تکمیل	تکمیل
	اجرای سازه کناف	تکمیل و در حال رفع نواقص	واحدهای اداری طبقات ۱۳ تا ۵ تکمیل و طبقه ۴ رو به تمام
	آهن کشی رایزر برق	-	تکمیل
	سیمان کاری بدنه راهرو اداری و رایزرهای برق راهرو	تکمیل	تکمیل
	پوکه ریزی و کفسازی راهرو	تکمیل	تکمیل
	پوکه ریزی و کفسازی واحدها	تکمیل	تکمیل
	اجرای سرامیک دیوار راهرو	تکمیل	تکمیل
	تست عایق و اجرای سرامیک کف سرویس و آبدارخانه واحدها	تکمیل	تکمیل
	اجرای ایزوگام کف ترانس پله فرار	تکمیل	تکمیل
	لوله و قوطی گذاری برق	تکمیل	تکمیل
	تست لوله های تاسیسات مکانیک	تکمیل	تکمیل
	نصب فن کوئل	تکمیل	تکمیل

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کد پستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱
 تلفن: ۳-۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱ نمابر: ۲۲۲۲۳۶۲۱ صندوق پستی: ۸۸۹ ۱۵۸۷۵۱
 شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۲۲۰ کد اقتصادی: ۴۱۱۳۱۶۳۳۵۶



جدول شماره (۲۳) - اهم فعالیت‌های اجرایی در بخش تجاری پروژه تجاری - اداری گلستان خیام

عنوان	شرح	وضعیت فعلی
نمای تجاری	رابیتس بندی سطوح بتنی و اجرای قاب کاذب	ضلع شمالی و ضلع غربی تکمیل
	فریم سازی ستون های نما	در حال انجام
	آستر نما (به همراه توری، شمشه گیری و کف مالی)	بخشی از ضلع شمالی و غربی انجام شد
بام تجاری	جوشکاری تیر سازه اسپایدر نمای شرقی	تکمیل
	ترمیم کف بام	تکمیل
داخلی تجاری	زیرسازی درز انقطاع	تکمیل
	سنگ پاگرد و پله فرار	تکمیل
	تکمیل وال پست و دیوارچینی	طبقه همکف و +۱ تقریباً تکمیل و +۲ در حال اجرا
	کفسازی واحدها و مشاعات (راهرو)	طبقه همکف تقریباً تکمیل و طبقات +۱ و +۲ در حال اجرا
	زیرسازی درز انقطاع	طبقه همکف تقریباً تکمیل و طبقات +۱ و +۲ در حال اجرا
	تکمیل سیمانکاری آستر دیوار واحدها	طبقه همکف تقریباً تکمیل و +۱ در حال اجرا
	نصب فریم باکس آتشنشانی	طبقه همکف و +۱ و +۲ تکمیل
	نصب پروفیل وینترین واحدها	طبقه همکف و +۱ و +۲ تکمیل
	نصب رابیتس جهت اجرای دودبند بالای واحدهای تجاری	طبقه همکف و +۱ تقریباً تکمیل، طبقه +۲ رو به اتمام
	سیمانکاری جهت اجرای دودبند بالای واحدهای تجاری	طبقه همکف و +۱ تقریباً تکمیل، طبقه +۲ رو به اتمام
	اجرای رابیتس سرستون ها (جهت ضد حریق)	طبقه همکف تقریباً تکمیل و طبقه -۱ و -۲ در حال اجرا
	سینی برق	طبقه همکف و +۱ و +۲ رو به اتمام
	لوله برق بالای واحدهای تجاری	طبقه همکف و +۱ و +۲ رو به اتمام
	تکمیل عایق کاری کانال ها	تکمیل
	اصلاحات کانال	تقریباً تکمیل

جدول شماره (۲۴) - اهم فعالیت‌های اجرایی در بخش پارکینگ پروژه تجاری - اداری گلستان خیام

عنوان	شرح	وضعیت فعلی
داخلی پارکینگ	اجرای ساب سخت جهت هم سطح سازی لایه نهایی بتن کف و رسیدن به دانه بندی های بتن	طبقات ۲- تا ۵- انجام شده
	اجرای رابیتس سرستون ها (جهت ضد حریق)	طبقه ۴- در حال اجرا
	تکمیل لوله آتش نشانی	طبقات ۲- و ۴- تقریباً تکمیل
	سینی برق	تکمیل

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵
 تلفن: ۳-۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱ نمابر: ۲۲۲۲۳۶۲۱ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱
 شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰ کد اقتصادی: ۴۱۱۳۱۳۳۵۶۴



شماره ثبت: ۱۴۱۹۱۸

تاریخ:

شماره:

پیوست:

جدول شماره (۲۵) - لیست کمیسیون معاملات تشکیل شده پروژه تجاری - اداری گلستان خیام

شماره	سرفصل	موضوع کمیسیون	نام پیمانکار / فروشنده منتخب
۱	خرید	خرید کتاف جهت سقف واحدها و مشاعات واحدهای بلوک های اداری c,d	شرکت سبک سازان پویا برج
۲	خرید	خرید فن کوئل جهت واحدهای بلوک های اداری c,d	شرکت هواساز
۳	خرید و اجرا	خرید انواع درب (ضد سرقت و درب های داخلی) بلوک های اداری c,d	درب معتقد
۴	اجرا	اجرای کف سابی پارکینگ های پروژه گلستان خیام	گروه ابنیه خیام
۵	خرید	خرید سرامیک جهت اجرای کف واحدها و مشاعات بلوک های اداری c,d	شرکت ایران آلیش
۶	خرید	خرید بودر سنگ سفید صدرا و جوشقان و سنگ سفید نمره ۱.۵ جوشقان جهت اجرای نمای بلوک های اداری c,d	ایران سنگ زاگرس
۷	اجرا	اجرای پرکفاری واحدها و مشاعات واحدهای بلوک های اداری c,d	گروه ابنیه خیام
۸	خرید	خرید سیم و کابل جهت واحدهای اداری بلوک های اداری c,d	شرکت افلاک الکتریک خراسان
۹	اجرا	اجرای کتاف راهروها و مشاعات بلوک های اداری c,d	شرکت سبک سازان پویا برج
۱۰	خرید	خرید سینی کابل ۳ طبقه تجاری و ۲ طبقه پارکینگ	الکترو سپهر
۱۱	اجرا	اجرای سینی کابل ۳ طبقه تجاری و ۲ طبقه پارکینگ	گروه ابنیه خیام
۱۲	اجرا	اجرای نصب فن کوئل بلوک های اداری d و c	اسدی
۱۳	اجرا	اجرای گچ کاری واحدها و مشاعات واحدهای بلوک های اداری c,d	گروه ابنیه خیام
۱۴	خرید و اجرا	خرید درب های مقاوم در برابر حریق برج های اداری	شرکت ایستا درب آیسنان مهر
۱۵	خرید	خرید کابل ۱/۵" مقاوم در برابر حریق برج های اداری	شرکت راهدار صنعت کیهان
۱۶	خرید و اجرا	دریچه های فن کوئل برج های اداری بلوک C و D	گروه صنعتی توحید
۱۷	خرید و اجرا	خرید و حمل و اجراء پوشش رنگ اموکالوساخت شرکت شیمی ساختمان جهت نمای برج های C و D	گروه ابنیه خیام
۱۸	خرید و اجرا	ساخت ، حمل و نصب پنجره های UPVC برج های اداری بلوک C و D	شرکت بن آسا
۱۹	خرید	خرید چراغ ۶۰*۶۰ و سیلندری برج اداری بلوک C و D	فروشگاه مشاری اقتصاد (نماینده گلنور)
۲۰	اجرا	اجرای گچ کاری واحدها و مشاعات واحدهای بلوک های اداری c,d	گروه ابنیه خیام
۲۱	خرید و اجرا	تهیه و ساخت نمای اسپایدر در ضلع شرقی پروژه	شرکت اریکه افراز سپاهان
۲۲	خرید	خرید عایق های الاستومریک و نوار وجسب مایع	سازه پایدار الهیه
۲۳	خرید و اجرا	تهیه و ساخت و نصب فریم قاب وینترین و نصب صفحه پلیت و رول بولت و وایتس کاری واحد های تجاری	گروه ابنیه خیام
۲۴	خرید	خرید فن کوئل جهت بخش تجاری	شرکت هوا ساز
۲۵	اجرا	اجاره داربست نما و کفراژ و جاله آسانسور ها:	گروه ابنیه خیام
۲۶	خرید و اجرا	تهیه و ساخت و نصب فلاشینگ کف پنجره ها و جاتپناه بام برج های اداری C و D	موسسه فنی میزانی
۲۷	خرید و اجرا	تهیه و اجرای سقف های کاذب پلکسی گلاس سرویس های پیداشمی و آبدارخانه برج های اداری D و C	شرکت سبک سازان پویا برج
۲۸	خرید	خرید کابل های افشان مجتمع اداری و تجاری گلستان خیام	شرکت افلاک الکتریک خراسان
۲۹	خرید	خرید سیمان	مصلح ساختمانی یاران
۳۰	اجرا	اجرای زیر ساخت تاسیسات الکتریکی (لوله گذاری و کابل کشی و ...) واحد های تجاری و پارکینگ ها	گروه ابنیه خیام
۳۱	خرید	خرید ماسه	پیمانکاری سیدی
۳۲	خرید	خرید بوکه	مصلح ساختمانی البرز

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱
 تلفن: ۰۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱ : شماره : ۰۲۲۲۳۶۲۱ : صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱۸۸۹
 شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰ کد اقتصادی: ۴۱۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴

Insurance Industry Investment Co.
 No.6 - 2nd St. - North Naft St. - Mir damad Blvd. - Tehran - Iran
 Tel: (+9821)22923021 - 3 Fax: (+9821)22223621 P.O.Box:15875 - 1889
 www.iiico.com
 info@iiico.com



تصاویر قدیم و جدید پروژه گلستان خیام

نمای اداری

قدیم



جدید



تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نقطه شمالی) - خیابان دوم - شماره ثبت: ۱۵۸۷۵۱۸۸۹
تلفن: ۳-۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱ نمابر: ۲۲۲۲۳۶۲۱ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱۸۸۹
شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰ کد اقتصادی: ۴۱۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴

Insurance Industry Investment Co.

No.6 - 2nd St. - North Naft St. - Mir damad Blvd. - Tehran - Iran
Tel: (+9821)22923021 - 3 Fax: (+9821)22223621 P.O.Box:15875 - 1889
www.iiico.com
info@iiico.com



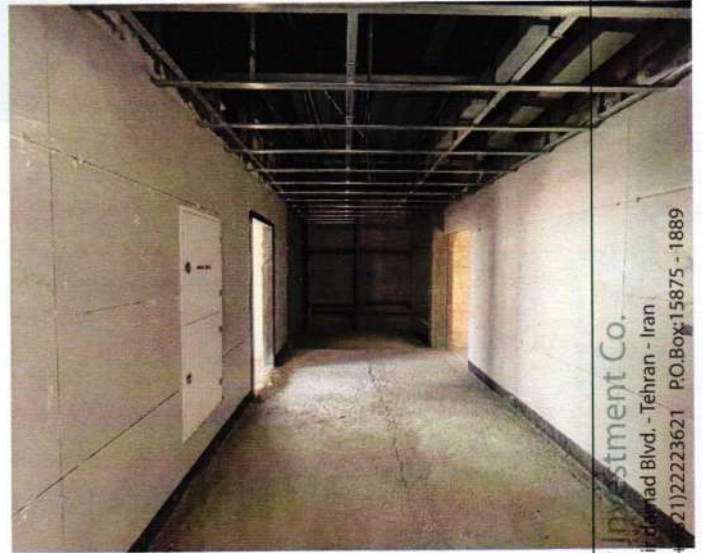
طبقات اداری



قدیم



جدید



تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - آخیابان
تلفن: ۳-۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱ شماره: ۲۲۲۲۳۶۲۱ صنایع بیمه: ۲۲۲۲۳۶۲۱
شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۲۲۲۰ کد اقتصادی: ۳۱۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴

Insurance Industry Investment Co.
No.6 - 2nd St. - North Naft St. - Mir Damad Blvd. - Tehran - Iran
Tel: (+9821)22923021 - 3 Fax: (+9821)22223621 PO.Box:15875 - 1889
www.iiico.com
info@iiico.com

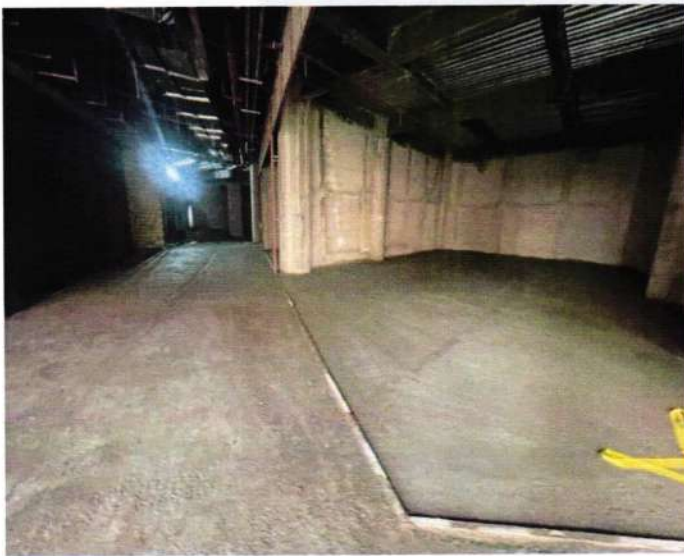


طبقات تجاری



قدیم

جدید



تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصطفی شمالی
تلفن: ۰۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱
شماره: ۰۲۱-۲۲۹۲۳۶۲۱
شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۲۲۲۰
کد اقتصادی: ۳۱۱۱۳۱۶۳۳۵۴

پستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱



پارکینگ

قدیم



جدید



۲-۵-۴- مجتمع اقامتی- تجاری دریادیم رامسر

واحدهای مجتمع اقامتی- تجاری دریادیم رامسر مشتمل بر ۸ واحد تجاری به مساحت تقریبی ۵۱۴ متر مربع است که سهم الشرکه شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه معادل ۵۰٪ آنها می باشد. در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱، هیئت مدیره اقدام به ارزشگذاری مجدد این واحدها توسط کارشناس رسمی نمود و جهت واگذاری آنها مزایده عمومی برگزار کرد. لکن، برگزاری مزایده به دلیل عدم وجود متقاضی منجر به فروش واحدهای مذکور نگردید. لازم به ذکر است، ارزش این واحدها بر اساس آخرین ارزشگذاری کارشناس رسمی دادگستری در مهرماه ۱۴۰۰، برابر ۶۳،۲۰۰ میلیون ریال می باشد. شرکت قصد دارد واحدهای مذکور را پس از انجام تشریفات قانونی و برگزاری مزایده به فروش رساند.

۱۹۱۸۹۷۳۴



بخش پنجم - اطلاعات مالی شرکت

در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱، درآمد عملیاتی شرکت بالغ بر ۱,۱۴۵,۴۴۷ میلیون ریال بوده است که عمدتاً از محل سرمایه‌گذاری‌های انجام شده در بورس اوراق بهادار کسب شده است. این رقم حدود ۳۰ درصد بیشتر از درآمد عملیاتی در دوره مشابه در سال مالی قبل می‌باشد.

جدول (۲۶): مقایسه عملکرد شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ با سال مالی قبل (میلیون ریال)

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
درآمد حاصل از سرمایه‌گذاریها	۱,۱۴۵,۴۴۷	۸۱۰,۰۱۱	۳۰
هزینه‌های عمومی و اداری	(۸۲,۰۰۳)	(۶۱,۳۴۰)	۳۴
سود عملیاتی	۱,۰۶۳,۴۴۴	۸۱۸,۶۷۱	۳۰
خالص سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی	.	.	۰
سود ناشی از فعالیتهای عادی قبل از مالیات	۱,۰۶۳,۴۴۴	۸۱۸,۶۷۱	۳۰
مالیات سنوات قبل	(۴۷۹)	(۱,۹۶۳)	(۷۶)
سود خالص	۱,۰۶۲,۹۶۵	۸۱۶,۷۰۸	۳۰
سود هر سهم	۲۱۳	۱۸۲	۱۷
سرمایه	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۰

جدول (۲۷): تغییرات در بدهی بلند مدت (میلیون ریال)

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۶,۲۶۶	۳,۵۲۱	۷۸
جمع بدهی غیر جاری	۶,۲۶۶	۳,۵۲۱	۷۸

جدول (۲۸): تغییرات در حقوق صاحبان سهام (میلیون ریال)

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
سرمایه	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۰
اندوخته قانونی	۱۸۶,۶۰۷	۱۳۳,۴۵۹	۴۰
سود انباشته	۲,۰۳۴,۹۵۵	۱,۴۲۵,۱۳۸	۴۳
جمع حقوق صاحبان سهام	۷,۲۲۱,۵۶۲	۶,۵۵۸,۵۹۷	۱۰
جمع بدهی و حقوق صاحبان سهام	۸,۷۱۱,۸۸۴	۷,۷۳۷,۵۴۷	۱۲



شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه (سهامی عام)

صورت سود و زیان جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۱۹,۸۵۵	۵۷۴,۸۵۳	درآمدهای عملیاتی:
۲۹۹,۲۲۸	۳,۱۹۳	درآمد سود سهام
۳۶۰,۹۲۸	۶۲۷,۴۰۱	درآمد سود تضمین شده
۸۸۰,۰۱۱	۱,۲۰۵,۴۴۷	سود فروش سرمایه گذاری ها
.	(۶۰,۰۰۰)	جمع درآمدهای عملیاتی
۸۸۰,۰۱۱	۱,۱۴۵,۴۴۷	زیان تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
(۶۱,۳۴۰)	(۸۲,۰۰۳)	خالص درآمدهای عملیاتی
۸۱۸,۶۷۱	۱,۰۶۳,۴۴۴	هزینه های فروش، اداری و عمومی
.	.	سود عملیاتی
۸۱۸,۶۷۱	۱,۰۶۳,۴۴۴	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
.	.	سود قبل از مالیات
.	.	هزینه مالیات بر درآمد:
(۱,۹۶۳)	(۴۷۹)	سال جاری
۸۱۶,۷۰۸	۱,۰۶۲,۹۶۵	سال های قبل
۱۸۲	۲۱۳	سود خالص
.	.	سود پایه هر سهم:
۱۸۲	۲۱۳	عملیاتی (ریال)
۱۸۱	۲۱۳	غیر عملیاتی (ریال)
		سود پایه هر سهم (ریال)
		سود(زیان) تقلیل یافته هر سهم(ریال)

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کد پستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱
 تلفن: ۳-۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱؛ نمابر: ۲۲۲۲۳۶۲۱ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱۸۸۹
 شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰ کد اقتصادی: ۴۱۱۳۱۳۳۵۴۴



شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی جداگانه

به تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	دارایی ها
		دارائیهای غیر جاری :
۲۶۲,۲۵۷	۲۶۲,۴۴۷	دارایی های ثابت مشهود
۷۹۱,۵۵۲	۱,۳۱۹,۱۵۶	سرمایه گذاری در املاک
۲۴۲	۸۸	دارایی های نامشهود
۸,۱۴۱	۱۶۰,۹۱۱	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
۲۸۵,۶۱۸	۲۸۵,۶۱۸	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۶,۳۰۰	۶,۳۰۰	سایر سرمایه گذاری های بلند مدت
۱,۳۵۴,۱۱۰	۲,۰۳۴,۵۲۰	جمع دارایی های غیر جاری
		دارایی های جاری :
۷۰۱	۱,۱۸۲	پیش پرداخت ها
۳۵۲,۹۶۳	۶۷۶,۵۵۵	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۶,۰۲۷,۱۶۰	۵,۹۷۷,۸۳۷	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۲,۶۱۳	۲۱,۷۹۰	موجودی نقد
۶,۳۸۳,۴۳۷	۶,۶۷۷,۳۶۴	جمع دارایی های جاری
۷,۷۳۷,۵۴۷	۸,۷۱۱,۸۸۴	جمع دارایی ها
		حقوق مالکانه و بدهی ها:
		حقوق مالکانه:
۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه
۱۳۳,۴۵۹	۱۸۶,۶۰۷	اندوخته قانونی
۱,۴۲۵,۱۳۸	۲,۰۳۴,۹۵۵	سود انباشته
۶,۵۵۸,۵۹۷	۷,۲۲۱,۵۶۲	جمع حقوق مالکانه
		بدهی ها:
		بدهی های غیر جاری:
۳,۵۲۱	۶,۲۶۶	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۳,۵۲۱	۶,۲۶۶	جمع بدهی های غیر جاری
		بدهی های جاری:
۱,۰۷۹,۷۰۷	۱,۱۷۶,۰۶۱	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۲,۰۶۲	۱۲,۰۶۲	مالیات پرداختنی
۲۰,۵۲۹	۲۹۵,۹۳۳	سود سهام پرداختنی
۶۳,۱۳۱	.	پیش دریافت ها
۱,۱۷۵,۴۲۹	۱,۴۸۴,۰۵۶	جمع بدهی های جاری
۱,۱۷۸,۹۵۰	۱,۴۹۰,۳۲۲	جمع بدهی ها
۷,۷۳۷,۵۴۷	۸,۷۱۱,۸۸۴	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کد پستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱
 تلفن: ۲۱-۳-۲۲۹۲۳۰۲۱ - ۲۲۲۲۳۶۲۱ - صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱۸۸۹
 شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۲۲۰ - کد اقتصادی: ۴۱۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴



شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه حداکانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

جمع کل	سود انباشته	اندوخته قانونی	سرمایه
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲,۸۴۱,۸۸۹	۷۴۹,۲۶۵	۹۲,۶۲۴	۲,۰۰۰,۰۰۰
۸۱۶,۷۰۸	۸۱۶,۷۰۸	.	.
۸۱۶,۷۰۸	۸۱۶,۷۰۸	.	.
۳,۰۰۰,۰۰۰		.	۳,۰۰۰,۰۰۰
(۱۰۰,۰۰۰)	(۱۰۰,۰۰۰)	.	.
.	(۴۰,۸۲۵)	۴۰,۸۲۵	.
۶,۵۵۸,۵۹۷	۱,۴۲۵,۱۳۸	۱۳۳,۴۵۹	۵,۰۰۰,۰۰۰
۱,۰۶۲,۹۶۵	۱,۰۶۲,۹۶۵	.	.
۱,۰۶۲,۹۶۵	۱,۰۶۲,۹۶۵	.	.
(۴۰۰,۰۰۰)	(۴۰۰,۰۰۰)	.	.
.	(۵۳,۱۴۸)	۵۳,۱۴۸	.
۷,۲۲۱,۵۶۲	۲,۰۳۴,۹۵۵	۱۸۶,۶۰۷	۵,۰۰۰,۰۰۰

مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱:

سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

سود جامع سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

افزایش سرمایه

سود سهام مصوب

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

سود جامع سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

سود سهام مصوب

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱
 تلفن: ۳-۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱ | فکس: ۲۲۲۲۳۶۲۱ | صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱۸۸۹
 شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰ | کد اقتصادی: ۴۱۱۱۳۱۶۳۳۵۴



شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		جریان های نقدی مصرف شده در فعالیت های عملیاتی:
(۱,۹۲۶,۶۱۱)	(۳۵۴,۵۰۸)	نقد مصرف شده در عملیات
(۱۵)	(۴۷۹)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
(۱,۹۲۶,۶۲۶)	(۳۵۴,۹۸۷)	جریان خالص خروج نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی مصرف شده در فعالیت های سرمایه گذاری:
(۱۸۴,۱۲۳)	(۴,۵۷۰)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۲۸۵,۲۸۰)	۳,۳۳۰	دریافتهای (پرداخت های) نقدی بابت تامین مالی دیگران
۱۲۹,۲۱۴	.	دریافتهای نقدی حاصل از استرداد تامین مالی دیگران
(۳۴۰,۱۸۹)	(۱,۲۴۰)	جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری
(۲,۲۶۶,۸۱۵)	(۳۵۶,۲۲۷)	جریان خالص خروج نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
.	۵۰۰,۰۰۰	دریافتی های نقدی بابت تامین مالی از سهامداران
(۶۰۰,۰۰۰)	.	پرداخت های نقدی برای تامین مالی
۲,۹۶۵,۰۸۸	.	دریافت های نقدی حاصل از افزایش سرمایه
(۹۶,۵۹۶)	(۱۲۴,۵۹۶)	سود سهام پرداختی به سهامداران
۲,۲۶۸,۴۹۲	۳۷۵,۴۰۴	جریان خالص ورود وجه نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۱,۶۷۷	۱۹,۱۷۷	خالص افزایش در موجودی نقد
۹۳۶	۲,۶۱۳	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۲,۶۱۳	۲۱,۷۹۰	مانده موجودی نقد در پایان سال
۳۴,۹۱۲	۱۵۲,۷۷۰	معاملات غیرنقدی

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱
 تلفن: ۳-۲۱-۲۲۹۲۳۰۲۱ نمابر: ۲۲۲۲۳۶۲۱ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱۸۸۹
 شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰ کد اقتصادی: ۴۱۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴



بخش ششم - اهم فعاليت های انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

طی سال مالی مورد گزارش مدیریت شرکت سرمایه‌گذاری صنعت بیمه در چارچوب برنامه استراتژیک شرکت تلاش خود را معطوف به بهره برداری از فرصت های سرمایه گذاری در بورس اوراق بهادار، ساماندهی پروژه‌های ساختمانی و تلاش جهت تکمیل زنجیره سرمایه‌گذاری تأمین مالی نمود.

۱-۶- بهره برداری از فرصت های سرمایه گذاری در بورس اوراق بهادار

با توجه به شرایط حاکم بر بازار سرمایه کشور مدیریت شرکت اقدام به فروش سهام برخی از شرکت‌ها نموده و حجم سرمایه‌گذاری در صندوق‌های قابل معامله را افزایش داده است. این امر علاوه بر افزایش ۷۴ درصدی سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها در سال مالی مورد گزارش نسبت به سال مالی قبل، زمینه کاهش اثر ریسک‌ها سیستماتیک بر پرتفوی بورسی شرکت را فراهم نموده است.

۲-۶- ساماندهی پروژه‌های ساختمانی

- پروژه تجاری-اداری گلستان خیام

طی سال مالی مورد گزارش، مدیریت شرکت بر اساس الحاقیه شماره ۱۲۶۷۷/ب ص در تاریخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۷ با شریک و سازنده پروژه (آقای لالوی) اقدام به پیشبرد فعالیت‌های عملیاتی پروژه نمود. در این راستا، قسمتی از عملیات اجرایی نمای واحدهای اداری و تجاری، بخش داخلی واحدهای اداری و تجاری، بام تجاری و داخل پارکینگ‌ها انجام شده و با توجه به صورت وضعیت‌های تأیید شده توسط کمیته فنی پروژه، شرکت در سال مالی مورد گزارش مبلغ ۵۲۷۶۰۴ میلیون ریال به شریک و سازنده پرداخت شده است.

- املاک تجاری دریادیم رامسر

در راستای خروج از سرمایه‌گذاری‌های راکد، مدیریت شرکت اقدام به ارزشگذاری واحدهای پروژه دریادیم توسط کارشناس رسمی دادگستری و برگزاری مزایده نمود که به دلیل عدم مراجعه متقاضی منجر به فروش پروژه نگردید.

۳-۶- مشارکت در تأسیس یک شرکت تأمین سرمایه

در راستای تأسیس یک شرکت تأمین سرمایه، طی سال مالی قبل، مدیریت شرکت با توجه به اینکه برای دریافت مجوز تأمین سرمایه نیاز به حداقل سه مجموعه سهامداری بود و هر یک از سهامداران می‌توانند حداکثر ۳۳/۳۴ درصد از سهام شرکت را در اختیار داشته باشد، مدیریت شرکت سرمایه‌گذاری صنعت بیمه اقدام به مذاکره با اشخاص حقوقی متعدد جهت مشارکت در تأسیس شرکت مذکور نمود و با جلب نظر تعدادی از آنها هیئت مؤسس تشکیل و درخواست تأسیس به سازمان بورس ارسال گردید. لکن، مطابق اعلام سازمان بورس حداقل سرمایه جهت تأسیس شرکت تأمین



سرمایه از ۵ هزار میلیارد ریال به ۱۰ هزار میلیارد ریال افزایش یافت که به انصراف تعدادی از اعضای هیئت موسس منجر گردید. لذا در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱، هیئت مدیره اقدام به مذاکره با سایر اشخاص حقوقی حائز شرایط نمود تا در صورت موافقت آنها مجدداً درخواست تأسیس را به سازمان بورس و اوراق بهادار ارسال نموده و سایر اقدامات لازم را به عمل آورد.

بخش هفتم- برنامه‌های شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

در راستای ادامه برنامه ساماندهی سرمایه‌گذاری‌های شرکت، حضور فعال در بازار سرمایه و تخصیص حداکثر منابع مالی به سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار، مطابق موضوع فعالیت شرکت در اساسنامه و بر مبنای مقررات بازار سرمایه مبنی بر تخصیص حداقل ۸۰ درصد از دارایی‌های شرکت به سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار، اهم فعالیت‌های هیأت مدیره در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح ذیل می‌باشد:

- افزایش سهم سرمایه‌گذاری در بازار سهام در راستای مفاد اساسنامه شرکت و همچنین رعایت ماده ۷ دستورالعمل "شناسایی و ثبت نهادهای مالی فعال در بازار اوراق بهادار".
- بهره برداری بیشتر از فرصت‌های سرمایه‌گذاری کوتاه مدت و میان مدت در بورس اوراق بهادار و اصلاح دوره‌ای پرتفوی بورسی متناسب با شرایط کلی بازار سهام
- ادامه فرآیند تکمیل پروژه مجتمع تجاری- اداری گلستان خیام
- ادامه پیگیری اخذ مجوز جهت تأسیس یک شرکت تأمین سرمایه از سازمان بورس و اوراق بهادار

بخش هشتم- پیشنهادات هیئت مدیره

هیأت مدیره شرکت، ضمن تشکر از حضور سهامداران محترم در جلسه مجمع عمومی عادی عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و با آرزوی تحقق برنامه‌ها و سیاست‌های متخذه در جهت نیل به اهداف و فعالیت‌های آتی شرکت در سال آینده و تحقق منافع سهامداران محترم، پیشنهادات خود را بشرح ذیل ارائه و تأیید و تصویب آنها را از مجمع محترم صاحبان سهام تقاضا دارد:

- تصویب صورت‌های مالی اعم از صورت وضعیت مالی، صورت سود و زیان و عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
- تقسیم سود به میزان ۱۰ درصد سود خالص در دوره مالی مورد گزارش
- تصویب و تنفیذ معاملات مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت.



اعضای هیئت مدیره

امضاء

سمت

نام

رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)

صالح کاظمی نیا

عضو هیئت مدیره (غیر موظف)

حسین سلیمی

عضو هیئت مدیره (غیر موظف)

کیارش مهرانی

عضو هیئت مدیره (غیر موظف)

سید محمد حسن ملیحی

مدیر عامل و نائب رئیس هیئت مدیره (موظف)

امیر حسین ارضاء

گزارش فعالیت هیأت مدیره برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۱۴ تهیه و به تایید رسیده است.