



جناب آقای مجید نوروزی

معاونت محترم ناشران و اعضای شرکت بورس سازمان بورس و اوراق بهادار

موضوع: اطلاعات حاصل از برگزاری کنفرانس اطلاع رسانی

با سلام

احتراماً، بازگشت به نامه ارسال شده از طریق سامانه اطلاع رسانی کدال به شماره پیگیری ۶۴۱۸۰۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۴ مبنی بر ضرورت برگزاری کنفرانس اطلاع رسانی و به استناد ماده ۱۷ مکرر ۱ "دستورالعمل اجرایی نحوه انجام معاملات در بورس اوراق بهادار تهران"، سوالات و پاسخ های مطرح شده در سامانه رسمی کدال بشرح ذیل به استحضار می رساند:

۱) ارزش روز و اضافه ارزش سرمایه گذاری انجام شده در سهام شرکتهای سرمایه پذیر بورسی به ترتیب چقدر است؟ شرکت چه برنامه مشخصی برای واگذاری یا توسعه سرمایه گذاری ها در سهام دارد؟

ارزش روز سبد سهام بورسی شرکت بیمه البرز در پایان روز ۲۴ خرداد ۱۳۹۹ برابر با ۴۱۶۳۸ میلیارد ریال، ارزش افزوده این دارایی ها برابر با ۳۴۴۷۶ میلیارد ریال بوده است. شرکت با تمرکز بر سرمایه گذاری بر سهام شرکتهای ارزشمند و شاخص بازار، ضمن متنوع سازی سبد سهام و کنترل ریسک نقد شوندگی آن، همواره در راستای کسب سود از ظرفیتهای صنایع و شرکتهای مختلف بازار حرکت کرده است. حرکت در این مسیر سبب رشد ارزش روز سبد سهام شرکت از ۱۶۰۰۰ میلیارد ریال در انتهای سال ۱۳۹۸ به بیش از ۴۰۰۰۰ میلیارد ریال در حال حاضر شده است.

۲) با توجه به ارزش نسبتاً پایین پرتفوی بیمه ای شرکت البرز در مقایسه با رقبا علیرغم بهتر بودن وضعیت این شرکت از لحاظ فاکتورهای مقایسه ای و از طرف دیگر با عنایت به حاشیه سود عملیاتی بالای این شرکت آیا مدیریت شرکت برنامه مشخصی برای افزایش سبد بیمه ای دارد؟

همانطوریکه در سوال مطروحه نیز بیان شده دلیل اصلی وضعیت مساعد فاکتورهای عملکردی مقایسه ای این شرکت با سایر رقبای رعایت موازین فنی در جذب پرتفویهای بیمه ای می باشد لذا با محوریت رعایت این امر و طبق سیاست ها و برنامه های ابلاغی به شعب و شبکه فروش مقرر گردیده نسبت به ترفیع پرتفوی اقدام گردد از طرفی شرکت با جدا سازی بخش فروش بیمه های عمر از ساختار فنی و اکچوئری و مدیریت آن در قالب سازمان فروش بیمه های عمر و جذب نمایندگان تخصصی برنامه های توسعه فروش بیمه های عمر را نیز دنبال می نماید.

۳) با عنایت به رشد قابل توجه قیمت مسکن بویژه زمین (حداقل ۵۰ درصد)، از تاریخ ارائه گزارش کارشناسی تجدید ارزیابی تا کنون، از آنجایی که هنوز فرایند اخذ مجوز از سازمان بورس تکمیل



نشده است آیا مدیریت شرکت به منظور رعایت حقوق سهامداران بویژه سهامداران جزء ، در خصوص ارزش گذاری مجدد دارایی های مد نظر اقدامی در دست دارد ؟

پروژه افزایش سرمایه شرکت از تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۰۴ که در هیات مدیره تصویب شده آغاز و از طریق کانون کارشناسان رسمی دادگستری با صرف هزینه و وقت زیاد از مراحل انجام کارشناسی و ارائه نتیجه و گزارش توجیهی به بازرس قانونی و دریافت گزارش گذشته و در مرحله دریافت مجوز از سازمان بورس می باشیم . بدیهی است شروع مجدد مراحل فوق مستلزم زمان و هزینه مضاعف خواهد بود .

۴) مدیریت شرکت چه اقدام موثری را در خصوص افزایش ثروت سهامداران از محل تغییر کاربری یا دریافت سایر مجوزهای لازم در خصوص زمین مهرشهر کرج با توجه به ارزشی بسیار بالای آن انجام داده است ؟ استحضار دارید که عدم اقدام موثر بر روی دارایی جاری و به تعویق انداختن آن موجب انتقال ثروت از سهامداران کنونی به سهامداران آتی خواهد بود .

براساس آخرین طرح تفصیلی شهرداری حدود دوسوم از اراضی منطقه دارای موقعیت کاربری اداری - انتظامی و یک سوم دارای کاربری کشاورزی می باشد که آخرین ارزیابی توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری در اسفند سال گذشته با اخذاستعلام از شهرداری منطقه انجام گردیده است.

در حال حاضر تک برگی نمودن اسناد مالکیت با هماهنگی اداره ثبت در حال انجام می باشد و پس از اخذ کامل اسناد تک برگی امکان پیگیری و اقدام در خصوص تغییر کاربری از طریق طرح در کمیسیون مربوطه با پرداخت هزینه های آن یا واگذاری بخشی از زمین به دستگاههای مربوطه وفق مقررات تغییر کاربری امکان پذیر خواهد بود.

۵) با استناد به یادداشتهای توضیحی ۲۶ صورتهای مالی ۱۳۹۸ مشخصات سرمایه گذاری در املاک بویژه پروژه اداری - تجاری شیراز و ساختمان تجاری - اداری اهواز اعم از مترژ کل و زیر بنای مفید ، میزان مالکیت ، بهای تمام شده و ارزش روز تقریبی آنها چگونه است ؟ و استراتژی کلی شرکت بیمه البرز در خصوص سرمایه گذاری های تکمیل شده یا دارایی های غیر مولد یا مازاد در بخش دارایی های ثابت و به منظور تمرکز بیشتر بر فعالیت تخصصی بیمه ای چیست ؟

مشخصات درخواستی در خصوص پروژه های سرمایه گذاری شرکت در قالب جدول بشرح ذیل تقدیم میگردد.

سرمایه گذاری در بخش املاک(دارائی های) غیر مولد به منظور افزایش پشتوانه مالی و ضریب توانگری شرکت و در راستای اجرای سیاست های کلان و اهداف عملیاتی مصوب می باشد .

مشخصات پروژه های سرمایه گذاری				
نام پروژه	مترژکل	زیربنای مفید	میزان مالکیت	بهای تمام شده
ارزش روز				



(میلیون ریال)	(میلیون ریال)		(متر مربع)	(متر مربع)	
۲۵۷٫۵۵۵	۱۷۱٫۵۳۵	%۱۰۰	۱۴۸۶	۳۱۲۶	خیرات شیراز
۱۱۸۳٫۶۵۱	۷۰۴٫۸۵۰	%۱۰۰	۴۰۰۵	۵۰۱۲	کیانپارس اهواز
۹۲۵٫۸۸۰	۷۲۵٫۳۲۰	%۱۰۰	۶۷۴۸	۱۰۲۸۱	میکائیل رشت
۴۳۸٫۴۸۰	۳۱۷٫۰۷۶	%۵۴	۲۴۲۰	۳۱۰۰	زاینده رود اصفهان

بهای تمام شده و ارزش روز پروژه ها بر اساس ارزیابی مصوب به روز شده محاسبه شده است.

۶) به منظور تنوع بخشی به درآمد زایی و متقابلاً کاهش ریسک عملیاتی بیمه البرز بویژه در راستای ایجاد منابع درآمدی مستمر مانند سرمایه گذاری در بازارهای اولیه از جمله تاسیس شرکتهای تخصصی در حوزه بیمه ، آیا مدیریت شرکت برنامه مشخصی دارد ؟

شرکت در حال بررسی پتانسیل ها و ظرفیت های موجود در بازار مالی و مطالعات توجیه پذیری اقتصادی سرمایه گذاری در تاسیس نهادهای مالی و همچنین حوزه های جدید سرمایه گذاری است . با مشخص شدن نتایج و اتخاذ تصمیم عملیاتی ، مراتب جهت آگاه سازی سهام داران و فعالین بازار سرمایه اطلاع رسانی خواهد شد .

محسن پورکیانی
مدیر عامل و نایب رئیس هیأت مدیره

