

شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)

فهرست مندرجات

عنوان	شماره صفحه
گزارش بازرس قانونی	(۱) الی (۲)
گزارش توجیهی هیأت مدیره	۱ الی ۱۷

”بسمه تعالی“

گزارش بازرس قانونی در باره گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)

(۱) گزارش توجیهی هیأت مدیره شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام) در خصوص افزایش سرمایه آن شرکت از مبلغ ۱۰ ۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵ ۴۸۰ ۰۰۰ میلیون ریال مشتمل بر صورت سود و زیان صورت وضعیت مالی، فرضی همراه با سایر اطلاعات مالی پیش‌بینی شده و فرضی پیوست، طبق استاندارد حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این مؤسسه قرار گرفته است. مسئولیت گزارش توجیهی مزبور و مفروضات مبنای تهیه آن با هیأت مدیره شرکت است.

(۲) گزارش مزبور در اجرای تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت و با هدف توجیه افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران به ترتیب به مبالغ ۵ ۴۳۰ ۰۰۰ میلیون ریال و ۴۰ ۰۰۰ میلیون ریال در طی دو مرحله تهیه شده است. این گزارش توجیهی براساس مفروضاتی مشتمل بر مفروضات ذهنی درباره رویدادهای آتی و اقدامات مدیریت تهیه شده است که انتظار نمی‌رود لزوماً به وقوع بپیوندد. در نتیجه، به استفاده‌کنندگان توجه داده می‌شود که این گزارش توجیهی ممکن است برای هدفهایی جز هدف توصیف شده در بالا مناسب نباشد.

(۳) براساس رسیدگی به شواهد پشتیبان مفروضات و با فرض تحقق رویدادهای پیش‌بینی شده توسط هیأت مدیره این مؤسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنای معقولی را برای گزارش توجیهی فراهم نمی‌کند. به علاوه، به نظر این مؤسسه، گزارش توجیهی افزایش سرمایه مزبور براساس مفروضات و به گونه‌ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.

(۴) به شرح صفحات ۵ الی ۸ گزارش توجیهی افزایش سرمایه، بابت خروج از مفاد ماده ۱۴۱ اصلاحیه قانون تجارت و اصلاح ساختار مالی گزارش مزبور تهیه گردیده که در حالت عدم افزایش سرمایه شرکت مکلف به پرداخت بدهی سهامداران به مبلغ ۵ ۴۳۰ ۰۰۰ میلیون ریال بوده که منجر به خروج منابع مالی به مبلغ مزبور از بابت فروش ملک بافکار می‌گردد و در حالت افزایش سرمایه ضمن حفظ منابع مالی، سود سالانه ای بطور میانگین ۳۰ درصد کسب می‌گردد و با توجه به تحقق مفروضات مندرج در یادداشت توضیحی ۳، نرخ بازده داخلی ۳۴ درصد در دوره بازگشت سرمایه آن در حدود ۲ سال و ۸ ماه خواهد بود.



۵) حتی اگر رویدادهای پیشبینی شده طبق مفروضات ذهنی توصیف شده در بالا رخ دهد. نتایج واقعی احتمالاً متفاوت از پیشبینیها خواهد بود، زیرا رویدادهای پیشبینی شده اغلب به گونه مورد انتظار رخ نمی دهد و تفاوتهای حاصل می تواند با اهمیت باشد.

مؤسسه حسابرسي و خدمات مالي فاطر

۳ آبان ماه ۱۴۰۲

غلامرضا دریاری

مهدی رضائی

شماره عضویت: ۸۰۰۲۹۲

شماره عضویت: ۹۳۲۰۸۰



به نام خدا

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

شرکت توسعه ساختمانی بهمن

از مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵.۴۸۰.۰۰۰ میلیون ریال (طی دو

مرحله)

معادل ۵۴.۷۰۰ درصد

از محل آورده نقدی و مطالبات حال شده سهامداران

۱- مشخصات شرکت

۱-۱- موضوع فعالیت

- موضوع فعالیت شرکت توسعه ساختمانی بهمن سرمایه گذاری و مشارکت در انجام کلیه امور تجاری در حوزه های ساختمان، شهرسازی، زیر ساخت حمل و نقل ریلی، هوایی و زمینی، تونل شبکه های آبرسانی و فاضلاب، ساخت سد و سازه های دریایی و ساحلی و تاسیسات خطوط انتقال نیرو
- تهیه و نصب تجهیزات برق، آب و وسایل انتقال و تاسیسات ساختمان و پیمانکاری مخابرات در صورت لزوم پس از اخذ مجوزهای لازم در داخل و خارج از کشور
- خرید و پذیره نویسی سهم شرکتهای ساختمانی پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار و خارج از بورس و واگذاری سهام شرکتهای می باشد.
- اشتغال به کلیه فعالیت های مطالعاتی طراحی و ساخت، اجرا، نصب و راه اندازی در حوزه ساختمان.
- استفاده از تسهیلات مالی و اعتباری بانکها، شرکتهای بیمه و موسسات مالی و اعتباری داخلی و خارجی.
- شرکت در مناقصات و مزایدات داخلی و بین المللی مرتبط با حوزه ساختمان و عقد قرارداد با کلیه سازمان ها، نهادهای، وزارتخانه ها و شرکتهای دولتی و خصوصی اعم از داخلی و خارجی.
- اخذ و اعطای نمایندگی دانش فنی و تخصصی مرتبط با آخرین فن آوری روز دنیا در بخش ساخت ساختمان به اشخاص حقیقی و حقوقی داخلی و خارجی و ایجاد شعبه در داخل یا خارج از کشور.
- مدیریت پروژه و ارائه مشاوره در زمینه سرمایه گذاری طراحی و ارزیابی اقتصادی فنی پروژه های ساختمانی و بازسازی ساختمان های تجاری و اداری و مسکونی در سراسر کشور.
- برابر مقررات و با رعایت کلیه تشریفات قانونی، انجام کلیه امور و فعالیت هایی که بطور مستقیم یا غیرمستقیم برای تحقق اهداف و موضوع فعالیت شرکت لازم و مفید باشد و یا درجهت تحقق موضوع فعالیت شرکت ضرورت داشته باشد
- برابر مقررات و با رعایت کلیه تشریفات قانونی، انجام کلیه امور و فعالیت هایی که بطور مستقیم یا غیرمستقیم برای تحقق اهداف و موضوع فعالیت شرکت لازم و مفید باشد و یا درجهت تحقق موضوع فعالیت شرکت ضرورت داشته باشد

۱-۲- تاریخچه

شرکت توسعه ساختمانی بهمن در تاریخ ۱۳۸۳/۱۱/۰۱ به صورت شرکت سهامی عام تاسیس شده و طی شماره ۲۳۹۵۳۴ و شناسه ملی ۱۰۱۰۲۸۰۳۳۲۴ در اداره ثبت شرکتهای و مالکیت صنعتی تهران با نام شرکت سرمایه گذاری پرنک به ثبت رسیده است. طبق مفاد صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۷/۰۵/۱۲ نام شرکت به شرکت توسعه ساختمانی بهمن تغییر یافت. در حال حاضر شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام) جزء واحدهای تجاری

شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

از مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵.۴۸۰.۰۰۰ میلیون ریال

فرعی شرکت سرمایه گذاری بهمن (سهامی عام) است. مرکز اصلی شرکت در تهران کیلومتر ۱۳ جاده مخصوص کرج-
نرسیده به چهارراه ایران خودرو- پ ۲۷۹- طبقه همکف می باشد.

۳-۱- سهامداران

ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۲/۰۳/۳۱	
		تعداد سهام	درصد
۱	شرکت سرمایه گذاری بهمن	۹,۷۹۶,۰۰۰	۹۸
۲	شرکت دانا یان پارس	۲۰۰,۰۰۰	۲
۳	شرکت سرمایه گذاری آوین	۱,۰۰۰	۰
۴	شرکت داد و ستد آریا	۱,۰۰۰	۰
۵	مدیریت سرمایه گذاری گنجینه ایرانیان	۱,۰۰۰	۰
۶	شرکت اعتبار آفرین	۱,۰۰۰	۰
	جمع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۴-۱- مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل

ردیف	عضو هیئت مدیره	نام نماینده	سمت
۱	مدیریت سرمایه گذاری گنجینه ایرانیان	سروناز شهرام نیا	رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)
۲	شرکت داد و ستد آریا	احسان کریمی بخش	نایب رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)
۳	شرکت سرمایه گذاری بهمن	سید محمد رضا میرمحمدی	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)
۴	شرکت سرمایه گذاری آوین	متین فلکی	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)
۵	شرکت اعتبار آفرین	الهه کاظمی آسفیچی	عضو هیئت مدیره و مدیر عامل (موظف)

۵-۱- مشخصات حسابرس/ بازرس قانونی

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخه ۱۴۰۱/۱۲/۲۰ مؤسسه حسابرسی فاطر به سمت بازرس قانونی اصلی و مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین به عنوان بازرس علی البدل انتخاب گردیدند.

۶-۱- سرمایه

آخرین سرمایه شرکت مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال است و آخرین افزایش سرمایه شرکت در سال ۱۳۸۴ و به میزان ۹۹.۹۰۰ درصد از محل مطالبات و آورده نقدی انجام پذیرفته است.

تاریخ	درصد افزایش سرمایه	سرمایه ثبتی (میلیون ریال)
۱۳۸۳/۱۱/۰۱	-	۱۰
۱۳۸۴/۰۶/۲۳	۹۹.۹۰۰	۱۰.۰۰۰



۲- بررسی وضعیت شرکت

۲-۱- صورت وضعیت مالی، صورت سود و زیان و صورت جریان وجه نقد شرکت
صورت وضعیت مالی، صورت سود و زیان و صورت گردش وجه نقد حسابرسی شده سنوات مالی اخیر شرکت به شرح زیر است.

۲-۱-۱- صورت وضعیت مالی

صورت وضعیت مالی			
مبالغ به میلیون ریال			
۱۴۰۱- حسابرسی شده	۱۴۰۰- حسابرسی شده	۱۳۹۹- حسابرسی شده	
۵۷۱	۱	۱۰	موجودی نقد
۱۳۱	۱۳۱	۴۸۱,۰۵۴	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۰	۰	۱,۹۹۶	دارایی های نگهداری شده برای فروش
۷۰۲	۱۳۲	۴۸۳,۰۶۰	جمع داراییهای جاری
۲,۶۳۱,۵۶۹	۲۰۶,۰۹۲	۰	دریافتنی های بلند مدت
۸۸۱,۱۰۴	۸۸۱,۱۰۴	۴۰۷,۲۱۶	سرمایه گذاریهای بلند مدت
۱۹۹۶	۱۹۹۶	۰	سرمایه گذاری در املاک
۵۳	۵۴	۵۸	داراییهای نامشهود
۳,۵۲۱,۷۲۱	۱,۰۹۶,۲۴۵	۴۰۷,۲۷۳	جمع داراییهای غیر جاری
۳,۵۲۲,۴۲۳	۱,۰۹۶,۳۷۸	۸۹۰,۳۳۳	جمع داراییها
۲۹۶	۲۲۸	۲۲۴	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۲۹۶	۲۲۸	۲۲۴	جمع بدهیهای جاری
۳,۵۱۰,۸۷۶	۱,۰۸۶,۸۹۲	۸۸۰,۸۷۷	پرداختنی های بلند مدت
۳,۵۱۰,۸۷۶	۱,۰۸۶,۸۹۲	۸۸۰,۸۷۷	جمع بدهیهای غیر جاری
۳,۵۱۱,۱۷۲	۱,۰۸۷,۱۲۰	۸۸۱,۱۰۱	جمع بدهیهای جاری و غیر جاری
۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	سرمایه
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	اندوخته قانونی
۲۵۱	(۱,۷۴۱)	(۱,۷۶۷)	سود (زیان) انباشته
۱۱,۲۵۱	۹,۲۵۹	۹,۳۳۳	جمع حقوق صاحبان سهام
۳,۵۲۲,۴۲۳	۱,۰۹۶,۳۷۸	۸۹۰,۳۳۳	جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام

شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه
از مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵.۴۸۰.۰۰۰ میلیون ریال

۳-۱-۲- صورت سود (زیان)

صورت سود (زیان)			
مبالغ به میلیون ریال	۱۴۰۱- حسابرسی شده	۱۴۰۰- حسابرسی شده	۱۳۹۹- حسابرسی شده
هزینه های عمومی، اداری و تشکیلاتی	(۵۰۷)	(۳۴۴)	(۱۶۷)
سود (زیان) عملیاتی	(۵۰۷)	(۳۴۴)	(۱۶۷)
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۲,۴۹۹	۳۷۰	۵۳
سود (زیان) قبل از مالیات	۱,۹۹۲	۲۶	(۱۱۴)
مالیات	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص	۱,۹۹۲	۲۶	(۱۱۴)

۴-۱-۲- صورت جریان وجه نقد

صورت جریان های نقدی			
مبالغ به میلیون ریال	۱۴۰۱- حسابرسی شده	۱۴۰۰- حسابرسی شده	۱۳۹۹- حسابرسی شده
جریان های نقدی حاصل از فعالیتهای عملیاتی:			
نقد حاصل از عملیات	(۱,۹۳۰)	(۳۷۹)	(۴۴)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی	(۱,۹۳۰)	(۳۷۹)	(۴۴)
جریان های نقدی حاصل از فعالیتهای سرمایه گذاری:			
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیتهای سرمایه گذاری	۲,۴۹۹	۳۷۰	۵۳
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیتهای تامین مالی	۵۶۹	(۹)	۹
جریان نقدی حاصل از فعالیتهای تامین مالی:			
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	۰	۰	۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیتهای تامین مالی	۰	۰	۰
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۵۶۹	(۹)	۹
مانده موجودی نقد ابتدای سال	۱	۱۰	۱
مانده موجودی نقد در پایان سال	۵۷۱	۱	۱۰

۵-۱-۲- روند سود آوری و تقسیم سود

روند سود آوری و تقسیم سود			
شرح	۱۴۰۱- حسابرسی شده	۱۴۰۰- حسابرسی شده	۱۳۹۹- حسابرسی شده
سود و زیان هر سهم-ریال	۱۹۹	۳	(۱۱)
سود تقسیمی هر سهم-ریال	۲۰	-	-
سرمایه-میلیون ریال	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰

شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)
 گزارش توجیهی افزایش سرمایه
 از مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵.۴۸۰.۰۰۰ میلیون ریال

۲-۲- ترکیب سهامداران قبل و بعد از افزایش سرمایه

ردیف	نام سهامدار	قبل از افزایش سرمایه		بعد از افزایش سرمایه	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت سرمایه گذاری بهمن	۹,۷۹۶,۰۰۰	۹۷.۹۶	۵,۳۶۸,۲۰۸,۰۰۰	۹۷.۹۶
۲	شرکت دانایان پارس	۲۰۰,۰۰۰	۲	۱۰۹,۶۰۰,۰۰۰	۲
۳	شرکت سرمایه گذاری آوین	۱,۰۰۰	۰.۰۱	۵۴۸,۰۰۰	۰.۰۱
۴	شرکت داد و ستد آریا	۱,۰۰۰	۰.۰۱	۵۴۸,۰۰۰	۰.۰۱
۵	مدیریت سرمایه گذاری گنجینه ایرانیان	۱,۰۰۰	۰.۰۱	۵۴۸,۰۰۰	۰.۰۱
۶	شرکت اعتبارآفرین	۱,۰۰۰	۰.۰۱	۵۴۸,۰۰۰	۰.۰۱
	جمع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵,۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۳- تشریح طرح افزایش سرمایه

۳-۱- هدف از انجام افزایش سرمایه

شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام) در نظر دارد به منظور جبران مخارج سرمایه ای، اصلاح ساختار مالی و رعایت استاندارد های حسابداری و همچنین جلوگیری از شمول ماده ۱۴۱ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص فعالیت شرکت افزایش سرمایه دهد.

۳-۲- ضرورت انجام افزایش سرمایه

الف- اصلاح ساختار مالی

مطابق بند ۴ گزارش حسابرسی صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ در سنوات گذشته مبلغ ۳۰,۰۰۰ میلیون ریال از مبلغ شناسایی شده به عنوان بهای تمام شده سرمایه گذاری در سهام شرکت بافکار مربوط به هزینه های مالی مرتبط با تحصیل آن بود است که در رعایت استاندارد حسابداری قابل انتساب به بهای تمام شده نمی باشد و این موضوع همیشه مبنای اظهار نظر مشروط حسابرس محترم بوده است.

با عنایت به اینکه انجام این موضوع شرکت را مشمول ماده ۱۴۱ قانون تجارت می نماید، این شرکت در نظر دارد ضمن انجام افزایش سرمایه و اصلاح ساختار مالی نسبت به رعایت استاندارد حسابداری در خصوص انتقال هزینه مالی ثبت شده در حساب سرمایه گذاری در سهام شرکت بافکار به حساب سود و زیان انباشته اقدام نماید.

ب- جبران مخارج سرمایه ای انجام شده در شرکت بافکار

ب-۱- سرمایه گذاری در شرکت بافکار



بهای تمام شده در زمان تحصیل:

شرکت بافکار در سال ۱۳۸۴ به مبلغ ۴۰۶,۲۱۶ میلیون ریال تحصیل شده است.

قرارداد مشارکت با شهرداری، درصد مشارکت و آورده ی شرکاء:

قرارداد مشارکت پروژه بافکار جهت ساخت زیر بنایی به مساحت ۷۵۸,۶۰۶ متر مربع در زمینی به مساحت ۹۶,۴۵۳ متر مربع (پس از اصلاحی) و آورده سازمان مشارکت های مردمی شامل کلیه هزینه ها و عوارض متعلقه برای صدور پروانه ساخت (به استثنای هزینه برگه ها و سازمان نظام مهندسی ، هزینه های مرتبط به دفاتر خدمات الکترونیک ، بیمه تامین اجتماعی بابت صدور پروانه و کلیه هزینه های آتش نشانی) ، مازاد تراکم ، کاربرد ، تبدیل باب، ایمنی و آموزش و پرورش تعیین گردیده است . ارزش کل قرارداد جمعاً مبلغ ۸,۳۴۶,۹۲۸ میلیون ریال تعیین شده که آورده شرکت مبلغ ۶,۲۱۸,۳۷۱ میلیون ریال و آورده سازمان مشارکت های مردمی مبلغ ۲,۱۲۸,۵۵۷ میلیون ریال تعیین گردیده است آورده شرکت بافکار شامل زمین های محل احداث پروژه ، هزینه انجام مطالعات اولیه و تهیه طرح های مقدماتی ، اجرائی ، برگه های مورد نیاز جهت صدور پروانه ساخت اعم از سازه معماری ، تاسیسات و .. و یا سایر هزینه های نظام مهندسی ساختمان و مخارج مربوط به دفاتر خدمات الکترونیک شهر و همچنین مخارج ساخت و احداث کل مستحدثات موضوع قرارداد ، هزینه بیمه ، اخذ مجوز ، تاییدیه آتش نشانی و سایر امور زیر بنایی کل مستحدثات موضوع قرارداد می باشد و مدت کل قرارداد ۶۴ ماه از تاریخ قرارداد تعیین گردیده است .

بر اساس قرارداد ، درصد مشارکت به ترتیب ۲۵/۵ درصد شهرداری و ۷۴/۵ درصد شرکت بافکار تعیین شده است .

ب-۳- آخرین وضعیت پروژه بافکار

سهامداران فعلی شرکت به شرح زیر می باشد.

سهامداران	تعداد سهام	درصد مالکیت	مبلغ-ریال
شرکت توسعه ساختمانی بهمن	۳,۷۷۳,۴۶۳,۳۸۹	۹۴/۳	۳,۷۷۳,۴۶۳,۳۸۹,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری ملی ایران	۲۲۶,۴۱۵,۰۶۸	۵/۶۶	۲۲۶,۴۱۵,۰۶۸,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری جامی	۲۱,۱۸۶	۰/۰۰۰۵	۲۱,۱۸۶,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری گنجینه ایرانیان	۲۱,۱۸۶	۰/۰۰۰۵	۲۱,۱۸۶,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری اعتبار آفرین	۲۱,۱۸۶	۰/۰۰۰۵	۲۱,۱۸۶,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری آوین	۲۱,۱۸۶	۰/۰۰۰۵	۲۱,۱۸۶,۰۰۰
شرکت دادوستد آریا	۱۸,۳۲۳	۰/۰۰۰۵	۱۸,۳۲۳,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری وثوق امین	۱۸,۳۲۳	۰/۰۰۰۵	۱۸,۳۲۳,۰۰۰
جمع	۳,۹۹۹,۹۹۹,۸۴۷	۱۰۰	۳,۹۹۹,۹۹۹,۸۴۷,۰۰۰

ارزش دفتری فعلی دفاتر توسعه ساختمانی:

ارزش دفتری شرکت توسعه ساختمانی بهمن در پایان ۱۴۰۲/۰۳/۳۱ مبلغ ۲۴,۰۴۵ میلیون ریال می باشد.

حسابهای دریافتی از بافکار:

شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

از مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵.۴۸۰.۰۰۰ میلیون ریال

مانده مطالبات از شرکت بافکار در دفاتر شرکت توسعه ساختمانی بهمن در پایان ۱۴۰۲/۰۳/۳۱ مبلغ ۱۰.۹۰.۹۳۹ میلیون ریال می باشد.

حسابهای پرداختی به سهامداران:

مانده حسابهای پرداختی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۳۱ به شرکت سرمایه گذاری بهمن مبلغ ۵.۲۶۲.۳۹۸ میلیون ریال و مانده حسابهای پرداختی به شرکت دانایان پارس ۱۰ میلیون ریال می باشد.

اقاله قرارداد با سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری تهران:

اقاله قرارداد فی مابین شرکت بافکار و سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی طی نامه شماره ۲۹۴۹/۵۱۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۰۵ توسط شهرداری منطقه ۱۶ به این شرکت ابلاغ گردیده است.

تغییر کاربری و جدول تراکم خریداری شده ؛

نوع کاربری	خالص متراژ	مبلغ پرداختی بابت تغییر کاربری- میلیون ریال
مسکونی	۲۸۴,۷۴۷	۴,۸۷۰,۸۸۰
تجاری	۷,۸۹۷	
درمانی	۳,۹۰۰	
سایر (فرهنگی، ورزشی، مشاعات، تاسیسات، انباری، پارکینگ و...)	۲۴۷,۹۵۲	
جمع	۵۴۴,۴۹۶	۴,۸۷۰,۸۸۰

همچنین مطابق صورتهای مالی حسابرسی نشده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۴/۱۸، طی سنوات گذشته شرکت سرمایه گذاری بهمن به عنوان شرکت مادر، اقدام به پرداخت مبلغ ۵.۳۶۹.۳۳۸ میلیون ریال به شرکت توسعه ساختمانی بابت تحصیل شرکت بافکار و پرداخت هزینه های تغییر کاربری زمین شرکت بافکار نموده است. اقدامات انجام شده در این خصوص منجر به اقاله قرارداد مشارکت قبلی با سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی شهرداری تهران و اخذ تغییر کاربری پروژه مذکور شده است. با توجه به مالکیت ۹۸ درصدی شرکت سرمایه گذاری بهمن، در جهت حفظ منافع سهامداران و رعایت صرفه و صلاح شرکت، ضرورت دارد تا نسبت به افزایش سرمایه شرکت توسعه ساختمانی بهمن اقدام گردد.

۳-۳- منابع و مصارف افزایش سرمایه

در راستای انجام افزایش سرمایه، وضعیت منابع و مصارف افزایش سرمایه پیشنهادی به شرح جدول زیر می باشد:

منابع			
شرح	مرحله اول	مرحله دوم	مجموع منابع افزایش سرمایه
	مبلغ- (میلیون ریال)	مبلغ- (میلیون ریال)	مبلغ- (میلیون ریال)
آورده نقدی	-	۱۰۱,۰۰۰	۱۰۱,۰۰۰
مطالبات	۴۹۰,۰۰۰	۴,۸۷۹,۰۰۰	۵,۳۶۹,۰۰۰
مجموع منابع افزایش سرمایه	۴۹۰,۰۰۰	۴,۹۸۰,۰۰۰	۵,۴۷۰,۰۰۰
مصارف			
شرح	مبلغ- (میلیون ریال)	مبلغ- (میلیون ریال)	مبلغ- (میلیون ریال)
	۴۹۰,۰۰۰	۴,۹۸۰,۰۰۰	۵,۴۷۰,۰۰۰
اصلاح ساختار سرمایه	۴۹۰,۰۰۰	۴,۹۸۰,۰۰۰	۵,۴۷۰,۰۰۰

مرحله اول افزایش سرمایه از ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۵۰۰.۰۰۰ میلیون ریال از محل آورده نقدی و مطالبات سهامداران میباشد. مرحله دوم افزایش سرمایه از ۵۰۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۵.۴۸۰.۰۰۰ میلیون ریال از محل آورده نقدی و مطالبات می باشد که اجرای آن را مجمع به هیئت مدیره طی ۲ سال تفویض می نماید.

۴-ارزیابی مالی طرح

۴-۱-مفروضات

-جهت ارزیابی مالی طرح ، پروژه بافکار مطابق با جدول مفروضات در ذیل در سال ۱۴۰۲ به فروش میرسد.
-هزینه های عمومی و اداری برای شرکت بافکار و توسعه ساختمانی بهمن برای سال مالی ۱۴۰۲ ۵۰ درصد و برای سال های بعد ۳۰ درصد افزایش داده شده است.

-بهای تمام شده درآمد عملیاتی شرکت بافکار معادل کلیه هزینه های انجام شده برای پروژه در نظر گرفته شده است.
-نرخ مالیات صفر در نظر گرفته شده است.

هزینه استهلاک دارایی های مشهود ۱۰ ساله و دارایی های نامشهود ۳ ساله در نظر گرفته شده است.

-درصد تقسیم سود بافکار برای سال ۱۴۰۲ معادل ۱۰۰ درصد و برای سال های بعد از آن ۱۰ درصد در نظر گرفته شده است.

-وجوه باقی مانده در شرکت بافکار با نرخ ۳۰ درصد سرمایه گذاری شده است.

-درآمد عملیاتی شرکت توسعه ساختمانی بهمن در سال ۱۴۰۲ با در نظر گرفتن سود قابل تقسیم شرکت بافکار(سود خالص پس از کسر اندوخته قانونی) و تقسیم ۱۰۰ درصدی سود با در نظر گرفتن درصد مالکیت ۹۴ درصدی در شرکت بافکار محاسبه شده است.

-درآمد عملیاتی سال های ۱۴۰۳ به بعد بر اساس منابع موجود در شرکت بعد از پرداخت سود سال قبل و سایر پرداخت ها با نرخ ۳۰ درصد در اوراق و سهام سرمایه گذاری شده است.

-درصد تقسیم سود شرکت توسعه ساختمانی بهمن هر سال ۱۰ درصد در نظر گرفته شده است.

-تفاوت سود بین حالت افزایش سرمایه و عدم افزایش سرمایه ناشی از پرداخت بدهی سهامداران در حالت عدم افزایش سرمایه و خروج منابع نقدینگی حاصل از فروش زمین بافکار می باشد که از این بابت مبلغ (۵.۴۷۰.۰۰۰) میلیون ریال خارج می شود. چنانچه این منابع در شرکت باقی بماند در حالت افزایش سرمایه شرکت ۳۰ درصد بطور سالانه سود کسب می نماید و در صورت سرمایه گذاری مجدد سود بعلاوه مازاد سرمایه گذاری مجدد منجر به افزایش سود شرکت می گردد فلذا جریان نقدینگی و سود آوری شرکت در حالت انجام و عدم انجام بطور متوسط ۳۰ درصد افزایش می یابد.



شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)
 گزارش توجیهی افزایش سرمایه
 از مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵.۴۸۰.۰۰۰ میلیون ریال

جدول و برنامه فروش پروژه بافکار به شرح زیر در نظر گرفته شده است :

جدول مفروضات	
نرخ فروش مسکونی-ریال/متر مربع	۷۰,۰۰۰,۰۰۰
نرخ فروش تجاری-ریال/متر مربع	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰
نرخ فروش درمانی-ریال/متر مربع	۷۰,۰۰۰,۰۰۰

نوع کاربری	خالص متر ^۲	قیمت کارشناسی هر متر مربع روز واحد تکمیل شده/ریال	قیمت کارشناسی خرید هر متر مربع با مجوز تغییر کاربری/ریال	ارزش روز کل - میلیون ریال	هزینه های تغییر کاربری زمین و.../میلیون ریال
مسکونی	۲۸۴,۷۴۷	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۹۳۲,۲۹۰	۴,۸۷۰,۸۸۰
تجاری	۷,۸۹۷	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۵,۵۸۰	
درمانی	۳,۹۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷۳,۰۰۰	
سایر (فرهنگی، ورزشی، مشاعات، تاسیسات، انباری، پارکینگ و...)	۲۴۷,۹۵۲	-	-	-	
جمع		-	-	۲۱,۳۱۰,۸۷۰	



شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه
از مبلغ ۱۰۰۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵۴۸۰۰۰۰ میلیون ریال

صورت سود و زیان پیش بینی شده:

صورت سود و زیان پیش بینی شده بافکار - میلیون ریال		صورت سود و زیان پیش بینی شده بافکار - میلیون ریال		صورت سود و زیان پیش بینی شده بافکار - میلیون ریال		صورت سود و زیان پیش بینی شده بافکار - میلیون ریال		صورت سود و زیان پیش بینی شده بافکار - میلیون ریال		صورت سود و زیان پیش بینی شده بافکار - میلیون ریال	
۱۴۰۷	۱۴۰۶	۱۴۰۵	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۶ ماهه منتهی به ۱۳۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۱	عنوان			
-	-	-	-	-	۲۱,۳۱۰,۸۷۰	-	-	درآمد عملیاتی			
-	-	-	-	-	(۴,۸۷۲,۱۸۴)	-	-	بهای تمام شده درآمد عملیاتی			
-	-	-	-	-	۱۶,۳۳۸,۶۸۷	-	-	سود (زیان) ناخالص			
(۲۲۸,۶۹۰)	(۱۷۵,۹۱۱)	(۱۳۵,۳۲۰)	(۱۰۴,۰۹۲)	(۸۰,۰۷۱)	(۱۷,۰۳۹)	(۱۷,۰۳۹)	(۴۱,۰۶۲)	هزینه های عمومی و اداری			
(۲۲۸,۶۹۰)	(۱۷۵,۹۱۱)	(۱۳۵,۳۲۰)	(۱۰۴,۰۹۲)	(۸۰,۰۷۱)	۱۶,۳۳۷,۰۹۴	(۱۷,۰۳۹)	(۴۱,۰۶۲)	سود (زیان) عملیاتی			
۲,۲۰۵,۶۵۵	۲,۵۴۴,۷۹۵	۲,۵۰۰,۷۴۰	۱,۶۳۸,۷۲۹	۱,۲۶۰,۷۴۶	-	-	(۲۳۲)	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی			
-	-	-	-	-	-	-	-	مالیات			
۲,۹۷۶,۹۶۵	۲,۳۸۸,۸۷۹	۱,۹۱۵,۴۲۰	۱,۵۳۴,۶۳۷	۱,۱۸۰,۶۷۵	۱۶,۳۳۷,۰۹۴	(۱۷,۰۳۹)	(۴۱,۲۹۴)	سود (زیان) خالص			



شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه
از مبلغ ۱۰۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵۴۸۰۰۰۰۰ میلیون ریال

صورت وضعیت مالی پیش بینی شده بافکار میلیون ریال

۱۴۰۷	۱۴۰۶	۱۴۰۵	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱/۲/۳/۴	۱۴۰۱	عنوان
								دارایی ها:
								دارایی های غیر جاری
۶۶۳	۸۲۹	۹۹۴	۱,۱۶۰	۱,۳۲۶	۱,۳۹۱	۱,۵۶۴	۱,۶۵۷	دارایی های ثابت مشهود
								سرمایه گذاری در املاک
								دارایی های نامشهود
۱۳,۳۴۶,۶۲۰	۱۰,۶۸۵,۵۳۴	۸,۵۴۹,۳۲۹	۶,۸۳۵,۸۴۵	۵,۴۶۲,۴۳۱	۸۹	۱۰۳	۱۳۴	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۴۴	۴۴	۴۴	۴۴	۴۴	۴۴	۴۴	۴۴	سرمایه گذاری های بلند مدت
								دریافتی های بلند مدت
۱۳,۳۴۷,۳۲۷	۱۰,۶۸۶,۴۰۷	۸,۵۵۰,۳۶۷	۶,۸۳۷,۰۴۹	۵,۴۶۳,۸۴۵	۱,۶۲۵	۱,۷۱۱	۱,۸۳۵	جمع دارایی های غیر جاری
								دارایی های جاری:
								دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
.	.	.	.	.	۲۱,۳۱۱,۳۱۷	۶۷۴	۴۴۷	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
.	.	.	.	.	.	۴,۷۶۵,۲۳۳	۲,۹۹۲,۷۳۲	پیش پرداخت ها
۱۴۰	۱۴۰	۱۴۰	۱۴۰	۱۴۰	۱۴۰	۱۴۰	۱۴۰	سود سهام دریافتی
۵۹۵,۴۴۴	۴۶۱,۰۹۰	۲۵۵,۸۱۱	۱۷۳,۳۸۵	۲۰۳,۸۹۶	۲۰۳,۰۹۵	۱۹۹,۸۸۱	۲۲,۴۷۸	موجودی نقد
۵۹۵,۵۶۴	۴۶۱,۳۲۰	۲۵۵,۹۵۱	۲۷۳,۴۲۵	۲۰۴,۰۳۶	۲۱,۵۱۴,۵۵۲	۴,۹۶۵,۹۲۹	۲,۰۱۵,۷۹۷	جمع دارایی های جاری
۱۳,۹۴۲,۸۹۱	۱۱,۱۴۷,۶۳۷	۸,۹۰۶,۳۱۸	۷,۱۱۰,۴۲۴	۵,۶۶۷,۸۸۱	۲۱,۵۱۶,۱۷۷	۴,۹۶۷,۶۵۰	۲,۰۱۷,۶۳۲	جمع دارایی ها
								بدهی ها و حقوق صاحبان سهام
								حقوق مالکانه و بدهی ها:
								حقوق مالکانه
								سرمایه
۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۹,۹۴۶	۵۰۹,۹۴۶	افزایش سرمایه در جریان
								اندوخته قانونی
۴۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۱۶۹	۱۶۹	اندوخته سرمایه ای
۱,۳۷۸	۱,۳۷۸	۱,۳۷۸	۱,۳۷۸	۱,۳۷۸	۱,۳۷۸	(۱۹۵,۸۴۴)	(۱۷۸,۸۰۵)	سود زیان انباشته
۸,۹۴۶,۹۳۸	۶,۳۱۷,۶۶۶	۴,۱۶۷,۶۷۱	۲,۴۴۳,۷۸۱	۱,۰۶۲,۶۰۷	.	۲,۸۰۵,۷۰۲	۳۳۲,۶۸۸	جمع حقوق مالکانه
۱۳,۳۹۸,۳۱۶	۱۰,۷۱۹,۰۴۴	۸,۵۶۹,۰۴۹	۶,۸۴۵,۱۵۹	۵,۴۶۳,۹۱۵	۴,۴۰۱,۳۷۸			بدهی ها:
								بدهی های غیر جاری
								ذخیره مرزانی پایان خدمت کارکنان
۳۴,۰۷۰	۱۸,۳۵۳	۱۳,۵۵۵	۱۰,۵۷۲	۷,۹۷۰	۵,۹۶۸	۴,۳۷۸	۲,۴۰۲	پرداختی های بلند مدت
								بدهی های جاری
۳۴,۰۷۰	۱۸,۳۵۳	۱۳,۵۵۵	۱۰,۵۷۲	۷,۹۷۰	۵,۹۶۸	۴,۳۷۸	۲,۴۰۲	جمع بدهی های غیر جاری
								بدهی های جاری
۳۲۲,۸۰۸	۱۷۱,۳۵۲	۱۳۱,۷۷۱	۱۰۱,۳۷۹	۷۷,۸۵۹	۱,۳۳۷,۴۱۲	۱,۱۵۷,۵۱۹	۲,۶۸۱,۵۴۲	بدهی های تجاری و سایر پرداختی مالیات پرداختی
								سود سهام پرداختی
۲۹۷,۶۹۷	۲۳۸,۸۸۸	۱۹۱,۵۴۳	۱۵۳,۴۶۴	۱۱۸,۰۶۷	۱۵۰,۷۸۱,۴۱۹	۱,۱۵۷,۵۱۹	۲,۶۸۱,۵۴۲	جمع بدهی های جاری
۵۲۰,۵۰۵	۴۱۰,۳۴۰	۳۳۳,۳۱۴	۲۵۴,۷۳۳	۱۹۵,۹۲۶	۱۷,۱۰۸,۸۳۱	۱,۱۵۷,۵۱۹	۲,۶۸۱,۵۴۲	جمع بدهی ها
۵۴۴,۵۷۵	۴۱۸,۵۹۳	۳۳۷,۳۶۹	۲۵۵,۱۷۵	۲۰۳,۸۹۶	۱۷,۱۱۴,۷۹۹	۱,۱۵۷,۵۱۹	۲,۶۸۱,۵۴۲	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها
۱۳,۹۴۲,۸۹۱	۱۱,۱۴۷,۶۳۷	۸,۹۰۶,۳۱۸	۷,۱۱۰,۴۲۴	۵,۶۶۷,۸۸۱	۲۱,۵۱۶,۱۷۷	۴,۹۶۷,۶۵۰	۲,۰۱۷,۶۳۲	

شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه
از مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵.۴۸۰.۰۰۰ میلیون ریال

صورت سود و زیان پیش بینی شده:

صورت سود و زیان پیش بینی شده توسعه ساختمانی بهمن											
عنوان	۱۴۰۲		۱۴۰۳		۱۴۰۴		۱۴۰۵		۱۴۰۶		۱۴۰۷
	بدون انجام	با انجام	بدون انجام	با انجام	بدون انجام	با انجام	بدون انجام	با انجام	بدون انجام	با انجام	افزایش سرمایه
درآمد عملیاتی	۱۴۸۳۳۵۳۳	۱۴۸۳۳۵۳۳	۲۸۶۵۷۱۰	۲۸۶۵۷۱۰	۴۵۰۶۷۱۰	۴۵۰۶۷۱۰	۴۶۳۷۲۴۲	۴۶۳۷۲۴۲	۷۲۹۴۵۱۰	۷۲۹۴۵۱۰	۷۵۸۲۶۸۰
هزینه های عمومی و اداری	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود(زیان) ناخالص	-	-	۱۴۸۳۳۵۳۳	۲۸۶۵۷۱۰	۴۵۰۶۷۱۰	۴۵۰۶۷۱۰	۴۶۳۷۲۴۲	۴۶۳۷۲۴۲	۷۲۹۴۵۱۰	۷۲۹۴۵۱۰	۷۵۸۲۶۸۰
سود (زیان) عملیاتی	(۳۲۵)	(۳۲۵)	(۷۵۹)	(۹۸۷)	(۹۸۷)	(۹۸۷)	(۱,۲۸۳)	(۱,۲۸۳)	(۱,۲۸۳)	(۱,۲۸۳)	(۲,۸۱۸)
سایر درآمدهای غیر عملیاتی	-	-	۱۴۸۳۳۵۳۳	۲۸۶۴۲۳۳	۴۵۰۵۲۳۳	۴۵۰۵۲۳۳	۴۶۳۷۲۴۲	۴۶۳۷۲۴۲	۷۲۹۲۸۴۳	۷۲۹۲۸۴۳	۷۵۸۰۸۶۲
مالیات	-	-	۳,۲۴۹	۴,۲۲۳	۴,۲۲۳	۴,۲۲۳	۵,۴۹۰	۵,۴۹۰	۷,۱۳۷	۷,۱۳۷	۱۲,۰۶۲
سود(زیان) خالص	۱,۹۹۳	(۳۲۵)	۱۴۸۳۳۵۳۳	۲۸۶۴۲۳۳	۴۵۰۹۹۴۶	۴۵۰۹۹۴۶	۴۶۵۲۲,۱۱۲	۴۶۵۲۲,۱۱۲	۷۲۹۹,۹۸۰	۷۲۹۹,۹۸۰	۷۵۹۲,۹۲۴

توسعه ساختمانی فاطر
گزارش

شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه
از مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵.۴۸۰.۰۰۰ میلیون ریال

صورت وضعیت مالی پیش بینی شده شرکت توسعه ساختمانی بهمن:

عنوان	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷
دارایی های غیر جاری							
سرمایه گذاری در املاک	۱.۹۹۶	۱.۹۹۶	۱.۹۹۶	۱.۹۹۶	۱.۹۹۶	۱.۹۹۶	۱.۹۹۶
دارایی های بلندمدت	۵۳	۵۳	۵۳	۵۳	۵۳	۵۳	۵۳
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۸۸۸.۱۰۴	۴.۱۸۰.۵۰۱	۴.۱۸۰.۵۰۱	۴.۱۸۰.۵۰۱	۴.۱۸۰.۵۰۱	۴.۱۸۰.۵۰۱	۴.۱۸۰.۵۰۱
دریافتی های بلند مدت	۲.۶۲۱.۵۶۹	۱.۹۰۹.۹۳۹	۱.۹۰۹.۹۳۹	۱.۹۰۹.۹۳۹	۱.۹۰۹.۹۳۹	۱.۹۰۹.۹۳۹	۱.۹۰۹.۹۳۹
جمع دارایی های غیر جاری	۳.۵۲۱.۶۶۲	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰
دارایی های جاری							
دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۱۳۱	۱۳۴۴۹	۱۳۴۴۹	۱۳۴۴۹	۱۳۴۴۹	۱۳۴۴۹	۱۳۴۴۹
موجودی نقد	۵۷۱	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰
سود سهام دریافتی	۷۰۲	۱۳۴۵۹	۱۳۴۵۹	۱۳۴۵۹	۱۳۴۵۹	۱۳۴۵۹	۱۳۴۵۹
جمع دارایی های جاری	۲.۵۲۲.۴۴۴	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰
بدهی ها و حقوق صاحبان سهام							
حقوق مالکانه و بدهی ها:							
حقوق مالکانه							
سرمایه:							
اندوخته قانونی	۱۰.۰۰۰	۱۰.۰۰۰	۱۰.۰۰۰	۱۰.۰۰۰	۱۰.۰۰۰	۱۰.۰۰۰	۱۰.۰۰۰
سود انباشته	۷۵۲	۱۳۳۶۶.۳۶۶	۱۳۳۶۶.۳۶۶	۱۳۳۶۶.۳۶۶	۱۳۳۶۶.۳۶۶	۱۳۳۶۶.۳۶۶	۱۳۳۶۶.۳۶۶
جمع حقوق مالکانه	۱۱.۷۵۲	۱۳.۳۷۷.۶۶۶	۱۳.۳۷۷.۶۶۶	۱۳.۳۷۷.۶۶۶	۱۳.۳۷۷.۶۶۶	۱۳.۳۷۷.۶۶۶	۱۳.۳۷۷.۶۶۶
بدهی ها:							
بدهی های غیر جاری							
برداشتنی های بلند مدت	۳۵۱۰.۸۷۵	۵.۲۶۲.۳۹۸	۵.۲۶۲.۳۹۸	۵.۲۶۲.۳۹۸	۵.۲۶۲.۳۹۸	۵.۲۶۲.۳۹۸	۵.۲۶۲.۳۹۸
جمع بدهی های غیر جاری	۳۵۱۰.۸۷۵	۵.۲۶۲.۳۹۸	۵.۲۶۲.۳۹۸	۵.۲۶۲.۳۹۸	۵.۲۶۲.۳۹۸	۵.۲۶۲.۳۹۸	۵.۲۶۲.۳۹۸
بدهی های جاری							
سود سهام پرداختنی ها	۲۹۶	۱.۴۸۲.۹۰۲	۱.۴۸۲.۹۰۲	۱.۴۸۲.۹۰۲	۱.۴۸۲.۹۰۲	۱.۴۸۲.۹۰۲	۱.۴۸۲.۹۰۲
جمع بدهی های جاری	۲۹۶	۱.۴۸۲.۹۰۲	۱.۴۸۲.۹۰۲	۱.۴۸۲.۹۰۲	۱.۴۸۲.۹۰۲	۱.۴۸۲.۹۰۲	۱.۴۸۲.۹۰۲
جمع بدهی ها	۳.۵۱۱.۱۷۱	۶.۷۴۵.۳۰۵	۶.۷۴۵.۳۰۵	۶.۷۴۵.۳۰۵	۶.۷۴۵.۳۰۵	۶.۷۴۵.۳۰۵	۶.۷۴۵.۳۰۵
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	۳.۵۲۲.۴۴۴	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰	۵.۲۸۰.۴۳۰

شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه
از مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵۴۸۰.۰۰۰ میلیون ریال

صورت جریان وجوه نقد پیش بینی شده:

عنوان	صورت جریان وجوه نقد پیش بینی شده شرکت توسعه ساختمانی بهمن						فصلیهای عملیاتی:
	۱۴۰۷	۱۴۰۶	۱۴۰۵	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	
	افزایش سرمایه بدون انجام	افزایش سرمایه بدون انجام	افزایش سرمایه بدون انجام	افزایش سرمایه بدون انجام	افزایش سرمایه بدون انجام	افزایش سرمایه بدون انجام	
فصلیهای عملیاتی:							
نقد حاصل از عملیات مالیات بر درآمد پرداختی	۱,۱۸۵,۱۸۹	۷۵۹,۲۹۲	۹۲۰,۵۹۰	۵۹۴,۴۵۰	۷۳۹,۹۹۷	۴۶۵,۳۳۳	۵۷۳,۷۰۰
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۱,۱۸۵,۱۸۹	۷۵۹,۲۹۲	۹۲۰,۵۹۰	۵۹۴,۴۵۰	۷۳۹,۹۹۷	۴۶۵,۳۳۳	۵۷۳,۷۰۰
فصلیهای سرمایه گذاری:							
سود دریافتی بابت سایر سرمایه گذاری ها	-	-	-	-	-	-	-
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	-	-	-	-	-	-	-
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قلی از فعالیتهای تامین مالی	۱,۱۸۵,۱۸۹	۷۵۹,۲۹۲	۹۲۰,۵۹۰	۵۹۴,۴۵۰	۷۳۹,۹۹۷	۴۶۵,۳۳۳	۵۷۳,۷۰۰
فصلیهای تامین مالی:							
وجوه دریافتی حاصل افزایش سرمایه	-	-	-	-	-	-	-
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	-	-	-	-	-	-	-
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد ماند وجه نقد در ابتدای دوره	۹۳۰,۵۸۹	۵۹۴,۴۴۹	۷۳۹,۹۹۸	۴۶۵,۳۳۱	۵۷۳,۷۰۰	۴۶۵,۳۳۱	۵۷۳,۷۰۰
وجه نقد در پایان دوره	۱,۱۸۵,۱۸۹	۷۵۹,۲۹۲	۹۲۰,۵۹۰	۵۹۴,۴۴۹	۷۳۹,۹۹۸	۴۶۵,۳۳۱	۵۷۳,۷۰۰
ملاحظات غیر نقدی	-	-	-	-	-	-	-

شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه
از مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵.۴۸۰.۰۰۰ میلیون ریال

۵- تجزیه تحلیل عملکرد طرح

عنوان	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷
سود خالص در حالت انجام افزایش سرمایه	۱۴,۸۳۷,۰۲۳	۴,۵۰۹,۹۴۶	۵,۷۲۶,۹۹۷	۷,۲۹۹,۹۸۰	۹,۳۰۵,۸۸۸	۱۱,۸۶۱,۸۹۷
سود خالص در حالت عدم انجام افزایش سرمایه	۱۴,۸۳۷,۰۲۳	۲,۸۶۸,۹۴۶	۳,۶۴۲,۹۲۷	۴,۶۵۳,۲۱۲	۵,۹۴۴,۴۹۲	۷,۵۹۲,۹۲۴
خالص تغییرات سود(زیان)	-	۱,۶۴۱,۰۰۰	۲,۰۸۴,۰۷۰	۲,۶۴۶,۷۶۸	۳,۳۶۱,۳۹۶	۴,۲۶۸,۹۷۳
جریان نقد ورودی	-	۱,۶۴۱,۰۰۰	۲,۰۸۴,۰۷۰	۲,۶۴۶,۷۶۸	۳,۳۶۱,۳۹۶	۴,۲۶۸,۹۷۳
جریان نقد خروجی	(۵,۴۷۰,۰۰۰)	-	-	-	-	-
خالص گردش وجوه نقد	(۵,۴۷۰,۰۰۰)	۱,۶۴۱,۰۰۰	۲,۰۸۴,۰۷۰	۲,۶۴۶,۷۶۸	۳,۳۶۱,۳۹۶	۴,۲۶۸,۹۷۳

نتیجه ارزیابی	معیار مالی استفاده شده
۲ سال و ۸ ماه	دوره بازگشت سرمایه
۲,۲۱۳,۱۱۴	ارزش فعلی خالص- میلیون ریال
۳۴	نرخ بازده داخلی- درصد
۲۰	نرخ تنزیل (بازده مورد انتظار)- درصد

۶- نتیجه گیری طرح

با توجه به اهداف افزایش سرمایه همانطور که مشاهده می شود نرخ بازده داخلی از بابت تفاضل ارزش روز دو حالت افزایش و عدم افزایش سرمایه به میزان ۳۴ درصد میرسد و هم چنین ارزش فعلی خالص طرح ۲,۲۱۳,۱۱۴ میلیون ریال برآورد شده است که نشان دهنده توجیه پذیر بودن انجام افزایش سرمایه می باشد.



پیشنهاد هیئت مدیره:

گزارش توجیهی حاضر در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت، اساسنامه شرکت و به منظور توجیه افزایش سرمایه شرکت توسعه ساختمانی بهمن (سهامی عام) به منظور جبران مخارج سرمایه ای، اصلاح ساختار مالی و رعایت استاندارد های حسابداری و همچنین جلوگیری از شمول ماده ۱۴۱ اصلاحیه قانون تجارت از مبلغ ۱۰،۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵،۴۸۰،۰۰۰ میلیون ریال طی دو مرحله از محل آورده نقدی و مطالبات حال شده سهامداران می باشد. با توجه به موضوعات مطرح شده در بخش های قبل و نظر به وضعیت فعلی شرکت، نیاز به افزایش سرمایه در این مقطع به عنوان یک موضوع با اهمیت برای شرکت مطرح می باشد لذا پیشنهاد میگردد سهامداران محترم با افزایش سرمایه موافقت نمایند.

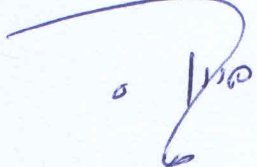


تاریخ:
شماره:

شرکت توسعه ساختمانی بهمن
(سهامی عام)
شناسه ملی ۱۰۱۰۲۸۰۳۲۲۴



گزارش توجیهی افزایش سرمایه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۳۰ به تأیید هیأت مدیره رسید.

اعضاء هیئت مدیره	سمت	به نمایندگی از	امضاء
سروناز شهرام نیا	رئیس هیئت مدیره	مدیریت سرمایه گذاری گنجینه ایرانیان	
احسان کریمی بخش	نائب رئیس هیئت مدیره	داد و ستد آریا	
الهه کاظمی آسفیچی	مدیرعامل و عضو هیأت مدیره	اعتبار آفرین	
سید محمد رضا میرمحمدی	عضو هیأت مدیره	سرمایه گذاری بهمن	
متین فلکی	عضو هیأت مدیره	سرمایه گذاری آوین	

دفتر مرکزی: تهران - کیلومتر ۱۳ جاده مخصوص کرج، روبروی شرکت ایساگو - پلاک ۲۷۹ شرکت گروه بهمن

تلفن: ۰۲۱ - ۴۸۰۹۷۳۶۰

فکس: ۰۲۱ - ۴۸۰۹۷۳۸۵

کدپستی: ۱۳۹۹۹-۳۹۷۱۱

