



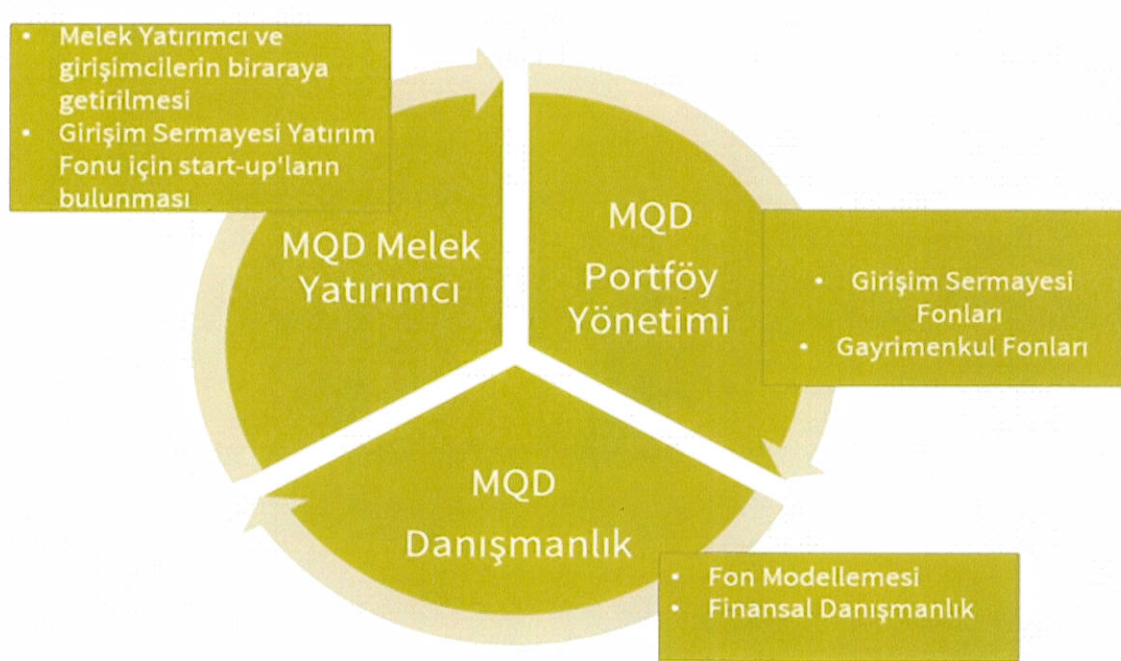
MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

SERMAYE ARTIŞINDA PAYLARIN PRİMLİ OLARAK İHRAÇ EDİLMESİNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU RAPORU

Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 4 Aralık 2017 tarihinde kurulmuş olan ve yalnızca faizsiz finans alanında faaliyet gösteren bir portföy yönetim şirkettir.

Şirketin hedefi faizsiz finans ilkelerine bağlı kalarak ürün çeşitliliği ve yönetilen portföy büyüklüğü alanlarında sermaye piyasasının önde gelen kurumlarından biri haline gelmektir.

Maqasid Grubu'nun yapılanması şu şekildedir :



Main Girişim Danışmanlık A.Ş. (MQD Melek Yatırımcı-MAIN) : Yeni kurulmuş ve yüksek potansiyel barındıran startup şirketlerle sürekli görüşmeler yapmakta olan Maqasid Grup Şirketidir. Bu şekilde çok sayıda şirket ve girişimci ile temasa geçme fırsatı yakalanmakta ve hem bu şirketlere kendilerini anlatma fırsatı verilmekte, hem de yüksek değer yaratma kapasitesi bulunan şirketlerden oluşan bir havuz yaratılmaktadır. Ülkedeki girişimcilik ve üretim atılımını ivmelendirmek ve sermaye piyasalarını etkin olarak kullanmak için atılan önemli bir adım olarak değerlendirilmektedir.



Maqasid Danışmanlık A.Ş. : MAIN tarafından tespit edilen potansiyel şirketlerin nasıl menkul kıymetleştirileceği, hangi fonlama modelinin kullanılacağı, potansiyel strateji, yatırım yapılacak şirketlerin seçimi ve değerlemesi konularındaki danışmanlık hizmetleri Maqasid Danışmanlık A.Ş. tarafından yerine getirilmektedir. Böylelikle potansiyel yatırım fonlarının Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş tarafından en efektif biçimde dizayn edilmesi hedeflenmektedir.

Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. : Main tarafından oluşturulan havuzdan Maqasid Danışmanlık tarafından verilen danışmanlık hizmeti kapsamında dizayn edilen gayrimenkul yatırım fonu ve girişim sermayesi yatırım fonlarının başvuru ve yönetim süreçleri Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş tarafından yapılmaktadır. Sadece faizsiz finans ilkeleri ile uyumlu olacak şekilde portföy yönetimi yapılmaktadır.

Bu şekilde bir yapılanma ile Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'yi sektörün önce kurumlarından biri haline getirmek hedeflenmektedir. Ayrıca ürün çeşitliliğinin artırılması ile sermaye piyasalarının geliştirilmesi ve genişletilmesi de Şirket'in temel hedefleri arasındadır. Yeni oluşturulan yönetim kadrosu tarafından özellikle girişim sermayesi yatırımlarına büyük önem verilmektedir.

Bu hedefleri gerçekleştirmek ve Şirketimizin organizasyonel yapısı ile sermayesini de hedeflerine paralel olarak güçlendirmek amacıyla sermaye artırımı yapılmasına karar verilmiştir. Sermaye yapımızın güçlendirilmesi amacıyla hem mevcut ortaklarımızdan arzu edenlerin sermaye artırımlarına katılmasına hem de sermaye artırımına katılmayan ortaklar yerine yeni ortakların Şirket bünyesine katılmasına imkan verilmesi amaçlanmaktadır. Şirketimiz tüm bu çalışmaların ve gerekli yatırımların yapılması, aynı zamanda Şirketimiz sermaye yeterliliği tablolarının güçlendirilmesi ve talep olması halinde şirkete yeni ortaklar alınması amacıyla bir sermaye artışı gerçekleştirilecektir. Faaliyete geçtiğimiz günden bugüne artan marka değerimiz dikkate alınarak bu sermaye artışının primli olarak yapılması planlanmaktadır. Daha önce 21/01/2020 tarihinde gerçekleştirilen sermaye artışında kullanılmak üzere Şirket için bir rapor hazırlanarak Şirket'in tahmini değeri 6,25 milyon USD olarak tespit edilmiş ve bu rakam üzerinden primli bir sermaye artışı gerçekleştirilmiştir. Değerlemenin USD cinsinden yapılmış olması ve aradan geçen sürede şirketimize ilişkin değerlemede esas alınan hususların güncelliğini koruduğunun düşünülmesi sebebi ile mevcut sermaye artışında da baz olarak bu raporda yer alan hesaplamanın kullanılması uygun görülmüştür. Bu çalışmanın özeti aşağıda yer almaktadır

Kullanılan Risk Oranları ve Varsayımlar

Vergi Oranı	22%
İndirgeme Oranı	30%
Sürekli Büyüme Oranı	5%
EV/EBITDA Çarpanı	9.0x
İşlem Tarihi	6.07.2020
Mali Yıl Sonu	31.12.2021
Kur Riski	25%
Ürün/Üretim Riski	20%
Jeopolitik Risk	15%



(USD cinsinden)

İndirgenmiş Nakit Akımı	2021	2022	2023	2024	2025
Tarih	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Zaman Aralıkları	0	1	2	3	4
Yılın bölümü	0.50	1.00	1.00	1.00	1.00
Faiz ve Vergi öncesi kazanç	-279,173	250,429	1,095,259	2,015,842	3,374,612
Vergiler	-	55,094	240,957	443,485	742,415
Amortisman	9,486	34,486	34,486	34,486	34,486
Yatırım harcamaları	184,486	218,971	253,457	287,943	322,429
Serbest nakit akımı	545,827	1,010,849	2,029,492	2,713,062	3,738,416

İşletme Değeri	12,638,879
Nakit	210,000
Borçlar	-
Özvarlık değeri	12,848,879
İndirgenmiş Özvarlık değeri	6,552,928

İndirgenmiş Nakit Akımı yöntemi kullanılarak Şirket'in bugünkü değerinin 6.552.928 USD değere karşılık geldiği belirlenmiştir.

İndirgenmiş nakit akımı yöntemi ile bugünkü değeri 6.552.928 USD olarak belirlenen Şirket'in değeri ihtiyatlı bir yaklaşımla daha önceki raporda 6.250.000 USD kabul edilmişti. Ancak 2020 yılında başlayan ve tüm dünyayı etkisine alan Covid-19 salgını ülkemizi de bir çok yönden etkilemiştir. Buna ilaveten Şirketimizin faaliyet lisansı sadece gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması, yönetilmesi ve paylarının satışını kapsayacak şekilde daraltılmıştır. Dünya ticaret hacmindeki düşüşü ve gelişmekte olan ülkelere yönelik fon akımlarındaki azalmayı dikkate alarak Şirket değerinin yeniden değerlendirilmesine karar verilmiş ve temkinli bir yaklaşımla 50% iskonto uygulanarak 3.125.000 USD olarak revize edilmesi uygun görülmüştür.

Bu kapsamda artırılan 260.198 TL sermayenin her 1 TL nominal pay için pay başına 8,36863 TL üzerinden toplam 2.177.500,00 TL karşılığında primli olarak ihraç edilmesine ilişkin tablo aşağıdadır:

Artırılan Hisse	Hisse	Hisse Toplam	Hisse Başına	Toplam	Toplam Ödenecek
Nominal Değeri	TL Değeri	TL Değeri	Emisyon Primi	Emisyon primi	Hisse Bedeli
260.198	1.00	260.198	7,36863	1.917.301	2.177.500



Bu kapsamda 06/07/2020 tarihli raporda yer alan ve indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hazırlanan değerlendirme dikkate alınarak, yukarıda yer verilen gerekçelerle ve Şirket esas sözleşmemizin 8. Maddesinde yer alan yetki çerçevesinde şirketimizin sermayesinin 2.967.480 TL'den 3.227.678 TL'na artırımı işleminde 1 TL nominal değerli paya ilişkin rüçhan hakkının primli olarak 8,36863 TL'den kullanılmasının uygun olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Bşk.Yrd.

Mustafa SAK

Üye

Ahmet GÜDER

Üye

Mehmet Emin ORAN