

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Maqasid Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

1) Görüş

Maqasid Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 01.01. - 31.12.2021 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un, 01.01. - 31.12.2021 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 28 Mart 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Abdulkadir SAYICI'dır.

İstanbul, 28 Mart 2022

Aday Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(A Member Firm of PKF International)



Abdulkadir SAYICI
Sorumlu Denetçi



MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
01.01.2021-31.12.2021 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER:

Raporun Dönemi: 01/01/2021 – 31/12/2021

Ticaret Unvanı: Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Ticaret Sicil Numarası: 110697-5

Portföy Yöneticiliği Belgesi: 21/06/2021 tarih ve GGSPYŞ/PY.8/535 No.lu

Merkez Adres ve İletişim Bilgileri: Saray Mah. Akgül Sk. No:1 D:31 Enplaza Ümraniye - İstanbul 0216 706 41 15

Şube Adres ve İletişim Bilgileri: Yoktur.

Şirket İnternet Sitesinin Adresi: www.maqasid.com.tr

Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş: 04/12/2017 tarihinde kurularak 08 Aralık 2017 tarih 9469 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirket 2021 yılı haziran ayında Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin ile münhasıran Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim şirketi olarak faaliyetlerine devam etmektedir. Şirketin ana faaliyet konusu, SPK ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirket sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

2. ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPILARI İLE BUNLARA İLİŞKİN HESAP DÖNEMİ İÇERİSİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER:

a) Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Mohamed Abdelkarim Mohamed ABOUMOSTAFA	873,595.00	27.07%
Bilal Daoud Rehbi KHALIF	584,375.00	18.11%
Abdelrazek Mohamed Mohamed Elhefnawi GOMAA	467,500.00	14.48%
Suleiman Ahmed Suleiman ABU TAYEH	350,625.00	10.86%
Ayman GHONEAM	371,250.00	11.50%
Mustafa SAK	175,313.00	5.43%
Abdullah SELMANOĞLU	175,312.00	5.43%
Mahmoud Said Abd Alaal FRAG	47,480.00	1.47%
Mohamed M.A. ELHAMS	95,595.00	2.96%
Ali El AYOUBI	86,633.00	2.68%
	3,227,678.00	100%



b) Hesap dönemi içinde meydana gelen değişiklikler:

Sermaye Piyasası Kurulundan alınan izin doğrultusunda şirket münhasıran Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi şirketi olarak yetki belgesi almış ve unvan değişikliği yapılmıştır. Şirketin Ödenmiş Sermayesi 2.967.480 TL'sından 260.198 TL artırılarak 3.227.678 TL'sına çıkarılmıştır.

c) Varsa İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar:

Şirketimizde oy haklarında imtiyaz bulunmamaktadır.

d) Varsa; şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler: Yoktur.

3. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE PERSONEL BİLGİLERİ:

a) Şirketin yönetim organı:

Mohamed Abdelkarim Mohamed ABOUMOSTAFA	Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa SAK	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.
Mehmet Emin ORAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Suleiman Ahmed Suleiman ABU TAYEH	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet GÜDER	Yönetim Kurulu Üyesi

b) Yönetim Kurulunda 31.12.2021 tarihi itibarıyla aktif olarak görev alan başkan ve üyelerin, ad ve soyadları, imza yetkileri, bu görevlerinin süreleri (başlangıç ve bitiş tarihleriyle) :

Adı - Soyadı	Görevi	İmza Yetkisi	İmza Yetki Süresi
Mohamed Abdelkarim Mohamed ABOUMOSTAFA	Yönetim Kurulu Başkanı	Var	1 Yıl
Mustafa SAK	Yönetim Kurulu Bşk.Yrd.	Var	1 Yıl
Mehmet Emin ORAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Var	1 Yıl
Suleiman Ahmed Suleiman ABU TAYEH	Yönetim Kurulu Üyesi	Yok	1 Yıl
Ahmet GÜDER	Yönetim Kurulu Üyesi	Var	1 Yıl

Yönetim Kurulu Üyeleri ana sözleşmede belirtilen yetki sınırları dahilinde görev yapmaktadırlar.

c) Personel yapısı:

Şirketimizin 31.12.2021 tarihi itibarıyla 4 personel istihdam etmiştir.



d) Yönetim organı üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar (huzur hakkı, ikramiye, prim, kar payı vs):

Yoktur.

e) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarı:

Yoktur.

f) İlişkili taraf işlemleri hakkında bilgiler:

Yoktur.

4. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI:

Şirketimiz faizsiz finans ilkelerine uyumlu şekilde yönetilecek yatırım fonları ve finansal ürünler konusunda aralıksız olarak araştırma ve geliştirme faaliyetlerinde bulunmaktadır.

5. ŞİRKET FAALİYETLERİ ve FAALİYETLERİNE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER:

a) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır.

b) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü:

Şirket iç kontrol ve iç denetim faaliyetleri için Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

c) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:

MAIN Girişim Danışmanlık A.Ş.	%50,10 iştirak oranı 100.200 TL Sermaye tutarı.
Maqasid Danışmanlık A.Ş.	%100 iştirak oranı 50.000 TL Sermaye tutarı.
Reinves Danışmanlık A.Ş.	%12 iştirak oranı 12.000 TL Sermaye tutarı
Global Kitle fonlaması Platformu A.Ş.	%3 iştirak oranı 180.000 TL Sermaye tutarı

d) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler:

Yoktur.

e) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin bilgiler:

Şirketin bağımsız denetimi Aday Bağımsız Denetim ve S.M.M.M. A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

f) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

Yoktur.

g) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

Yoktur.



h) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılmadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:

Son Olağan Genel Kurul Toplantısı 24 Haziran 2021 tarihinde yapılmıştır ve önceki Genel Kurul kararlarına uyulmuştur.

i) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemlerde dahil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler: Bulunmamaktadır.

j) Şirketin yıl içerisinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalar ilişkin bilgiler: Yoktur.

k) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirket ise; hakim şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler: Yoktur.

l) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirket ise; (k) bendinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasında kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği: Yoktur.

m) Ortaklığın faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi:

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 23/03/2018 tarih ve PYŞ/PY.50/398 Nolu Portföy Yöneticiliği yetki belgesini alarak faaliyetlerine başlamıştır. 2021 yılı içerisinde münhasıran gayrimenkul ve girişim sermayesi Portföy Yönetimi konusunda faaliyetlerine devam etmek üzere esas sözleşme değişikliği yapılmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin ile gerekli değişiklikler yapılarak 21/06/2021 tarih ve GGSPYŞ/PY.8/535 Nolu yeni yetki belgesi alınmıştır.

Sektörde faaliyet gösteren 50'den fazla portföy yönetim şirketinden biri olarak 2021 yılında faaliyetlerine Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi fonları ile devam edecektir. Bu çerçevede halihazırda kurulmuş olan fonlardan tadil işlemleri biten "Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy yönetimi A.Ş. Fonbulucu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu" aktif hale getirilmiş ve yatırımcılara sunulmuştur. Kurulu bulunan ancak aktif olmayan 4 adet fonun tadil çalışmaları devam etmekte ve kısa süre içinde satışa hazır hale getirilmesi planlanmaktadır.

Şirket tüm portföy yönetim süreçlerinde, risk yönetimini ön planda tutan, detaylı, kurumsallaşmış bir yatırım stratejisi uygulamaktadır.



6. FİNANSAL DURUM:

a) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:

2021 Haziran ayında alınan yeni yetki belgemiz ile Portföy yönetimi şirketi olarak faaliyetlerimiz mevcutta kurulu olan dört adet Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ve bir adet Gayrimenkul Yatırım Fonu ile devam edecektir.

b) Geçmiş yıllarda karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, karlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

Şirket 31 Aralık 2021 finansal tabloları, yönetim kurulu tarafından 28 Mart 2022 tarihinde onaylanmıştır.

c) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmesi:

Şirket sermayesi karşılıksız kalmamıştır ve şirket borca batık değildir.

d) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

Şirket'in elindeki işletme sermayesini güçlendirme için kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere Yönetim Kurulumuz tarafından sermaye artışı işlemlerine devam edilecektir.

e) Kar payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kar dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan karın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri:

Yoktur.

f) Ortaklığın Sermayesi ve Dönem Karı :

Şirketin ödenmiş sermayesi, 31.12.2021 tarihi itibarıyla 3.227.678,- TL. olup, 01.01.2021 - 31.12.2021 döneminde (Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre düzenlenmiş mali tablolara göre) zarar etmiştir.

7. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ:

a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler:

Şirket, faaliyet gösterdiği portföy yönetim sektöründe olabilecek operasyonel ve ticari riskleri düzenli olarak izleyecek prosedürleri hazırlamış ve sözleşmeler imzalamıştır. Şirketimiz Yönetim Kurulunca "İç Kontrol prosedürleri, Personel Görev Tanımları – Yetki ve Sorumlulukları" oluşturulmuş olup, iş akışı, görev sorumlulukları ve denetim mekanizması ayrıntılı olarak yapılandırılmış bulunmaktadır.



b) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, karlılık, borç/özkaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler:

Şirket finansal araçlardan kaynaklanan risklerinin yönetimini SPK tarafından yayımlanmış Seri:V No:34 sayılı "Aracı Kurumların Sermayelerine ve Sermaye Yeterliliğine İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında yapmaktadır. Şirket Seri:V No:34 sayılı Tebliğ kapsamında periyodik olarak risk karşılığı, sermaye yeterliliği tabanı ve likidite yükümlülüğü hesaplama tablolarını hazırlayıp SPK'ya bildirmekle yükümlüdür.

8. DİĞER HUSUSLAR:

a) Dönem içinde esas sözleşmede değişiklik yapılmışsa nedenleri ve yapılan değişikliklerin neler olduğu:

Dönem içinde Şirketimizin esas sözleşmesinin sadece Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Fonlarının kurulması ve yönetilmesine yönelik olarak SPK' dan izin alınarak değiştirilmiştir.

b) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır.

c) Hesap döneminin kapanmasından ilgili finansal tabloların görüşüleceği genel kurul toplantı tarihine kadar geçen sürede meydana gelen önemli olaylar:

Yoktur.

Saygılarımızla,

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Saray Mah. Akgül Sk. No:1
İç Kapı No:31 Ümraniye/İstanbul
Alınış V.D: 611 076 5701