

**OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ**
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FAALİYET
RAPORU**

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem: 01.01.2017 – 31.12.2017 Dönemi

Ticaret unvanı : OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Ticaret sicili numarası : 969680

Mersis No : 0642039978100010

Merkez Adresi : Esentepe Mah. Harman 1 Sok. No:4 Duran İş Merkezi
Kat 5 - 34394 Levent Şişli, İstanbul

İletişim Bilgileri :

Telefon : 0212.325 32 50

Fax : 0212 325 37 20

E-posta adresi : info@omurgacap.com

İnternet Sitesi Adresi: www.omurgacap.com

A- ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a) Sermayesi : 5.000.000,00 (Beş milyon) TL

b) Ortaklık Yapısı :

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/ÜNVANI	İKAMETGAH ADRESİ	HİSSE ADEDİ	SERMAYE TUTARI (TL)
Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Esentepe Mah. Harman 1 Sok. No:4 Duran İş Merkezi Kat 5 34394 Levent Şişli, İstanbul	500	5.000.000,00

c) Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

Şirket'in 3.000.000,00 TL olan ödenmiş sermayesi, 02 Mayıs 2017 tarihinde 2.000.000,00 TL artırılarak toplamda 5.000.000,00 TL'ye çıkarılmış ve bu husus 08 Haziran 2017 tarih 9343 nolu Ticaret Sicil gazetesinde tescil olarak yayınlanmıştır.

B- İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

a) İmtiyazlı Pay Miktarı (Varsa) : Yoktur

b) İmtiyazlı Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklama : Yoktur

C- ŞİRKETİN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ

a) Şirketin Yönetim Organı

:

10 Nisan 2017 tarihinde yapılan 2016 yılı olağan genel kurul toplantısı ile 1 yıl için

Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkanı	:	Mehmet Erktin
Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	:	Zafer Tolga Kabataş
Yönetim Kurulu Üyesi	:	Oğuz Kösebay
Yönetim Kurulu Üyesi	:	Mehmet Kösebay
Yönetim Kurulu Üyesi	:	Kemal Kabataş

olarak belirlenmiştir.

Yetki Şekli : Biri Yönetim Kurulu Başkanı ve Başkan yardımcısına ait olmak üzere herhangi iki yönetim kurulu üyesinin Şirket unvanı altında müşterek imzaları.

Şirketin Gayrimenkul Fonları Yatırım Komitesi üyeleri Mehmet Erktin, Tolga Kabataş, Oğuz Kösebay, Murat Ergin ve Tamar Demir Yazgül' dür. Diğer yandan Girişim Sermayesi Fonları Yatırım Komitesi üyeleri Mehmet Erktin, Tolga Kabataş, Oğuz Kösebay, Kemal Kabataş ve Burak Divanlıoğlu'dur. Kemal Kabataş, İç Kontrolde Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi, Oğuz Kösebay Finansal Raporlamadan Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak belirlenmiştir.

b) Şirketin Üst Düzey Yöneticileri

:

Yönetim Kurulu üyesi Oğuz Kösebay, şirketin Genel Müdürü olarak görevlendirilmiştir. 20 Eylül 2017 tarihinde Aybek Sel YKK kararı ile Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır.

c) Ortalama Personel Sayısı

: 5

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

2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları:

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde üst yönetime sağlanan mali menfaatlerin toplamı 432.283 TL'dir.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler

Yoktur

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları	Yoktur
Elde Edilen sonuçlar	Yoktur

4-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) Şirketin Faaliyet Konusu

Omurga Portföy Sermaye Piyasası Kurumu tarafından tescil edilmiş bir kurumdur. Şirket'in amacı, Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonları ve girişim sermayesi fonları kurmak ve yönetmektir.

Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. Şirket faaliyetlerini Türkiye'de ve gayrimenkul ile girişim sermayesi endüstriyel bölümlerinde ortaklık portföyü oluşturmak üzere yürütmektedir.

Şirket %100 Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin iştirakidir.

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

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

Şirketin Teftiş ve İç Kontrol Hizmetleri için 24.04.2015 tarihinde İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır. Mevcut İç Kontrol ve Teftiş prosedürleri Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarını da içerecek şekilde revize edilmiştir. Alınan hizmetler bu prosedürler kapsamında alınmakta ve takip edilmektedir.

d) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri bulunmamaktadır.

e) Şirketin iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

f) Hesap dönemi içerisinde herhangi bir özel denetim ve kamu denetimi yapılmamıştır.

g) Şirketimiz 2017 yılı hesap döneminde BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile yapmış olduğu bağımsız denetim sözleşmesi gereği bağımsız denetim hizmeti almıştır. Yönetmelikler doğrultusunda SPK'ya yapılması gerekli bildirimler süresi içerisinde yapılmıştır.

h) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.

4-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER (Devamı)

- i) **Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılmadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılmamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler**

Omurga Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Karma Birinci Gayrimenkul yatırım fonunun ihracını 30 Haziran 2017 tarihinde gerçekleştirmiştir. Şirket'in geçmiş dönemleri ile ilgili yerine getirilmeyen bir hedefi bulunmamaktadır.

- j) **Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dahil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler**

Bağımsız denetim kuruluşu ve denetçi olarak BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. 'nin seçimi sebebiyle 08 Mayıs 2017 tarihinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmıştır.

- k) **Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalar bulunmamaktadır.**

- l) **İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı**

İşletmenin finansman kaynağı öz sermayesidir. İhraç edilen Omurga GPYŞ Karma Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonundan önümüzdeki dönemde fon yönetimi ile ilgili gelirler devam edecektir.

- m) **Dönem içerisinde gerçekleşen sermaye artırımını sebebiyle şirket esas sözleşmesi 8. maddesinde değişiklik yapılmıştır. Ayrıca 20 Nisan 2017 tarihinde "Şirket Ünvanı" başlıklı 2. Madde ve "Amaç ve Konu" başlıklı 3. Maddelerde de değişiklik yapılması kararı alınmış, SPK onayı sonrası 14Ağustos 2017 tarihinde Ticaret sicil tescili gerçekleştirilmiştir.**

- n. **İşletmenin faaliyet konusu kapsamında kurmuş olduğu ve yönettiği fonların bilgileri**

Şirket 14.10.2015 tarihinde SPK'dan GPYŞ/PY.4/1198 nolu Portföy Yöneticiliği Faaliyet İzin Yetki Belgesi'ni almıştır. Omurga GPYŞ Karma Birinci GYF kuruluşuna izin verilmesi talebi 23.05.2016 tarihinde olumlu karşılanmış ve fonun içtüzüğü 07.06.2016 tarihinde tescil edilmiş olup, ihraç belgesi 27 Şubat 2017 tarihi itibarıyla Kurum tarafından onaylanmıştır. 30 Haziran 2017 tarihinde iki yeni yatırımcıya daha hesap açılarak; Karma Birinci fon payı satışı yapılmıştır. 02 Ekim 2017 tarihinde gerçekleşen takas işlemiyle Fon içerisindeki pay sahibi toplam bireysel yatırımcı sayısı 5 adettir.

4-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER (Devamı)**o. Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler**

01 Ocak 2017 – 31 Aralık 2017 döneminde ilişkili taraflar ile yapılan ticari işlemler aşağıdaki gibidir;

	01 Ocak- 31 Aralık 2017
<i><u>Kira Giderleri</u></i>	
Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	17.450
<i><u>Diğer</u></i>	
Omurga Gayrimenkul Karma Birinci Fonu	6.666
Toplam	24.116

5- FİNANSAL DURUM**a) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:**

Şirketimiz kuruluş izni ve iç tüzüğü onaylanan Karma Birinci gayrimenkul yatırım fonunun ihracı 30 Haziran 2017 tarihinde gerçekleşmiştir. Karma Birinci fondan tahsil edilen altı aylık dönemsel yönetim ücreti geliri 1.857 TL'dir.

Dönen Varlıklar Toplam	: 1.956.566 TL
Duran Varlıklar Toplam	: 31.967 TL
Aktif Toplam	: 1.988.533 TL
Yükümlülükler Toplam	: 219.364 TL
Özkaynaklar Toplam	: 1.769.169 TL

Şirketimiz 2017 yılı Ocak-Aralık dönemini 1.163.536 TL net dönem zararı ile kapatmıştır.

5- FİNANSAL DURUM (DEVAM)

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

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam borç	219.364	129.476
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(1.902.594)	(1.027.945)
Net borç / (varlık)	(1.683.230)	-898.469
Toplam öz sermaye	1.769.169	953.756
-Varlık / toplam öz sermaye oranı	-95%	-94%

- c) Şirketin güçlü bir finansal yapısı bulunduğundan finansal yapıya ilişkin bir değişiklik/iyileştirme düşünülmektedir.
- d) Şirketimizin gayrimenkul yatırım fonu ihraç belgesi 27 Şubat 2017 tarihinde onaylanmış, 30 Haziran 2017 tarihinde ilk ihraç gerçekleşmiştir.
- e) Şirket'in yeni kurulması, faaliyet geliri olmaması ve 31 Aralık 2016 dönemini zarar ile kapatması nedeniyle kâr dağıtım yapılmamıştır.

6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Risk Yönetimi Hizmetleri dışarıdan temin edilmektedir. Bu hizmetler için 21.04.2015 tarihinde Riskaktif Eğitim Yazılım Danışmanlık Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Şirketin Risk Yönetimi prosedürleri hem Gayrimenkul yatırım fonları hem de Girişim sermayesi yatırım fonları için ayrı ayrı mevcut ve yürürlükte, hizmetler bu prosedürler kapsamında alınmakta ve takip edilmektedir. Prosedür kapsamında haftalık raporlar Genel Müdür'e ve Yönetim

6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEVAM)

Kurulu'na Riskaktif firması tarafından hazırlanarak gönderilmektedir. Ayrıca Şirket'in karşı karşıya bulunduğu finansal riskler, kredi riski, faiz haddi riski, likidite riski, sermaye riski ve yabancı para riskini kapsamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sermaye riski yönetimine ilişkin bilgiler 5.maddenin b paragrafında verilmiştir. Şirket'in kredi riski, yabancı para riski, faiz haddi riski ve likidite riski 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

- b) Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi oluşturulmamıştır.
- c) **Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler**

Şirketimiz gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesi amacıyla kurulmuştur. Şirketimizin gelir yaratma kapasitesi, kuracağı ve yöneteceği gayrimenkul yatırım fonlarına vereceği hizmetler kapsamında alacağı yönetim ücreti ve başarı priminden oluşmaktadır. Faaliyet izin yetki belgesinin alınmasıyla birlikte kuruluşu da SPK tarafından onaylanan gayrimenkul yatırım fonunun ihracı gerçekleşmiştir. Gayrimenkul yatırım fonlarının Türkiye'de yeni bir ürün olmasından ve global ekonomideki yavaşlamadan kaynaklı pazarlama riskleri bulunmaktadır. Yeni bir ürün olmasından dolayı, uygulamaların başlamasıyla zaman içinde mevzuatta karşılaşılabilecek uyumsuzluklar da risk oluşturmaktadır.

7- DİĞER HUSUSLAR

- a) **Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olay bulunmamaktadır.**
- b) **Üst düzey yöneticiler dışındaki personele tanınan haklar**
01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde üst düzey yöneticiler dışındaki diğer personele sağlanan mali menfaatler ücret tutarından oluşmaktadır.
- c) **İlave bilgiler**

Şirketimiz, III-55.1 sayılı "Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği" nde 17 Ocak 2017 tarihinde yapılan değişiklik çerçevesinde, yetki belgemizin ve şirket ana sözleşmemizin, gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere yeniden düzenlenmesi amacıyla 03 Mayıs 2017 tarihinde T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na ("Kurul") başvurmasını gerçekleştirmiş, ilgili başvuru Kurulun 14 Temmuz 2017 tarih ve 27/932 sayılı toplantısında onaylanmış ve 18 Ağustos 2017 tarih ve 9392 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde tescili ilan edilmiştir.

7- DİĞER HUSUSLAR (Devamı)

Dışarıdan temin edilen Risk Yönetimi Hizmetleri için Riskaktif Eğitim Yazılım Danışmanlık Ltd. Şti. ile yapılan sözleşme 2017 yılı sonu itibariyle sonlandırılarak 2018 yılı itibariyle Risk Yazılım Teknolojileri Dan. Eğ. Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır.

Şirketimizin 31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “ Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)” ne uygun olarak hazırlanmış ve 19 Mart 2018 tarihli yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.