

**OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**
**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FAALİYET
RAPORU**

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem: 01.01.2025 – 30.09.2025 Dönemi

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

Ticaret sicili numarası : 969680

Mersis No : 0642039978100010

Merkez Adresi : Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark
34406 Kağıthane, 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 : 20.000.000,00 (YirmiMilyon) TL

b) Ortaklık Yapısı :

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/ÜNVANI	ADRESİ	HİSSE ADEDİ	SERMAYE TUTARI (TL)
Omurga Yapı A.Ş.	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	4.830.000	4.830.000,00
Mehmet Erktin	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	4.867.752	4.867.752,00
M. Burak Divanlıoğlu	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	4.867.752	4.867.752,00
Aydonat Atasever	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	4.867.752	4.867.752,00
Oğuz Kösebay	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	566.744	566.744,00

c) Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler: Yoktur.

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 :

Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu Başkanı	: Mehmet Erkin
Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	: Aydonat Atasever
Yönetim Kurulu Üyesi	: Oğuz Kösebay
Yönetim Kurulu Üyesi	: Mehmet Kösebay
Yönetim Kurulu Üyesi	: Muhlis Burak Divanlıoğlu

Yetki Şekli: Herhangi iki yönetim kurulu üyesinin Şirket unvanı altında müşterek imzaları herhangi bir sınırlama olmaksızın her konuda temsil ve ilzama yetkilidir.

Mehmet Kösebay İç Kontrol Denetim Sorumlusu Yönetim Kurulu Üyesi, Oğuz Kösebay Finansal Raporlamadan Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak belirlenmiştir.

b) Şirketin Üst Düzey Yöneticileri :
Emre Sivrihisarlı, Şirket Genel Müdürü olarak görevlendirilmiştir.

c) Personel Sayısı : 9

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:

01.01.2025 – 30.09.2025 döneminde üst yönetime sağlanan mali menfaatlerin toplamı 2.921.517,11 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 ve girişim sermayesi yatırım fonları kurmak ve yönetmektir.

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

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

Şirket, Kurucusu ve yöneticisi olduğu Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'na ait 1.719 adet fon payına sahiptir. Dönem sonu itibariyle değeri 10.664.840,06TL'dir.

2022 yılında kurucusu ve yöneticisi olduğu Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. GIO Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'na ait 700 adet fon payı satın almıştır. Dönem sonu itibariyle değeri 10.509.356,60 TL'dir.

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

Şirketin Teftiş ve İç Kontrol faaliyetleri kapsamında mevzuata aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

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 2025 hesap dönemi için Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ile yapmış olduğu sözleşme gereği bağımsız denetim hizmeti almaktadır. Yönetmelikler doğrultusunda SPK ya yapılması gereken bildirimler süresi içinde yapılmaktadır. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.****h) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılmadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılmamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler**

Şirketimiz gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması için hem varlık hem de yatırımcı tarafında çalışmalarına devam etmektedir.

- i) **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**

Yoktur.

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

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

İşletmenin finansman kaynağı öz sermayesidir. İhraç edilen gayrimenkul yatırım ve girişim sermayesi yatırım fonlarından fon yönetimi gelirleri elde etmeye devam edecektir.

- l) **İşletmenin faaliyet konusu kapsamında kurmuş olduğu ve yönettiği fonların bilgileri**

Bu çerçevede, 24 Ekim 2018 tarihinde ihracı gerçekleştirilen Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun yatırımları aktif olarak devam etmektedir. 30 Eylül 2025 itibariyle Fon toplam değeri 4.976.562.473,71 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 357.011.459 adettir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Fon payları 4 Ekim 2019 tarihinde ihraç edilmiştir. 30 Eylül 2025 itibariyle Fon toplam değeri 146.074.848,09 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 108.161.193 adettir.

11 Mayıs 2021 tarihinde ihracı gerçekleşen Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 30 Eylül 2025 itibariyle Fon toplam değeri 244.133.723,90 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 39.350 adettir.

2021 yılında kuruluşu gerçekleşen ve başta isim değişikliği olmak üzere iç tüzük ve ihraç belgesi değişiklikleri yapılması amacıyla SPK'na yapılan başvuru 28 Şubat 2023 tarihinde onaylanmıştır. Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Digital Transformation Girişim Sermayesi Yatırım Fonu olarak gerçekleşen unvan değişikliği ve diğer ilgili değişiklikler 13 Mart 2023 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. 13 Temmuz 2021 tarihinde ihracı gerçekleşen Fonun toplam değeri 30 Eylül 2025 itibariyle 469.382.374,29 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 30.882 adettir.

16 Ağustos 2022 tarihinde ihracı gerçekleşen Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. GIO Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonunun katılma payı sayısının "100" ile çarpılmak suretiyle artırılması ve eşanlı olarak fon katılma payı birim payı değerinin yine aynı oran ile bölünmek suretiyle azaltılması talebi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.05.2025 tarih E-12233903-305.01.01-72252 sayılı yazısına istinaden onaylanmıştır ve 26 Haziran 2025 tarihinde bölünme gerçekleşmiştir. 30 Eylül 2025 itibariyle Fon toplam değeri 1.607.953.840,95 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 107.100 adettir.

10 Ağustos 2022 tarihinde ihracı gerçekleşen Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. DBE Girişim Sermayesi Yatırım Fonu katılma payı sayısının "10" ile çarpılmak suretiyle artırılması ve eşanlı olarak fon katılma payı birim payı değerinin yine aynı oran ile bölünmek suretiyle azaltılması talebi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.05.2025 tarih E-12233903-305.01.01-72252 sayılı yazısına istinaden onaylanmış ve 26 Haziran 2025 tarihinde bölünme gerçekleşmiştir. 30 Eylül 2025 itibariyle Fon toplam değeri 773.143.036,87 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 33.640 adettir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Geometri Melek Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 22 Aralık 2022 tarihinde ihraç olmuştur. 30 Eylül 2025 itibariyle Fon toplam değeri 17.581.640,55 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 9.578 adettir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gamecapita Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 25 Nisan 2025 tarihinde ihraç olmuştur. 30 Eylül 2025 itibariyle Fon toplam değeri 246.678,15 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 12.691.296 adettir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Batı Kartal Gayrimenkul Yatırım Fonu 16 Mayıs 2025 tarihinde ihraç olmuştur. 30 Eylül 2025 itibariyle Fon toplam değeri 167.856,87 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 17.598.768 adettir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Sabuncu Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 28 Ağustos 2025 tarihinde ihraç olmuştur. 30 Eylül 2025 itibariyle Fon toplam değeri 688.647,25 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 1.000.000 adettir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu kuruluşuna Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.01.2025 tarih E-12233903-315.01.01-66860 sayılı yazısıyla onay verilmiştir. İlgili hesap dönemi içinde henüz ihraç gerçekleşmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.03.2025 tarih E-12233903-315.01.01-69111 sayılı yazısıyla onay verilen Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu altında Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Sharks and Partners Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu kuruluşuna Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.08.2025 tarih E-12233903-320.01.01-76987 sayılı yazısıyla onay verilmiştir. İlgili hesap dönemi içinde şemsiye fonunda henüz ihraç gerçekleşmemiştir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu kuruluşuna Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.03.2025 tarih E-12233903-315.01.01-69111 sayılı yazısıyla onay verilmiştir. İlgili hesap dönemi içinde şemsiye fonunda henüz ihraç gerçekleşmemiştir.

m) Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler

30 Eylül 2025 itibariyle, kurucusu ve yöneticisi olduğu yatırım fonlarından 17.598.675,69 TL Fon yönetim ücreti geliri elde etmiştir. İlgili ara dönem sonu itibariyle 7.400.576,00 TL tutarı ticari alacaklarda durmaktadır. Ayrıca Şirket'in kurucusu ve yöneticisi olduğu fonlardan 2.603.443,00 TL fon kaynaklı diğer alacağı bulunmaktadır.

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:**

Şirketimizin kurucusu ve yöneticisi olduğu fonlardan 30.09.2025 itibariyle, yönetim ücreti geliri toplam 17.598.675,69 TL'dir.

Dönen Varlıklar Toplam	: 70.081.545 TL
Duran Varlıklar Toplam	: 1.100.520 TL
Aktif Toplam	: 71.182.065 TL
Yükümlülükler Toplam	: 28.538.591 TL
Özkaynaklar Toplam	: 42.643.474 TL

Şirketimiz 30.09.2025 dönemini (16.411.844) TL net dönem zararı ile kapatmıştır.

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 öz kaynakların toplamıdır.

	30.09.2025
Toplam finansal ve ticari borçlanmalar	9.396
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(671.878)
Net borç	(662.482)
Toplam özkaynak	42.643.474
Özkaynaklar – Net Finansal Borçlar	43.305.958
Net Finansal Borçlar/ Özkaynaklar	-2 %

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 02.01.2018 tarihinde Risk Yazılım Teknolojileri Dan. Eğ. Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Şirketin Risk Yönetimi prosedürleri hem Gayrimenkul yatırım fonları hem de Girişim sermayesi yatırım fonları için ayrı ayrı mevcut ve yürürlüktedir, hizmetler bu prosedürler kapsamında alınmakta ve takip edilmektedir. Prosedür kapsamında haftalık raporlar Genel Müdür'e ve Yönetim Kurulu'na Risk Yazılım 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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sermaye riski yönetimine ilişkin bilgiler 5.maddenin b paragrafında verilmiştir. Şirket'in kredi riski, faiz haddi riski ve likidite riski 30 Eylül 2025 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 ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesi amacıyla kurulmuştur. Şirketimizin gelir yaratma kapasitesi, kuracağı ve yöneteceği gayrimenkul ve girişim sermayesi 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 fonlarının ihracı gerçekleştirilmiştir. Gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının Türkiye'de yeni bir ürün olmasından ve global ekonomideki yavaşlamadan kaynaklı pazarlama riskleri bulunmaktadır.

7- DİĞER HUSUSLAR**a) Faaliyet döneminin 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**

01.01.2025- 30.09.2025 döneminde üst düzey yöneticiler dışındaki diğer personele sağlanan mali menfaatler ücret tutarından oluşmaktadır.

c) Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirketimiz sermayesinin 37.5000.000,00 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 20.000.000,00 TL'den 37.500.000,00 TL'ye artırılması amacıyla şirket esas sözleşmesinin değiştirilmesine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığımız başvuru olumlu karşılanmış ve 08.08.2025 tarih E-12233903-350.05.01-76376 sayılı onay yazısına istinaden süreç devam etmektedir.

d) İlave Bilgiler

Şirketimizin 30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren 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 27.10.2025 tarihli, 2025/ 45 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.