

**OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ**
**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FAALİYET
RAPORU**

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem: 01.01.2018 – 30.09.2018 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 : 6.000.000,00 (Altı milyon) TL

b) Ortaklık Yapısı :

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/ÜNVANI	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
Mehmet Erktin	Esentepe Mah. Harman 1 Sok. No:4 Duran İş Merkezi Kat 5 34394 Levent Şişli, İstanbul	49	490.000,00
M. Burak Divanlıoğlu	Esentepe Mah. Harman 1 Sok. No:4 Duran İş Merkezi Kat 5 34394 Levent Şişli, İstanbul	49	490.000,00
Oğuz Kösebay	Esentepe Mah. Harman 1 Sok. No:4 Duran İş Merkezi Kat 5 34394 Levent Şişli, İstanbul	2	20.000,00

c) Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

Şirket'in 5.000.000,00 TL olan ödenmiş sermayesi, 10 Eylül 2018 tarihinde 1.000.000,00 TL artırılarak toplamda 6.000.000,00 TL'ye çıkarılmış ve bu husus 28 Eylül 2018 tarih 9670 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 :****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
Yönetim Kurulu Üyesi	:	Muhlis Burak Divanlıoğlu

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. Aybek Sel YKK kararı ile Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır.

c) Ortalama Personel Sayısı : 4

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:

01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde üst yönetime sağlanan mali menfaatlerin toplamı 499.863,30 TL'dir.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı 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 alanında ortaklık portföyü oluşturmak üzere yürütmektedir.

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

Yoktur.

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.

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

g) Şirketimiz 2018 yılı hesap dönemi için İtimat 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 fonlarının kurulması için hem varlık hem de yatırımcı tarafında çalışmalarına devam etmektedir. Bu çerçevede erken aşama teknoloji firmalarına yatırım yapmak amacıyla girişim sermayesi fonu kuruluşu için SPK'ya başvuruda bulunulacaktır. Başvuru için gerekli çalışmalar son aşamaya gelmiştir. Ayrıca önceki dönemde SPK'ya yapılan gayrimenkul fonu kuruluşu için gerekli izinler son aşamaya gelmiştir. Şirket'in geçmiş dönemleri ile ilgili yerine getirilmeyen bir hedefi bulunmamaktadır.

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

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 Omurga GPYŞ Karma Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonunun tasfiye ve terkinin 19 Ekim 2018 tarih 9685 sayılı TTSG ile tescil edilmiştir.

l) Dönem içerisinde sermaye tavanı ve sermaye artırımını sebebiyle şirket esas sözleşmesinde gerekli değişiklik başvuruları yapılmıştır ve tescil işlemleri gerçekleştirilmiştir.

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

30 Haziran 2017 tarihinde ihracı gerçekleşen Karma Birinci Fonu kuruluşunun ilk yılı sonuna kadar 10 M TL büyüklüğe ulaşamadığı için Temmuz 2018 itibariyle tasfiye sürecine girmiş ve 19 Ekim 2018 tarihinde terkin tescili gerçekleşmiştir. Kurul'a kuruluşu ve ihracı için başvurusu yapılan Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun izin süreci son aşamaya gelmiştir. Ekim 2018 içerisinde ihracın gerçekleştirilmesi öngörülmektedir.

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

o. Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler

Yoktur.

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 2018 yılı ilk dokuz aylık dönemsel yönetim ücreti geliri 2.39-3 TL'dir.

Dönen Varlıklar Toplam	: 2.606.474 TL
Duran Varlıklar Toplam	: 27.255 TL
Aktif Toplam	: 2.633.729 TL
Yükümlülükler Toplam	: 211.509 TL
Özkaynaklar Toplam	: 2.422.220 TL

Şirketimiz 2018 yılı Ocak-Eylül dönemini 352.457 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 özkaynakların toplamıdır.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Toplam borç	211.509	219.364
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(2.554.583)	(1.902.594)
Net borç / (varlık)	2.343.074	-1.683.230
Toplam öz sermaye	-2.422.220	1.769.169
-Varlık / toplam öz sermaye oranı	-97%	-95%

5- FİNANSAL DURUM (Devamı)

- c) Şirketin güçlü bir finansal yapısı bulunduğundan finansal yapıya ilişkin bir değişiklik/iyileştirme düşünülmektedir.

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 2018 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 30 Eylül 2018 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**
01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde üst düzey yöneticiler dışındaki diğer personele sağlanan mali menfaatler ücret tutarından oluşmaktadır.

7- DİĞER HUSUSLAR (devamı)

c) İlave bilgiler

Şirketimiz, 10 Nisan 2018 tarihinde gerçekleşen Genel Kurul Toplantısıyla, şirket kayıtlı sermaye tavanını 7.000.000,00 TL olarak ve Yönetim kurulu üye sayısını en fazla 7 olacak şekilde güncellemiştir.

Sermaye tavanı artırımı sonrasında Şirket sermayesinin 5.000.000 TL'den 6.000.000 TL'ye artırılması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli izinler için başvurulmuş ve yapılan başvuru 12 Eylül 2018 onaylanmış, 25 Eylül 2018 tarihinde tescili gerçekleşmiştir.

Kuruluşu için başvurusu yapılan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu nun içtüzük belgesi 16.10.2018 tarih 12233903-315.01.01-E.10793 sayılı SPK yazısıyla onaylanmış ve 23.10.2018 tarih 12233903-315.01.01-E.11220 sayılı ihraç onayıyla ihracı gerçekleşmiştir.

Ayrıca Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Şirket Ortağım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu kuruluş başvurusu da Ekim ayı içerisinde gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin 30 Eylül 2018 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 26 Ekim 2018 tarihli yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.