

**OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FAALİYET RAPORU****1- GENEL BİLGİLER****Raporun Ait Olduğu Dönem:** 01.01.2019 – 31.12.2019 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** : 5.500.000,00 (Beş milyon beşyüzbin) TL**b) Ortaklık Yapısı** :

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/ÜNVANI	ADRESİ	HİSSE ADEDİ	SERMAYE TUTARI (TL)
Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	458	4.580.000,00
Mehmet Erktin	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	45	450.000,00
M. Burak Divanlıoğlu	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	45	450.000,00
Oğuz Kösebay	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	2	20.000,00

c) Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

Şirketin önceki sermayesi zararlar sonucu bilançoda oluşan açığın bir kısmını kapamak amacıyla 1.500.000 TL azaltılarak, 1.500.000 TL nominal değerinde hisselerin iptali suretiyle 4.500.000 TL'ye indirilmiş ve eşzamanlı olarak paydaşların sermaye oranları

korunarak 1.000.000 TL artırılmış ve artırılan sermaye nakden ödenmiştir. Artırım sonrası sermaye 5.500.000 TL'ye çıkmış ve bu sermaye, her biri 10.000 TL değerinde 550 paydan oluşmaktadır. Sermaye değişikliği, gerekli SPK ve Ticaret Bakanlığı onayları alındıktan sonra, genel kurulun onayına sunulmuş ve sonrasında 24 Ekim 2019 tarihinde tescil olmuş, 31 Ekim 2019 tarihinde de TTSG'de 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 aşağıdaki gibidir:

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
Yönetim Kurulu Üyesi	: Aydonat Atasever

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

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.

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:

01.01.2019 – 31.12.2019 ara döneminde üst yönetime sağlanan mali menfaatlerin toplamı 441.803 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 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:

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 Ocak 2019 tarihli 2019/4 sayılı yönetim Kurulu Kararı ile İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den alınan hizmet sona erdirilmiş ve yerine şirkette çalışmak üzere 28 Ocak 2019 itibariyle Teftiş ve İç Kontrol Müdürü istihdam edilmeye başlanmıştır. 29 Mart 2019 tarihli, 2019/16 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile 2018 yılı Teftiş raporu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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 2019 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 yatırım fonlarının kurulması için hem varlık hem de yatırımcı tarafında çalışmalarına devam etmektedir. 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. 31 Aralık 2019 itibariyle Fon toplam değeri 411.120.580,15 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 355.743.709 adettir. Ayrıca, farklı yatırımcılara sunulmak üzere kurulan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuş, fon iç tüzüğü 13 Mart 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış ve 25 Mart 2019 tarihinde tescil işlemleri tamamlanmıştır. 9 Nisan 2019 tarihinde Fon ihraç belgesi SPK tarafından onaylanmış, Fon payları 4 Ekim 2019 tarihinde ihraç edilmiştir. 31 Aralık 2019 itibariyle Fon toplam değeri 479.302,54 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 500.000 adettir.

Ayrıca, erken aşama teknoloji firmalarına yatırım yapmak amacıyla girişim sermayesi fonu kurulmasıyla amacıyla SPK'ya başvurulmuştur. Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Şirket Ortağım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu, 10 Aralık 2018 tarihinde SPK tarafından onaylanmış ve 2 Ocak 2019 tarihinde tescil ettirilmiştir. Fon ihraç belgesi 27 Haziran 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış olup, Fon katılma paylarının yatırımcılara ihracına başlanacaktır.

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 fonlarından ve yakın dönemde ihraç edilmesi planlanan girişim sermayesi yatırım fonundan fon yönetimi gelirleri elde etmeye devam edecektir.

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

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. 31 Aralık 2019 itibariyle Fon toplam değeri 411.120.580,15 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 355.743.709 adettir. Ayrıca, farklı yatırımcılara sunulmak üzere kurulan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuş, fon iç tüzüğü 13 Mart 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış ve 25 Mart 2019 tarihinde tescil işlemleri tamamlanmıştır. 9 Nisan 2019 tarihinde Fon ihraç belgesi SPK tarafından onaylanmış, Fon payları 4 Ekim 2019 tarihinde ihraç edilmiştir. 31

Aralık 2019 itibariyle Fon toplam değeri 479.302,54 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 500.000 adettir.

Ayrıca erken aşama teknoloji firmalarına yatırım yapmak amacıyla girişim sermayesi fonu kurulmasıyla amacıyla SPK'a başvurulmuştur. Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Şirket Ortağım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu, 10 Aralık 2018 tarihinde SPK tarafından onaylanmış ve 2 Ocak 2019 tarihinde tescil ettirilmiştir. Fon ihraç belgesi 27 Haziran 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış olup, Fon katılma paylarının yatırımcılara ihracına başlanacaktır.

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

31 Aralık 2019 itibariyle, kurucusu ve yöneticisi olduğu yatırım fonlarından 201.648 TL Fon yönetim ücreti alacağı ve 4.725 TL diğer fon giderleri 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 31.12.2019 itibariyle, yönetim ücreti geliri toplam 755.429,00 TL'dir.

Dönen Varlıklar Toplam	: 2.574.794 TL
Duran Varlıklar Toplam	: 40.673 TL
Aktif Toplam	: 2.615.467 TL
Yükümlülükler Toplam	: 288.111 TL
Özkaynaklar Toplam	: 2.327.356 TL

Şirketimiz 2019 yılı Ocak- Aralık ara dönemini 566.097 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.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam Borç	288.111	220.676
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(2.339.355)	(1.938.188)
Net Borç / (Varlık)	-2.051.244	-1.717.512
Toplam Öz Sermaye	2.327.356	1.901.567
-Varlık / Toplam Öz Sermaye Oranı	-88%	-90%

- c) Şirketin finansal yapısına ilişkin olarak; 09.09.2019 tarihli, 2019/24-25 sayılı yönetim kurulu kararlarıyla, zararlar sonucu bilançoda oluşan açığı kapatmak amacıyla sermayenin 1.500.000 TL azaltılmasına ve eş zamanlı olarak sermayesini güçlendirmek amacıyla 1.000.000 TL nakit olarak sermaye artırılmasına karar verilmiştir. Bu amaçla SPK başvurusu yapılmış olup, rapor tarihi itibarıyla SPK onay süreci tamamlanmıştır. Eş zamanlı sermaye azaltımı/artırımı 4 Ekim 2019 tarihinde Ticaret Bakanlığı tarafından onaylanarak, 23 Ekim 2019 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul'un onayından geçmiş ve 24 Ekim 2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil olmuş ve 31 Ekim 2019 tarihinde TTSG'de yayınlanmıştır.

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 yürürlükte, 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 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sermaye riski yönetimine ilişkin bilgiler 5.maddenin b paragrafında verilmiştir. Şirket'in kredi riski, faiz haddi riski ve likidite riski 31 Aralık 2019 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**
01.01.2019 – 31.12.2019 ara döneminde üst düzey yöneticiler dışındaki diğer personele sağlanan mali menfaatler ücret tutarından oluşmaktadır.
- c) **İlave bilgiler**
Şirketimizin 31 Aralık 2019 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 12 Mart 2020 tarihli, 2020/06 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.