

**OMURGA GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FAALİYET**  
**RAPORU**

**1- GENEL BİLGİLER**

**Raporun Ait Olduğu Dönem:** 01.01.2017 – 30.06.2017 Dönemi

**Ticaret unvanı** : OMURGA GAYRİMENKUL 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.

**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:**

01.01.2017 – 30.06.2017 döneminde üst yönetime sağlanan mali menfaatlerin toplamı 174.446,80 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 ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:
- b) 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.
- c) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri bulunmamaktadır.
- d) Şirketin iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.
- e) Hesap dönemi içerisinde herhangi bir özel denetim ve kamu denetimi yapılmamıştır.
- f) 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.
- g) 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

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

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.

**ı) 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.

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

**j) 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 oluşmaya başlayacaktır.

**k) 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 tarafından 14 Temmuz 2017 tarihinde onaylanmıştır.**

**l. 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 de ilk fon ihracı gerçekleşmiştir.

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

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarda olan diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

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

	<b>30 Haziran 2017</b>
Omurga Gayrimenkul Karma Birinci Fonu	5.078
<b>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</b>	<b>5.078</b>

01 Ocak 2017 – 30 Haziran 2017 ara döneminde ilişkili taraflar ile yapılan ticari işlemler aşağıdaki gibidir;

	<b>01 Ocak- 30 Haziran 2017</b>
<i><u>Kira Giderleri</u></i>	
Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	17.450
<i><u>Diğer</u></i>	
Omurga Gayrimenkul Karma Birinci Fonu	5.078
<b>Toplam</b>	<b>22.528</b>

**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 gerçekleşmiş ancak fon hesabına 1 iş günü sonra 03 Temmuz 2017 tarihinde yansıdığından hesap dönemi içinde gelir getiren faaliyetlere yansımamıştır.

Dönen Varlıklar Toplam	: 2.457.378 TL
Duran Varlıklar Toplam	: 24.349 TL
Aktif Toplam	: 2.481.727 TL
Yükümlülükler Toplam	: 172.749 TL
Özkaynaklar Toplam	: 2.308.978 TL

Şirketimiz 2017 yılı Ocak-Haziran dönemini 662.668 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.

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Toplam borç	172.749	129.476
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(2.411.927)	(1.027.945)
<b>Net borç / (varlık)</b>	<b>(2.239.178)</b>	<b>(1.196.931)</b>
Toplam öz sermaye	2.308.978	953.756
<b>Net borç / toplam öz sermaye oranı</b>	<b>-97%</b>	<b>-125%</b>

- c) Şirketin sermayesi Türk Ticaret Kanunu 376. Maddesi (TTK Madde 376) gereğince, sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamının yarısının zarar sebebiyle karşılıksız kaldığı anlaşılırsa, Yönetim Kurulu, Genel Kurulu hemen toplantıya çağırır ve bu Genel Kurul'a uygun gördüğü iyileştirici önlemleri sunar. Ek olarak sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamının üçte ikisi karşılıksız kaldığı takdirde, Genel Kurul'un bu sermayenin tamamlanmasına veya kalan üçte bir sermaye ile iktifaya karar vermediği takdirde Şirket fesh edilmiş sayılmaktadır. Şirket Yönetim Kurulu'nun, şirket sermayesinin kaybedilmesi haline ilişkin görev ve yetkileri Türk Ticaret Kanunu'nun 376 ve 377'inci maddelerinde düzenlenmiştir. İşletmenin sürekliliği ilkesi uyarınca hazırlanan ilişikteki finansal tablolarda yer aldığı üzere, Şirket, 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemde 662.668 TL (31 Aralık 2016: 1.252.674 TL) zarar etmiştir.
- d) Şirketin güçlü bir finansal yapısı bulunduğundan finansal yapıya ilişkin bir değişiklik/iyileştirme düşünülmektedir.
- e) Şirketimizin gayrimenkul yatırım fonu ihraç belgesi 27 Şubat 2017 tarihinde onaylanmış, 30 Haziran 2017 tarihinde ilk ihraç gerçekleşmiş ancak yatırımcı talimatlarının takas işlemleri 1 iş günü sonra yansıtıldığından fon hesaplarına 3 Temmuz 2017 tarihinde geçmiştir. Bu sebepten dönem içinde kâr söz konusu değildir.
- f) 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 yürürlüktedir, hizmetler bu prosedürler kapsamında alınmakta ve takip edilmektedir. Prosedür kapsamında haftalık raporlar Genel Müdür'e ve Yönetim 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 30 Haziran 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 30 Haziran 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 gerçekleşmiş ancak takas işlemlerinin 1 iş günü sonrasına yansıtılması sebebiyle dönem içinde faaliyet yansımamıştır. 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 – 30.06.2017 döneminde üst düzey yöneticiler dışındaki diğer personele sağlanan mali menfaatler ücret tutarından oluşmaktadır.

## 7- DİĞER HUSUSLAR (Devamı)

### 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”) başvurusunu gerçekleştirmiş, ilgili başvuru Kurulun 14 Temmuz 2017 tarih ve 27/932 sayılı toplantısında onaylanmış ancak henüz ticaret sicil işlemlerine yansımamıştır.

Şirketimizin 30 Haziran 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 4 Ağustos 2017 tarihli yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, 20 Nisan 2017 tarihinde esas sözleşmede belirtilen “Şirket Ünvanı” başlıklı 2. Madde ile ilgili şirket ünvanının “Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.” olarak değiştirilmesi hakkında karar almıştır. İlgili karar T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 14 Temmuz 2017 tarihinde onaylanmış ancak rapor tarihi itibarıyla ticaret sicile tescil işlemleri tamamlanmamıştır.