

**OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FAALİYET RAPORU****1- GENEL BİLGİLER****Raporun Ait Olduğu Dönem:** 01.01.2018 – 31.12.2018 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** : 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.	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	500	5.000.000,00
Mehmet Erktin	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	49	490.000,00
M. Burak Divanlıoğlu	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	49	490.000,00
Oğuz Kösebay	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	2	20.000,00

c) Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

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 aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu Başkanı	:	Mehmet Erkin
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

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 Kontrolden 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 Yönetim Kurulu 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 – 31.12.2018 döneminde üst yönetime sağlanan mali menfaatlerin toplamı 667.107 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 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.

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, Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu, kuruluşu ve SPK onay süreci 18 Ekim 2018 tarihinde tamamlanmış ve SPK'nın onayladığı Fon ihraç belgesi 23 Ekim 2018 tarihinde yatırımcılara sunulmuştur. Fon 24 Ekim 2018 itibariyle katılma belgesi ihracına başlamıştır. Fonun 31 Aralık 2018 itibariyle toplam değeri 303.857.133 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 281.166.557 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 katılma paylarının ihracı için SPK onay süreci 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 Omurga GPYŞ Karma Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonunun tasfiye ve terkinin 19 Ekim 2018 tarih 9685 sayılı TTSG ile tescil edilmiştir.

Diğer yandan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu, SPK tarafından onaylanmış ve fon katılma payları 24 Ekim 2018 tarihinden itibaren ihraç edilmeye başlamıştır. Fonun 31 Aralık 2018 itibariyle toplam değeri 303.857.133 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 281.166.557 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 katılma paylarının ihracı için SPK onay süreci devam etmektedir.

l) Dönem içerisinde sermaye tavanı ve sermaye artırımı 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.

Diğer yandan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu, SPK tarafından onaylanmış ve fon katılma payları 24 Ekim 2018 tarihinden itibaren ihraç edilmeye başlamıştır. Fonun 31 Aralık 2018 itibariyle toplam değeri 303.857.133 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 281.166.557 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 katılma paylarının ihracı için SPK onay süreci devam etmektedir.

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:

Şirketimizin kurucusu ve yöneticisi olduğu fonların 2018 yılı yönetim ücreti geliri 134.873 TL'dir.

Dönen Varlıklar Toplam	: 2.091.372 TL
Duran Varlıklar Toplam	: 30.871 TL
Aktif Toplam	: 2.122.243 TL
Yükümlülükler Toplam	: 220.676 TL
Özkaynaklar Toplam	: 1.901.567 TL

Şirketimiz 2018 yılı Ocak-Aralık dönemini 876.914 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.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam Borç	220.676	219.364
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(1.938.188)	(1.902.594)
Net Borç / (Varlık)	-1.717.512	-1.683.230
Toplam Öz Sermaye	1.901.567	1.769.169
-Varlık / Toplam Öz Sermaye Oranı	-90%	-95%

- 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 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sermaye riski yönetimine ilişkin bilgiler 5.maddenin b paragrafında verilmiştir. Şirket'in kredi riski, faiz haddi riski ve likidite riski 31 Aralık 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 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 fonunun ihracı gerçekleşmiştir. Gayrimenkul ve girişim sermayesi 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 – 31.12.2018 döneminde üst düzey yöneticiler dışındaki diğer personele sağlanan mali menfaatler ücret tutarından oluşmaktadır.

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.

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. Fonun 31 Aralık 2018 itibarıyla toplam değeri 303.857.133 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 281.166.557 adettir.

Ayrıca, Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Şirket Ortağım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'muz da 10 Aralık 2018 tarihinde SPK tarafından onaylanmış ve 2 Ocak 2019 tarihinde tescil ettirilmiştir. Fon katılma paylarının ihracı için SPK onay süreci devam etmektedir.

Şirketimizin 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla 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 Mart 2019 tarihli, 2019/13 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.