

**OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT**

FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem: 01.01.2021 – 30.09.2021 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 Yapı A.Ş.	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	4.830.000	4.830.000,00
Mehmet Erkin	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	530.000	530.000,00
M. Burak Divanlıoğlu	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	530.000	530.000,00
Aydonat Atasever	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	80.000	80.000,00
Oğuz Kösebay	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	30.000	30.000,00

c) Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

Şirket 30.12.2020 tarihli 2020/17 nolu Yönetim Kurulu kararıyla, 15.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin 5.500.000.- TL'den 6.000.000.- TL'ye nakit artırılmasına, artırılan 500.000 TL sermaye karşılığında her biri 1 TL nominal değerli 500.000 adet nama yazılı pay ihraç edilmesine karar vermiş olup, bu amaçla Sermaye Piyasası Kuruluna başvurmuş, başvurusu 17/03/2021 tarihinde onaylanmıştır. Tescil işlemi de tamamlanmış olup, ana sözleşme değişikliği 31 Mart 2021 tarihli 10299 sayılı TTSG'de yayınlanmıştır.

Şirket sermayesinin %80,5'ine sahip olan Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin kısmi bölünme ile Şirket paylarını 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 159. maddesine uygun olarak, yeni kurulacak Omurga Yapı A.Ş.'ye devretmesi nedeniyle Şirket ortaklık yapısında meydana gelecek söz konusu değişikliğe Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 02.09.2021 tarih ve 45/1310 sayılı toplantısında onay verilmiştir.

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 : 6

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:

01.01.2021 – 30.09.2021 ara döneminde üst yönetime sağlanan mali menfaatlerin toplamı 344.235 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, 11 Mayıs 2021 tarihinde kurucusu ve yöneticisi olduğu Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu’na 20 adet fon pay satın almıştır. Dönem sonu itibarıyla değeri 21.715 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 2021 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. 30 Eylül 2021 itibarıyla Fon toplam değeri 455,360,259 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 356.614.959 adettir.

Ayrıca, Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Fon payları 4 Ekim 2019 tarihinde ihraç edilmiştir. 30 Eylül 2021 itibarıyla Fon toplam değeri 12,231,391 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 14,269,606 adettir.

Şirket, 2 Ekim 2018 tarihinde, "Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Şirket Ortağım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu"nun kurulması amacıyla T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş, SPK onayından sonra Fon iç tüzüğü 08 Ocak 2019 tarihli, 9749 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Şirket henüz ihraç olmamış fon ünvanını 2021 yılında Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu olarak değiştirmiş ve başta isim değişikliği başta olmak üzere bazı iç tüzük ve ihraç belgesi değişiklikleri yapılması amacıyla SPK'a başvurmuş ve 16 Mart 2021 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır Fon iç tüzüğü 31 Mart 2021 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Fon 11 Mayıs 2021 tarihinde ihraç olmuştur. 30 Eylül 2021 itibarıyla Fon toplam değeri 29,032,203 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 26,739 adettir.

Şirket, 14 Haziran 2021 tarihinde, "Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Address Girişim Sermayesi Yatırım Fonu"nun kurulması amacıyla T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş ve 02 Temmuz 2021 tarihinde onaylanan fon içtüzüğü, 07 Temmuz 2021 tarihinde tescil olarak 12 Temmuz 2021 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Fon, 16 Temmuz 2021 tarihinde de ihraç olmuştur. 30 Eylül 2021 itibarıyla Fon toplam değeri 42,180 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 5,000 adettir.

Şirket son olarak farklı yatırımcılara sunulmak üzere kurulan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 04 Mart 2021 tarihinde Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu kuruluşu amacıyla SPK'a başvurmuş, onaylanma süreci tamamlanıp, tescil sonrasında 27 Nisan 2021 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla henüz ihraç olmamıştır.

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. 30 Eylül 2021 itibariyle Fon toplam değeri 455,360,259 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 356.614.959 adettir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu 4 Ekim 2019 tarihinde ihraç edilmiştir. 30 Eylül 2021 itibariyle Fon toplam değeri 12,231,391 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 14,269,606 adettir.

Şirket, 2 Ekim 2018 tarihinde, "Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Şirket Ortağım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu"nun kurulması amacıyla T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş, SPK onayından sonra Fon iç tüzüğü 08 Ocak 2019 tarihli, 9749 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Şirket henüz ihraç olmamış fon ünvanını 2021 yılında Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu olarak değiştirmiş ve başta isim değişikliği başta olmak üzere bazı iç tüzük ve ihraç belgesi değişiklikleri yapılması amacıyla SPK'ya başvurmuş ve 16 Mart 2021 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır Fon iç tüzüğü 31 Mart 2021 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Fon 11 Mayıs 2021 tarihinde ihraç olmuştur. 30 Eylül 2021 itibariyle Fon toplam değeri 29,032,203 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 26,739 adettir.

Şirket, 14 Haziran 2021 tarihinde, "Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Address Girişim Sermayesi Yatırım Fonu"nun kurulması amacıyla T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş ve 02 Temmuz 2021 tarihinde onaylanan fon içtüzüğü, 07 Temmuz 2021 tarihinde tescil olarak 12 Temmuz 2021 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Fon, 16 Temmuz 2021 tarihinde de ihraç olmuştur. 30 Eylül 2021 itibariyle Fon toplam değeri 42,180 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 5,000 adettir.

Şirket son olarak farklı yatırımcılara sunulmak üzere kurulan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 04 Mart 2021 tarihinde Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu kuruluşu amacıyla SPK'a başvurmuş, onaylanma süreci tamamlanıp, tescil sonrasında 27 Nisan 2021 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla henüz ihraç olmamıştır.

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

30 Eylül 2021 itibarıyla, kurucusu ve yöneticisi olduğu yatırım fonlarından 1.389.892 TL Fon yönetim ücreti geliri elde etmiştir. Bunun 570.986 TL tutarı ticari alacaklarda durmaktadır. Ayrıca Şirket'in kurucusu ve yöneticisi olduğu fonlardan 11.608 TL diğer fon giderlerinden kaynaklanan 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 30.09.2021 itibarıyla, yönetim ücreti geliri toplam 1.389.892 TL'dir.

Dönen Varlıklar Toplam	: 3.100.237 TL
Duran Varlıklar Toplam	: 79.614 TL
Aktif Toplam	: 3.179.851 TL
Yükümlülükler Toplam	: 386.839 TL
Özkaynaklar Toplam	: 2.793.012 TL

Şirketimiz 30.09.2021 ara dönemini 335.155 TL net dönem karı 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.

	30.09.2021	31.12.2020
Toplam finansal ve ticari borçlanmalar	23.404	16.152
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(2.444.730)	(2.193.206)
Net borç	(2.421.326)	(2.177.054)
Toplam özkaynak	2.793.012	2.228.740
Toplam kaynaklar	386.839	296.554
Net borçlanma/Özkaynaklar oranı	-86,69%	-97,68%

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 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sermaye riski yönetimine ilişkin bilgiler 5.maddenin b paragrafında verilmiştir. Şirket'in kredi riski, faiz haddi riski ve likidite riski 30 Eylül 2021 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

01.01.2021 – 30.09.2021 döneminde üst düzey yöneticiler dışındaki diğer personele sağlanan mali menfaatler ücret tutarından oluşmaktadır.

c) İlave bilgiler

Şirketimizin 31 Mart 2021 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 13 Ağustos 2021 tarihli, 2021/27 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.