

**OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FAALİYET RAPORU****1- GENEL BİLGİLER****Raporun Ait Olduğu Dönem:** 01.01.2022 – 31.12.2022 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** : 7.500.000,00 (YedimilyonBeşyüzbin) 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 Erktin	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	856.750	856.750,00
M. Burak Divanlıoğlu	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	856.750	856.750,00
Aydonat Atasever	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	856.500	856.500,00
Oğuz Kösebay	Merkez Mah. Bağlar Cad. No:14 Kağıthane Ofispark 34406 Kağıthane, İstanbul	100.000	100.000,00

c) Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

Şirket 20.12.2021 tarihli 2021/35 nolu Yönetim Kurulu kararıyla, 15.000.000.- TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin 6.000.000.- TL'den 7.500.000.- TL'ye nakit artırılmasına, artırılan 1.500.000.- TL sermaye karşılığında her biri 1 TL nominal değerli 1.500.000 adet nama yazılı pay ihraç edilmesine karar vermiş olup, bu amaçla Sermaye Piyasası Kuruluna başvurulmuş, başvuru 28.01.2022 tarihinde onaylanmıştır. Tescil işlemi de tamamlanmış olup, ana sözleşme değişikliği 24.03.2022 tarihli 10544 sayılı 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.	: Aydonat Atasever
Yönetim Kurulu Üyesi	: Oğuz Kösebay
Yönetim Kurulu Üyesi	: Mehmet Kösebay
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.

Mehmet Kösebay 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) Personel Sayısı : 7

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:

01.01.2022 – 31.12.2022 ara döneminde üst yönetime sağlanan mali menfaatlerin toplamı 920.159,04 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, 2022 yılında kurucusu ve yöneticisi olduğu Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu’na ait 1.520 adet fon pay satın almıştır. Dönem sonu itibarıyla değeri 6.924.329,69 TL’dir.

2022 yılında kurucusu ve yöneticisi olduğu Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Çatı Gayrimenkul Yatırım Fonu’na ait 10 adet fon pay satın almıştır. Dönem sonu itibarıyla değeri 7.318,12 TL’dir.

Yine 2022 yılında kurucusu ve yöneticisi olduğu Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Address Girişim Sermayesi Yatırım Fonu’na ait 1.000 adet fon pay satın almıştır. Dönem sonu itibarıyla değeri 14.907,09 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 2022 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.

- 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**

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 2022 itibarıyla Fon toplam değeri 2.646.760.085,36 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 356.614.959 adettir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Fon payları 4 Ekim 2019 tarihinde ihraç edilmiştir. 31 Aralık 2022 itibarıyla Fon toplam değeri 24.593.520,97 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 17.424.547 adettir.

11 Mayıs 2021 tarihinde ihracı gerçekleşen Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 31 Aralık 2022 itibarıyla Fon toplam değeri 157.456.961,85 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 34.487 adettir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Address Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 16 Temmuz 2021 tarihinde ihraç olmuştur. 31 Aralık 2022

itibariyle Fon toplam değeri 14.858,12 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 1.000 adettir.

2021 yılında kuruluşu gerçekleşen ve başta isim değişikliği olmak üzere iç tüzük ve ihraç belgesi değişiklikleri yapılması amacıyla SPK'na yapılan başvuru 14 Ocak 2022 tarihinde onaylanmıştır. Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Çatı Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak gerçekleşen unvan değişikliği ve diğer ilgili değişiklikler 31 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Fonun ihraç sonrası isim değişikliğini de içeren bazı iç tüzük ve ihraç belgesi değişiklikleri yapılması için SPK'na yaptığı bir diğer başvuru 05 Eylül 2022 tarihinde onaylanmıştır. Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Çatı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak gerçekleşen unvan değişikliği ve diğer ilgili değişiklikler 19 Eylül 2022 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Fon, 4 Ocak 2022 tarihinde ihraç olmuştur. 31 Aralık 2022 itibariyle Fon toplam değeri 9.510,28 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 10 adettir.

Şirketin Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. GIO Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu kuruluşu için SPKna yapılan başvurunun 17.06.2022 tarih E-12233903-320.01.01-22868 nolu yazısıyla onaylanmasının ardından Fon içtüzüğü 28 Haziran 2022 tarihli, 10608 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Fon, 16 Ağustos 2022 tarihinde ihraç olmuştur. 31 Aralık 2022 itibariyle Fon toplam değeri 1.026.045.659,73 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 1.021 adettir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. DBE Girişim Sermayesi Yatırım Fonu kuruluşu için SPK'na yapılan başvurunun 22.06.2022 tarih E-12233903-320.01.01-23129 nolu yazısıyla onaylanmasının ardından Fon içtüzüğü 05 Temmuz 2022 tarihli, 10613 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Fon, 10 Ağustos 2022 tarihinde ihraç olmuştur. 31 Aralık 2022 itibariyle Fon toplam değeri 259.567.603,62 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 2.831 adettir.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Geometri Melek Girişim Sermayesi Yatırım Fonu kuruluşu için SPK'na yapılan başvurunun 15.12.2022 tarih E-12233903-320.01.01-30247 nolu yazısıyla onaylanmasının ardından Fon içtüzüğü 19 Aralık 2022 tarihli, 10728 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Fon, 22 Aralık 2022 tarihinde ihraç olmuştur. 31 Aralık 2022 itibariyle Fon toplam değeri 4.933.983,77 TL olup, dolaşımdaki pay sayısı 4.934 adettir.

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

31 Aralık 2022 itibariyle, kurucusu ve yöneticisi olduğu yatırım fonlarından 5.727.696 TL Fon yönetim ücreti geliri elde etmiştir. Bunun 1.256.105 TL tutarı ticari alacaklarda durmaktadır. Ayrıca Şirket'in kurucusu ve yöneticisi olduğu fonlardan 113.831 TL fon kaynaklı diğer 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 31.12.2022 itibariyle, yönetim ücreti geliri toplam 5.727.696 TL'dir.

Dönen Varlıklar Toplam	: 13.375.495 TL
Duran Varlıklar Toplam	: 424.466 TL
Aktif Toplam	: 13.799.961 TL
Yükümlülükler Toplam	: 1.687.159 TL
Özkaynaklar Toplam	: 12.112.802 TL

Şirketimiz 31.12.2022 dönemini 4.548.349 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.

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam finansal ve ticari borçlanmalar	77.133	109.654
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(4.991.140)	(1.538.863)
Net borç	(4.914.007)	(1.429.209)
Toplam özkaynak	12.112.802	6.129.617
Toplam yükümlülükler	1.687.159	476.369
Net borç/ Özsermaye oranı	-40,57%	-23,32%

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 2022 tarihi itibarıyla sermaye riski yönetimine ilişkin bilgiler 5.maddenin b paragrafında verilmiştir. Şirket'in kredi riski, faiz haddi riski ve likidite riski 31 Aralık 2022 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**
01.01.2022 – 31.12.2022 döneminde üst düzey yöneticiler dışındaki diğer personele sağlanan mali menfaatler ücret tutarından oluşmaktadır.
- c) **İlave bilgiler**

Şirketimizin 31 Aralık 2022 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 15 Mart 2023 tarihli, 2023/07 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.