

**1 NİSAN 2022 - 30 HAZİRAN 2022 DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU**





Değerli Senyap Hissedarları,

Kooperatifler gönüllü olarak bir araya gelen insanların oluşturdukları, ortakların karşılıklı yardım ve dayanışma içerisinde oldukları ve böylece toplumsal kalkınmanın gelişmesine katkı sunan birlikteliklerdir. Bu anlayışla kurulmuş olan SENYAP, uluslararası yatırımlarla rekabet edebilme ve büyüme potansiyeline sahip girişimlere finansman ve katma değer sağlama amaçları doğrultusunda faaliyetlerine tüm hızıyla devam etmektedir.

Dünyanın küçük bir köy haline geldiği bu dönemde yaşanan herhangi bir gelişmenin tüm dünyayı etkileme gücü ve hızı da artmaktadır. Covid-19 pandemisi, ardından bölgemizde ve dünyada yaşanan siyasi, ekonomik ve jeostratejik gelişmelerin tüm dünyaya olduğu gibi ülkemize de etkileri olmuştur. Dünya, bu gelişmelerin etkilerinin uzun yıllar boyunca sürmesinin beklendiği yeni bir döneme girmiş bulunmaktadır. Türkiye'nin ortaya koyduğu duruş ve anlayışla bu süreci en az zararla atlama hedefine SENYAP olarak elimizden gelen katkıyı sağlama gayreti içerisindeyiz.

Siz Değerli hissedarlarımıza, bu hedefler ışığında hareket eden firmalarımızın 2022 yılı 2. Çeyrek Dönemi faaliyetleriyle ilgili kısaca bilgilendirmede bulunmak isterim.

Şeffaf bir ticaret alanı ve bilgi akışkanlığının taraflar arasında eşitlenebileceği bir ortam geliştiren GABORAS kurumsal altyapısını ve iş birliklerini geliştirerek faaliyetlerine devam etmektedir. Firmamız 11 Mayıs 2022 tarihinde gerçekleştirdiği Genel Kurul ile Yönetim Kurulu'nu ve idari kadrosunu güncellemiştir. Ayrıca Genel Kurul'da şirket sermayesi 11.599.780 TL'ye çıkarılmıştır.

Firmamız alanlarında yetkin çeşitli kurumlarla iş birliklerini sürdürmektedir. Bu bağlamda Türk Kızılay Derneği'nin mülklerinin ihale piyasasında satışı için mart ayında başlanılan 1. etap tamamlanmış ve TCDD ile Doğrudan Hizmet Alım Sözleşmesi kapsamında anlaşmaya varılmıştır. Türkiye'de kendi alanında ilkleri ortaya koyan GABORAS önündeki büyük potansiyeli gerçekleştirmek için emin adımlarla ilerlemektedir.

Sigorta girişimimiz konusunda yaşanan gelişmeleri de sizlerle paylaşmak isterim. Şirketimiz kurumsal kimlik çalışmalarını tamamlamış, A.Ş.'ye dönüşüm sürecinde de ilerlemeler kaydetmiştir. Türkiye sigorta sektöründe 34 şirket arasında faaliyetlerini sürdüren şirketimizin pay devirleri gerçekleşmiştir ve böylece şirketimiz tamamen SENYAP Yatırım uhdesinde çalışmalarını sürdürmeye başlamıştır.

Şirketimizin dönüşümünün ardından portföy yapısı ve reasürans yapısında iyileştirmeler yapılmış ve bu iyileştirmelerin olumlu sonuçları bilançomuzda yansımıştır. Şirketimizin çalışmalarını katılım esaslı olarak sürdürebilmesi için danışma kurulu kurulmuş ve personelimiz gerekli eğitimleri başarıyla tamamlamıştır.

2022 yılının geri kalan döneminde de mevcut yatırımlarımıza yönelik başarılarımızın devamını görmeyi ümit ediyor, tüm hissedar ve çalışanlarımıza sağlık, sıhhat ve afiyet dileyerek selamlarımı iletiyorum.

**SENYAP Yatırım
Yönetim Kurulu Başkanı**

Hikmet KÖSE

GENEL BİLGİLER

a) Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi: 01 Nisan 2022 – 30 Haziran 2022

b) Şirketin Ticaret Unvanı, Ticaret Sicil Numarası, Merkez ve Varsa Şubelerine İlişkin İletişim Bilgileri ile Varsa İnternet Sitesinin Adresi

Şirketin Ticari Unvanı: S.S. Senyap Gayrimenkul İşletme Kooperatifi

Ticaret Sicil Numarası: 44891-5

İnternet Site Adresi: www.senyap.com.tr

Merkez ve Varsa Şubelerine İlişkin İletişim Bilgileri:

Şube: Altunizade Mahallesi, Tophanelioğlu Caddesi, Başaran İş merkezi, No:3, Kat:1, Daire: 6, Üsküdar İstanbul

Tel: 0 (216) 514 54 10

Senyap Yatırım olarak merkez adresimiz dışında, bağlı ortaklık olarak faaliyet göstermekte olan bir adet iş yerimiz bulunmaktadır.



**İş yerinin adı/
unvanı**

GABORAS Gayrimenkul Borsası A.Ş.



Adresi

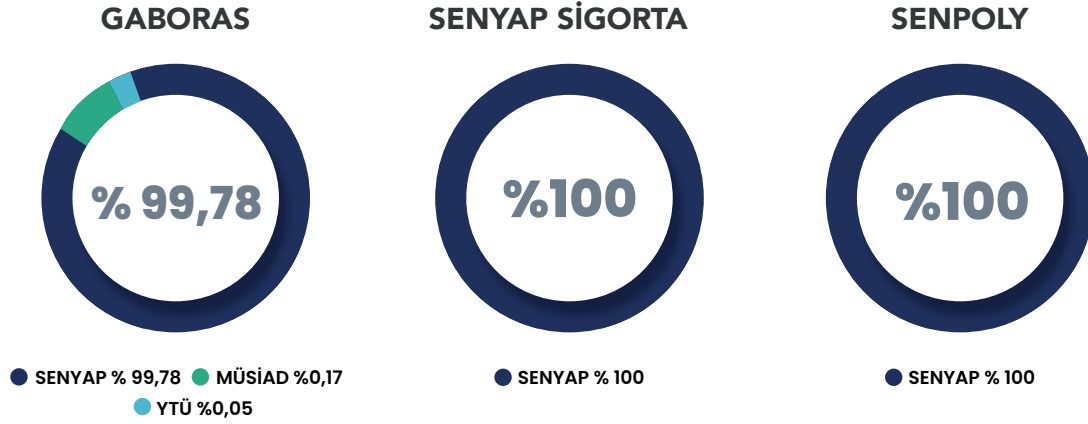
Davutpaşa Yerleşkesi Çiftelhavuzlar
Mahallesi Eski Londra Asfaltı Caddesi
Kuluçka Mrk. B2 Blok No:151/1G 2. Kat
417 Esenler/İstanbul

c) Şirketin organizasyon, sermaye ve ortaklık yapıları ile bunlara ilişkin hesap dönemi içerisindeki değişiklikler;

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Senyap Yatırım sermaye yapısı; 188 ortak ve 17.600.255,12 TL taahhüt edilmiş, 17.033.755,12 TL gerçekleşmiş ve 566.500,00 TL henüz gerçekleşmemiş taahhütten oluşmaktadır.¹

30 Haziran itibarıyla SENYAP Yatırım ve iştirak yönetim kurulu üyelerine herhangi bir maaş veya huzur hakkı ödemesi yapılmamıştır.

d) Bağlı Ortaklıklardaki Paylara İlişkin Bilgiler;



¹ Haziran 2022 bilanço verileri dikkate alınmıştır.

e) Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler, Personel Sayısı, Komiteler, Organizasyon Şeması



Görevi

Yönetim Kurulu Başkanı
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetici Asistanı
Mali İşler Uzm.
Mutfak Görevlisi

Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi

[illegible]

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

Denetim Ve Riskin Erken Saptanması Komitesi

Denetim ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı
Denetim ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi
Denetim ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi

Yatırım Ve Proje Geliştirme Komitesi

Yatırım ve Proje Geliştirme Komitesi Başkanı
Yatırım ve Proje Geliştirme Komitesi Üyesi
Yatırım ve Proje Geliştirme Komitesi Üyesi

Adı Soyadı

Hikmet Köse
Cevat Kır
Hasan Ekmen
Mahmut Temel
İbrahim Şen
Osman Nuri Önügören
Mustafa Aykut
Sedat Oğuz Taşçı
Merve Bilgin
Zeynep Ulutaş

Adı Soyadı

Cevat Kır
Adem Saruhan
Hasan Ekmen
Fikret Azılı
Kazım Demir
Ahmet Öztürk
Yusuf Özer

Adı Soyadı

Mustafa Aykut
Hasan Murat Güçlü
Hakan Turgut

Adı Soyadı

Mahmut Temel
İbrahim Şen
Murat Güçlü

Adı Soyadı

Osman Nuri Önügören
Süleyman Oylum
Mustafa Aykut

f) Raporu Hazırlayan Uzman Bilgisi ve Yatırımcı İlişkileri İletişim Bilgisi

Kurumumuz tarafından hazırlanan 2022 yılı Nisan, Mayıs, Haziran aylarını kapsayan İkinci çeyrek raporu, Denetim ve Riskin Erken Tespiti Komitesi'nin önerisiyle Yönetim Kurulu'nun 28.09.2022 tarihli toplantısında kabul edilerek yayınlanmasına karar verilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri İletişim Adresi: yatirimciiliskileri@senyap.com.tr

YATIRIM POLİTİKASI ve YATIRIM YAPISI

Senyap'ın yatırım politikası; uluslararası yatırımlarla rekabet edebilmek için dağınık sermayeleri birleştirerek güç birliği yapmak, büyüme potansiyeli barındıran ileri teknoloji, nitelikli istihdam ve geniş organizasyona sahip girişimlere finansman ve değer katma amacını gütmektedir.

Senyap'ın yatırım faaliyet planları, topluma katkı sağlayan, stratejik, nitelikli insan ve sermayeyi harekete geçirebilen, yüksek verimli ve çevresel sürdürülebilirlik kriterlerine uygunluğuna göre düzenlenmektedir.

Yatırım faaliyet planlarına ve olası yatırıma uygun olan girişim ya da iş fikri, ilgili kurullarımız tarafından değerlendirilerek Yönetim Kurulu'na sunulur. Yönetim Kurulu onayından geçen projelerin fizibilite çalışmaları gerçekleştirilir. Yatırım alanı ve iş fikri ile ilgili uzman raporları hazırlanır. İş fikrinin ticari ve teknik kısımları incelenir. Proje Değerlendirme Komisyonu, projeyi sürdürülebilirlik ve kârlılık boyutlarına göre değerlendirmesini gerçekleştirir. Yapılan çalışmalar sonucunda ortaya çıkan raporlar Yönetim Kurulu'na sunulur. İlgili alana yatırım yapıp yapılmayacağına da Yönetim Kurulu karar verir. Yönetim Kurulu kararıyla uygun görülen projeler için sırasıyla müzakereler, sözleşmeler ve şirket kuruluşu işlemleri gerçekleştirilir.



Kurumumuzca incelenen projeler:

Sektör

İncelenen Proje Adedi

Sigorta



Finans (Kitlesel Fonlama)



YATIRIMLARIMIZ

GABORAS

Ürün ve Hizmetler



Türk Kızılay Derneğinin mülklerinin ihale piyasasında satışı için mart ayında başlanılan 1. etap tamamlanmıştır. 11 Mayıs 2022 tarihinde Genel Kurul gerçekleştirilmiş olup, Üst ve Yönetim Kurulu üyeleri güncellenmiştir. Buna göre Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ahmet BUĞA, Genel Müdür olarak da Dinçer GÖKÇE atanmıştır. 11 Mayıs 2022 tarihinde yapılan Genel Kurul nezdinde 200.000 TL olan şirket sermayesi 11.599.780 TL'ye çıkarılmıştır.

Gayrimenkul Tahkim Merkezinin isim tescilinin alınma işlemlerinin tamamlanması gerçekleştirilmiş olup, 26 Mayıs itibariyle ana sözleşmeye faaliyet konusu olarak eklenmiştir.

MUSİAD ve International Business Forum (IBF) tarafından Gaziantep'te gerçekleştirilen Türk-Arap İş Forumu'na katılım sağlanmıştır. GABORAS'ın faaliyetleri çerçevesinde yerli ve yabancı iş insanları ve yatırımcıları ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

İhale Piyasası'nda mülk satış işlemleri bireysel kullanıcıların hizmetine açılmıştır.

Değerleme raporu hizmeti için REIDIN firması ile anlaşılmıştır.

TCDD ile Doğrudan Hizmet Alım Sözleşmesi kapsamında prensipte anlaşmaya varılmıştır.

Yapılan reklam ve iletişim faaliyetleri kapsamında GABORAS online platformunun 241 bin kullanıcı girişine ulaşması sağlanarak, yaklaşık 1 milyon görüntülenme sayısı elde edilmiştir.

YENİ YATIRIM ALANLARI

TMT SİGORTA KOOPERATİFİ

Türkiye sigorta sektöründe 34 elementer şirket arasında faaliyetlerini sürdüren şirketimizin pay devirleri gerçekleşmiş olup tamamen SENYAP Yatırım uhdesinde çalışmalarını sürdürmektedir. Portföy yapısı tamamen değiştirilerek riski daha düşük araçların sigortalanması yönünde aksiyon alınmış ve bu durum hemen sonuçlarını göstererek bilançomuza olumlu yansımıştır.

Reasürans yapısı iyileştirilmiş ve risk kabul politikaları güncellenmiştir. 2021 yılı sonunda %154 olan hasar prim oranı Haziran 2022 sonunda %92'ye düşürülmüştür.

Şirketimiz bir yandan A.Ş.'ye dönüşüm süreçlerini tamamlarken bir yandan da 14 adet projeyi eş güdümlü olarak sürdürmektedir. Bu projelerin 10 adedi tamamlanarak hayata geçirilmiş olup, 4 adedi üzerinde çalışmalar sürdürülmektedir. Kalan tüm projelerin 2022 yılı sonunda hayata geçirilmesi hedeflenmektedir.

Katılım esaslı olarak çalışmalarını sürdürecektir olan şirketimiz danışma komitesini oluşturmuş, tüm personel katılım eğitimlerini başarıyla tamamlamıştır. Şirketimiz üretimini geçen yıla göre %100'ün üzerinde artırırken yılsonunda ulaşmayı hedeflediği 85 milyon liralık ciroya ulaşacaktır.

Şirketimiz hasar ihbarlarında da düşüş trendine girmiştir. 2022 yılı şikayet.var sitesinin verilerine göre çözümlenmemiş şikayet olmamakla birlikte müşteri memnuniyeti de gözle görülür biçimde artırılmıştır. Ürün gamı genişletilerek yeni ürün çalışmaları tamamlanmıştır. Hasar yönetimi tamamen şirket içerisinde yapılmakta olup, maliyetleri düşük, yönetilebilir ve ölçülebilir süreçler kurgulanmıştır.



MALİ BİLGİLER

a. Resmi Kurum Beyannameleri, Dönem İçi Kamu ve Özel Denetimler, Aleyhte Açılan Davalar ve Alınan Tebligatlar

Nisan, Mayıs ve Haziran ayı içerisinde kamu ve özel denetimden geçilmemiştir.

Nisan, Mayıs ve Haziran ayı içerisinde aleyhte dava açılmamıştır.²

Nisan, Mayıs ve Haziran ayı içerisinde kamudan tebligat alınmamıştır.

b. Bilanço

S.S. SENYAP GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ			
30.06.2022 TARİHLİ BİLANÇO			
AKTİF(VARLIKLAR)		PASİF(KAYNAKLAR)	
	CARİ DÖNEM 30.06.2022		CARİ DÖNEM 30.06.2022
I-DÖNEN VARLIKLAR		III-KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	
A-Hazır Değerler	114.008,88	A-Mali Borçlar	7.055,15
1-Kasa		1-Banka Kredileri	7.055,15
2-Alınan Çekler		B-Ticari Borçlar	15.854,40
3-Bankalar	114.008,88	1-Satıcılar	15.854,40
4-Verilen Çekler ve Öd.Emirleri(-)		2-Borç Senetleri	
B-Menkul Kıymetler	0,00	C-Diğer Borçlar	48.209.110,80
1-Hisse Senetleri		1-Ortaklara Borçlar	18.842.649,14
C-Ticari Alacaklar	484.573,19	3-Bağlı Ortaklılara Borçlar	1.378.818,30
1-Alıcılar	134.573,19	4-Personele Borçlar	13.454,13
2-Alacak Senetleri	350.000,00	6-Diğer Çeşit Borçlar	27.974.189,23
D-Diğer Alacaklar	21.612.267,05	D-Alınan Avanslar	0,00
3-Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	9.556.867,05	1-Alınan Sipariş Avansları	
5-Diğer Çeşitli Alacaklar	12.055.400,00	E-Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	14.868,28
E-Gelecek Aylara Ait Gid. ve Gelir	548,88	1-Ödenecek Vergi ve Fonlar	8.580,93
1-Gelecek Aylara Ait Giderler	548,88	2-Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	6.287,35
F-Diğer Dönen Varlıklar	153.276,96	KISA VAD.YABANCI KAYNAK.TOPLAMI	48.246.888,63
1-Devreden Kdv.	141.513,89	V-ÖZ KAYNAKLAR	
4-Pesin Ödenen Vergi Ve Fonlar	11.763,07	A- Ödenmiş Sermaye	17.033.755,12
5-İş Avansları		1-Sermaye	17.600.255,12
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI	22.364.674,96	2-Ödenmemiş Sermaye (-)	-566.500,00
II-DURAN VARLIKLAR		3-Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	
A-Ticari Alacaklar	23.123,10	B-Sermaye Yedekleri	0,00
5-Verilen Depozito ve Teminatlar	23.123,10	3-M.D.V.Yeniden Değerleme Artışları	
C-Mali Duran Varlıklar	40.544.553,86	10-Diğer Sermaye Yedekleri	
1-Bağlı Menkul Kıymetler	16.135.259,46	D-Geçmiş Yıllar Karları	
6-Bağlı Ortaklıklar	66.613.794,40	E-Geçmiş Yıllar Zararları(-)	-2.843.940,60
7-Bağlı Ortaklıklar Sermaye Taahhütleri (-)	-42.204.500,00	F-Dönem Net Karı (Zararı)	581.993,91
D-Maddi Duran Varlıklar	74.853,59	ÖZ KAYNAKLAR TOPLAMI	14.771.808,43
4-Tesis Makine ve Cihazlar	0,00		
5-Taşitlar	90.000,00		
6-Demirbaşlar	146.742,53		
8-Birikmiş Amortismanlar(-)	-161.888,94		
10-Verilen Avanslar	0,00		
E-Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.990,39		
1-Haklar	3.870,00		
5-Özel Maliyetler	21.980,00		
7-Birikmiş Amortismanlar(-)	-14.859,61		
G-Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gel.Tahakkukl.	501,16		
1-Gelecek Yıllara Ait Giderler	501,16		
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI	40.654.022,10		
AKTİF(VARLIKLAR)TOPLAMI	63.018.697,06	PASİF(KAYNAKLAR)TOPLAMI	63.018.697,06

² İshak Kurtuluş Altun ile hukuki süreçler devam etmektedir.

c. Gelir Tablosu

S.S. SENYAP GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ 30.06.2022 TARİHLİ GELİR TABLOSU	
A-BRÜT SATIŞLAR	134.865,70
1-Yurtiçi Satışlar	
2-Yurtdışı Satışlar	
3-Diğer Gelirler	134.865,70
B-SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)	0,00
1-Satış İadeleri (-)	
2-Satış İskontoları (-)	
3-Diğer İndirimler (-)	
C-NET SATIŞLAR	134.865,70
D-SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	0,00
1-Satılan Mamuller Maliyeti (-)	
2-Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	
3-Satılan Hizmet Maliyeti (-)	
4-Diğer Satışların Maliyeti (-)	
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	134.865,70
E-FAALİYET GİDERLERİ (-)	534.751,27
1-Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	
2-Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	5.200,00
3-Genel Yönetim Giderleri (-)	529.551,27
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	-399.885,57
F-DİĞER FAAL.OLAĞAN GEL.VE KAR.	1.030.952,76
1-İştiraklerden Temettü Gelirleri	
2-Bağlı Ort.Temettü Gelirler	
3-Faiz Gelirleri (Kâr Payı Gelirleri)	
4-Komisyon Gelirler	
5-Konusu Kalmayan Karşılıklar	
6-Menkul Kıymet Satış Karı	1.030.941,68
7-Kambiyo Karları	11,08
8-Reeskont Faiz Gelirleri	
9-Enflasyon Düzeltmesi Karı	
10-Faaliyetlerle İlgili Diğer gel.Karlar	
G-DİĞER FAAL.OLAĞAN GİD.VE ZAR.	42.597,00
1-Komisyon Giderleri (-)	
2-Karşılık Giderleri (-)	
3-Menkul Kıymet Satış Zararı (-)	
4-Kambiyo Zararı (-)	42.597,00
5-Reeskont Faiz Giderleri (-)	
6-Enflasyon Düzeltmesi Zararı (-)	
7-Diğer Olağan Gid.Zararlar (-)	
H-FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	0,00
1-Kısa Vadeli Borç.Gid.(-)	
2-Uzun Vadeli Borç.Gid.(-)	
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR	588.470,19
İ-OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	1.425,36
1-Önceki Dönem Gelir Ve Karları	
2-Diğer Ol.Dışı Gelir Ve karlar	1.425,36
J-OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	7.901,64
1-Çalışmayan Lısm Gid.Ve Zar.(-)	
2-Önceki Dönem Gid.Ve Zar.(-)	
3-Diğer Ol.Dışı Gid.Ve Zar.(-)	7.901,64
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	581.993,91
K-DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞ.YAS.YÜK.	
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	581.993,91

* Bilanço ve Gelir Tablosu SMMM Umut Can Yarlı denetimi ile gerçekleştirilmiştir.

* Faiz Gelirleri, katılım bankalarından elde edilen kar payını ifade etmektedir.

ŞİRKETİN İÇ KONTROL FAALİYETLERİ

Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler:

Danışmanlık hizmetleri sonlandırılmış olup organizasyon yapısı gereği iç denetim faaliyetleri denetim komitesi ve mali işler departmanı ile koordineli olarak gerçekleştirilmektedir.

