

**1 TEMMUZ 2022 - 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU**





Değerli Senyap Hissedarları,

Küresel sermayenin nüfuz edemediği oluşumlar olan kooperatifler, günümüzün ekonomik anlayışına alternatif olacak adil ve sürdürülebilir modeller ortaya koyma hedefinin önemli ayaklarından birini oluşturmaktadır. Ortakların sahipliği, ortaklarına hizmet etme ve ortaklarınca yönetilme anlayışına sahip bir kooperatif olarak kurulan SENYAP uluslararası yatırımlarla rekabet edebilme ve büyüme potansiyeline sahip girişimlere finansman ve katma değer sağlama amaçları doğrultusunda çalışmalarını sürdürmektedir.

Salgınla başlayıp savaşla genişleyen küresel kriz ve tüm dünyayı etkileyen gelişmeler, mevcut ekonomik düzenin ve küresel sermaye sahiplerinin dünyaya sunduklarının yetersiz olduğunu bir kez daha göstermiştir. Ülkemiz bir yandan küresel ve bölgesel krizlerin sonuçlarıyla mücadele ederken bir yandan da küresel finans araçları üzerinden Türkiye'ye kurulan tuzaklar ile boğuşmaktadır. Ülkemizin sergilediği dayanıklılık ve gösterdiği atılımlarla bu süreci en az zararla atlama hedefine SENYAP olarak elimizden gelen katkıyı sürdürme gayretimize devam etmekteyiz.

Siz Değerli hissedarlarımıza, bu hedefler ışığında hareket eden firmalarımızın 2022 yılı 3. Çeyrek Dönemi faaliyetleriyle ilgili kısaca bilgilendirmede bulunmak isterim.

Denetim hizmeti ve güven ortamı sağlama amacıyla şeffaf bir ticaret alanına ve bilgi akışkanlığına sahip bir ortam geliştiren GABORAS kurumsal altyapısını ve iş birliklerini geliştirerek faaliyetlerine devam etmektedir. Bu bağlamda 5 Ağustos 2022 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul ile şirket sermayesi 15.696.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Türk Kızılay Derneği, TCDD ve İMECE Tasarruf Finansman A.Ş. ile geliştirilen kurumsal işbirlikleri yeni çalışmalarına devam etmektedir. Türk Kızılay Derneği'nin mülklerinin ihale piyasasında satışları kapsamında 3. etap için çalışmalar başlamış ve TCDD ile anlaşmaya varılmasının ardından Marmaray hattı üzerinde ihaleye konu olan toplam 43 istasyondaki otomat yerlerinin tespiti için doğrulamalar tamamlanmıştır.

Kurumsal işbirliklerimiz kapsamında aynı zamanda mülk sahibi olmak isteyen bireysel yatırımcılar veya projesini tamamlamak için finansmana ihtiyaç duyan müteahhitlere ve geliştiricilere yönelik mali destek sağlama hizmeti için İMECE Tasarruf Finansman A.Ş. ile "Fahri Tasarruf Danışmanlık Projesi" başlatılmıştır.

Kurumsal kimlik çalışmalarını tamamlamış olan ve A.Ş.'ye dönüşüm sürecinde ilerlemeler kateden sigorta girişimimiz konusunda yaşanan gelişmeleri de sizlerle paylaşmak isterim. Portföy yapısı tamamen değiştirilen şirketimizin finansalları, prim üretimi ve hasar ihbarları göz önüne alındığında eylül sonu itibariyle pozitifte dönmüş durumdadır. 2021 yılı sonunda %154 olan hasar prim oranı Eylül 2022 sonunda %91'e düşürülmüştür. Şirketimiz üretimini geçen yıla göre %100'ün üzerinde artırırken, eylül ayı sonu itibariyle ciromuz 57.471.361 TL olmuştur. Yıl sonunda ulaşmayı hedeflediğimiz rakam 85.000.000 TL'dir.

Bu müjdelere ile 2022 yılı kalan dönemlerin yatırımlarımızın bereketi ile geçmesini temenni ediyor, birlikteliğimizin gelişerek büyümesini diliyorum. Tüm hissedar ve çalışanlarımıza sıhhat ve afiyet dileyerek baki selam ederim.

**SENYAP Yatırım
Yönetim Kurulu Başkanı**

Hikmet KÖSE

GENEL BİLGİLER

a) Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi: 01 Temmuz 2022 – 30 Eylül 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

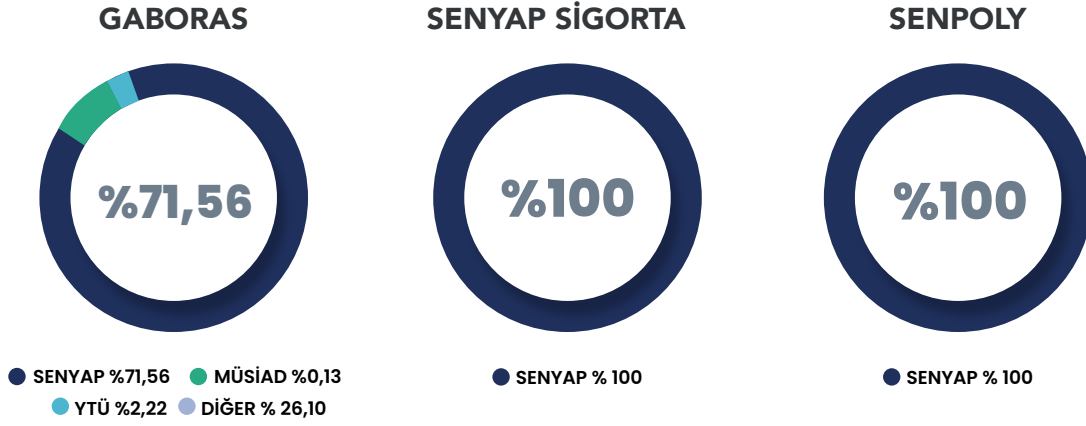
Davutpaşa Yerleşkesi Çiftehavuzlar
Mahallesi Eski Londra Asfaltı Caddesi
Kuluçka Mrk. B2 Blok No:151/1G 2. Kat
417 Esenler/İstanbul

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Senyap Yatırım sermaye yapısı; 189 ortak ve 17.650.255,12 TL taahhüt edilmiş, 17.088.755,12 TL gerçekleşmiş ve 561.500,00 TL henüz gerçekleşmemiş taahhütten oluşmaktadır.¹

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

d) Bağlı Ortaklıklardaki Paylara İlişkin Bilgiler;



¹Eylül 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

Adı Soyadı

Hikmet Köse
Cevat Kır
Hasan Ekmen
Mahmut Temel
İbrahim Şen
Osman Nuri Önügören
Kazım Demir
Furkan Alperen Sonkaya
Merve Bilgin
Zeynep Ulutaş

Yatırımcı İlişkileri Komitesi

Yatırımcı İlişkileri Komitesi Başkanı
Yatırımcı İlişkileri Komitesi
Yatırımcı İlişkileri Komitesi
Yatırımcı İlişkileri Komitesi
Yatırımcı İlişkileri Komitesi
Yatırımcı İlişkileri Komitesi
Yatırımcı İlişkileri Komitesi

Adı Soyadı

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Adı Soyadı

Mustafa Aykut
Hasan Murat Güçlü
Hakan Turgut

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

Adı Soyadı

Mahmut Temel
İbrahim Şen
Hasan Murat Güçlü

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

Osman Nuri Önügören
Süleyman Oylum
Mustafa Aykut

f) Raporu Hazırlayan Uzman Bilgisi ve Yatırımcı İlişkileri İletişim Bilgisi

Kurumumuz tarafından hazırlanan 2022 yılı Temmuz, Ağustos, Eylül aylarını kapsayan Üçüncü çeyrek raporu, Denetim ve Riskin Erken Tespiti Komitesi'nin önerisiyle Yönetim Kurulu'nun 02.11.2022 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 (Kitlesele Fonlama)



YATIRIMLARIMIZ

GABORAS

Ürün ve Hizmetler



5 Ağustos 2022 tarihinde yapılan Genel Kurul nezdinde 11.599.780 TL olan şirket sermayesi 15.696.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Türk Kızılay Derneğinin mülklerinin ihale piyasasında satışları kapsamında 2. etap için piyasada yayınlama işlemleri tamamlanmış olup, 3. etap mülklerinin piyasada arz edilmesi için çalışmalar başlatılmıştır.

İMECE Tasarruf Finansman A.Ş. ile "Fahri Tasarruf Danışmanlık Projesi" başlatılmıştır. Bu sayede mülk sahibi olmak isteyen bireysel yatırımcılar veya projelerini tamamlamak için finansmana ihtiyaç duyan Müteahhitler ve geliştiriciler için mali destek sağlama hizmeti vermeye başlanmıştır.

TCDD ile Doğrudan Hizmet Alım Sözleşmesi kapsamında anlaşmaya varılmış olup doğrulama işlemleri başlatılmıştır. Bu kapsamda Marmaray hattı üzerinde ihaleye konu olan toplam 43 istasyondaki otomat yerlerinin belirlenmesi için tüm istasyonların doğrulaması yapılmış, Piyasada arzı için gerekli çalışmaların yürütülme işlemi devam etmektedir.

Alım, satım ve kiralama işlemlerinin yürütülmesi adına Gayrimenkul piyasalarının yer aldığı Mobil uygulama (GABORAS Mobil) kullanıma açılmış ve uygulama marketlerine yüklenmiştir.

GABORAS Gayrimenkul Piyasalarında satışı ve kiralaması için işleme alınan mülk sayısı 500'ü geçmiştir. Bu sayede Bireysel ve Kurumsal İhale, Birincil Piyasa ve Özel İşlem Piyasası dahil olmak üzere piyasalarda yer alan mülklerin toplam değer hacmi yaklaşık 20 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Yapılan reklam ve iletişim faaliyetleri kapsamında GABORAS online platformunun 647 bin kullanıcı girişine ulaşması sağlanarak, yaklaşık 2.5 milyon sayfa görüntülenme sayısı elde edilmiştir.

YENİ YATIRIM ALANLARI

TMT SİGORTA KOOPERATİFİ

Türk Sigorta sektöründe 34 elementer şirket arasında faaliyetlerini sürdüren şirketimizin dönüşüm çalışmaları devam etmektedir. Sürecin tamamlanması için Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu (SEDDK) ve T.C. Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli görüşmeler yapılmıştır. Portföy yapısı tamamen değiştirilen şirketimizin finansalları, prim üretimi ve hasar ihbarları göz önüne alındığında eylül sonu itibarıyla pozitive dönmüştür.

Reasürans yapısı iyileştirilmiş ve risk kabul politikaları güncellenmiştir. 2021 yılı sonunda %154 olan hasar prim oranı Eylül 2022 sonunda %91'e düşürülmüştür.

Şirketimiz üretimini geçen yıla göre %100'ün üzerinde artırırken, eylül ayı sonu itibarıyla (bütün portföyümüzü sıfırdan oluşturmamıza rağmen) ciromuz 57.471.361 TL olmuştur. Yıl sonunda ulaşmayı hedeflediğimiz rakam 85.000.000 TL'dir.

Şirketimiz hasar ihbarlarında da düşüş trendini yakalamıştır. Portföyümüzde bulunan yüksek riskli araçlar 200 adedin altına düşmüştür.

Mevcut durumda 532 acentemiz, 628 anlaşmalı servisimiz ve 27 brokerimizle birlikte sigortacılık faaliyetlerimiz sürdürülmektedir.

2022 yılı şikayetvar.com 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 içinde yapılmakta olup, maliyetleri düşük, yönetilebilir ve ölçülebilir süreçler kurgulanmıştır.

Şirketin A.Ş.'ye dönüşümü için geri sayıma başlanmış olup yıl sonuna kadar geçiş sürecinin tamamlanması planlanmaktadır. Şirketin A.Ş.'ye dönüşümüne müteakip yapılacak lansmanda detaylı bilgilendirmeler yapılacaktır.



MALİ BİLGİLER

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

Temmuz, Ağustos ve Eylül ayı içerisinde kamu ve özel denetimden geçilmemiştir.

Temmuz, Ağustos ve Eylül ayı içerisinde aleyhte dava açılmamıştır. 2

Temmuz, Ağustos ve Eylül ayı içerisinde kamudan tebligat alınmamıştır.

b. Bilanço

S.S. SENYAP GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ 30.09.2022 TARİHLİ BİLANÇO PASİF(KAYNAKLAR)			
AKTİF(VARLIKLAR)	CARİ DÖNEM 30.09.2022		CARİ DÖNEM 30.09.2022
I-DÖNEN VARLIKLAR		III-KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	
A-Hazır Değerler	-31.972.654,81	A-Mali Borçlar	5.380,58
1-Kasa		1-Banka Kredileri	5.380,58
2-Alınan Çekler		B-Ticari Borçlar	29.763,45
3-Bankalar	7.345,19	1-Satıcılar	29.763,45
4-Verilen Çekler ve Öd.Emirleri(-)	-31.980.000,00	2-Borç Senetleri	
B-Menkul Kıymetler	0,00	C-Diğer Borçlar	52.451.241,19
1-Hisse Senetleri		1-Ortaklara Borçlar	5.083.439,18
C-Ticari Alacaklar	134.573,19	3-Bağlı Ortaklılara Borçlar	1.376.510,78
1-Alıcılar	134.573,19	4-Personele Borçlar	17.102,00
2-Alacak Senetleri		6-Diğer Çeşit Borçlar	45.974.189,23
D-Diğer Alacaklar	15.943.365,45	D-Alınan Avanslar	0,00
3-Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	5.420.965,45	1-Alınan Sipariş Avansları	
5-Diğer Çeşitli Alacaklar	10.522.400,00	E-Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	20.370,10
E-Gelecek Aylara Ait Gid. ve Gelir	274,44	1-Ödenecek Vergi ve Fonlar	11.933,66
1-Gelecek Aylara Ait Giderler	274,44	2-Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	8.436,44
F-Diğer Dönen Varlıklar	170.000,57	KISA VAD.YABANCI KAYNAK.TOPLAMI	52.506.755,32
1-Devreden Kdv.	157.603,60	V-ÖZ KAYNAKLAR	
4-Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	11.763,07	A- Ödenmiş Sermaye	17.088.755,12
5-İş Avansları	633,90	1-Sermaye	17.650.255,12
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI	-15.724.441,16	2-Ödenmemiş Sermaye (-)	-561.500,00
		3-Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	
II-DURAN VARLIKLAR		B-Sermaye Yedekleri	0,00
A-Ticari Alacaklar	23.123,10	3-M.D.V.Yeniden Değerleme Artışları	
5-Verilen Depozito ve Teminatlar	23.123,10	10-Diğer Sermaye Yedekleri	
C-Mali Duran Varlıklar	82.367.533,66	D-Geçmiş Yıllar Karları	
1-Bağlı Menkul Kıymetler	16.135.259,46	E-Geçmiş Yıllar Zararları(-)	-2.843.940,60
6-Bağlı Ortaklıklar	66.271.774,20	F-Dönem Net Karı (Zararı)	-11.130,53
7-Bağlı Ortaklıklar Sermaye Taahhütleri (-)	-39.500,00	ÖZ KAYNAKLAR TOPLAMI	14.233.683,99
D-Maddi Duran Varlıklar	63.831,55		
4-Tesis Makine ve Cihazlar	0,00		
5-Taşıtlar	90.000,00		
6-Demirbaşlar	146.742,53		
8-Birikmiş Amortismanlar(-)	172.910,98		
10-Verilen Avanslar	0,00		
E-Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9.891,00		
1-Haklar	3.870,00		
5-Özel Maliyetler	21.980,00		
7-Birikmiş Amortismanlar(-)	-15.959,00		
G-Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gel.Tahakkukl.	501,16		
1-Gelecek Yıllara Ait Giderler	501,16		
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI	82.464.880,47		
AKTİF(VARLIKLAR)TOPLAMI	66.740.439,31	PASİF(KAYNAKLAR)TOPLAMI	66.740.439,31

² İshak Kurtuluş Altun ile hukuki süreçler devam etmektedir.

c. Gelir Tablosu

S.S. SENYAP GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ 30.09.2022 TARİHLİ TARIHLİ GELİR TABLOSU	
A-BRÜT SATIŞLAR	208.344,60
1-Yurtiçi Satışlar	
2-Yurtdışı Satışlar	
3-Diğer Gelirler	208.344,60
B-SATIŞ İNDİRLERİ (-)	0,00
1-Satış İndirimleri (-)	
2-Satış İskontoları (-)	
3-Diğer İndirimler (-)	
C-NET SATIŞLAR	208.344,60
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	208.344,60
E-FAALİYET GİDERLERİ (-)	852.117,37
1-Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	
2-Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	5.200,00
3-Genel Yönetim Giderleri (-)	846.917,37
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	-643.772,77
F-DİĞER FAAL.OLAĞAN GEL.VE KAR.	1.030.958,26
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	16,58
8-Reeskont Faiz Gelirleri	
9-Enflasyon Düzeltmesi Karı	
10-Faaliyetlerle İlgili Diğer gel.Karlar	
G-DİĞER FAAL.OLAĞAN GİD.VE ZAR.	48.613,50
1-Komisyon Giderleri (-)	
2-Karşılık Giderleri (-)	
3-Menkul Kıymet Satış Zararı (-)	
4-Kambiyo Zararı (-)	48.613,50
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	338.571,99
İ-OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	2.425,34
1-Önceki Dönem Gelir Ve Karları	
2-Diğer Ol.Dışı Gelir Ve karlar	2.425,34
J-OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	352.127,86
1-Çalışmayan Lısim Gid.Ve Zar.(-)	
2-Önceki Dönem Gid.Ve Zar.(-)	
3-Diğer Ol.Dışı Gid.Ve Zar.(-)	352.127,86
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	-11.130,53
K-DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞ.YAS.YÜK.	
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	-11.130,53

* 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.

