

**1 EKİM 2022 - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİ DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU**



GENEL BİLGİLER

a) Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi: 01 Ekim 2022 – 31 Aralık 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

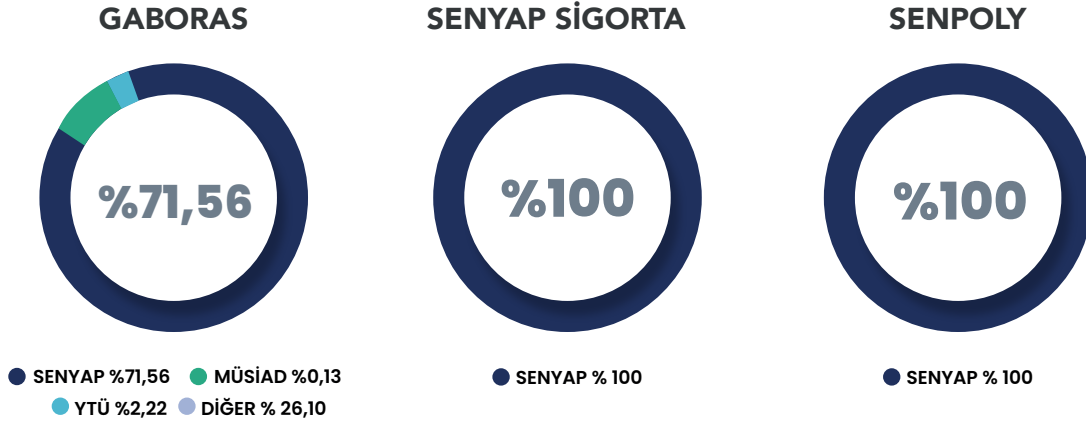
Davutpaşa Yerleşkesi Çiftehavuzlar
Mahallesi Eski Londra Asfaltı Caddesi
Kuluçka Mrk. B2 Blok No:151/1G 2. Kat
417 Esenler/İstanbul

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Senyap Yatırım sermaye yapısı; 189 ortak ve 17.750.255,12 TL taahhüt edilmiş, 17.203.755,12 TL gerçekleşmiş ve 546.500,00 TL henüz gerçekleşmemiş taahhüden oluşmaktadır¹

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

d) Bağlı Ortaklıklardaki Paylara İlişkin Bilgiler;



¹ Aralık 2022 bilanço verileri dikkate alınmıştır.İştir.

f) Raporu Hazırlayan Uzman Bilgisi ve Yatırımcı İlişkileri İletişim Bilgisi

Kurumumuz tarafından hazırlanan 2022 yılı Ekim, Kasım, Aralık aylarını kapsayan Dördüncü çeyrek raporu, Denetim ve Riskin Erken Tespiti Komitesi'nin önerisiyle Yönetim Kurulu'nun 01.02.2023 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.

YATIRIMLARIMIZ**GABORAS**

MÜSİAD EXPO 2022 Fuarına katılım sağlanmıştır. 4 gün boyunca süren fuarda yoğun ilgi ile karşılaşılmıştır ve 400'e yakın ziyaretçi ağırlanmıştır.

Türk Kızılay Derneğinin mülklerinin ihale piyasasında satışları kapsamında 3. etap için piyasada yayınlama işlemleri tamamlanmış olup, 3'te 2'si için satış işlemleri gerçekleştirilmiştir.

GABORAS

YATIRIMLARIMIZ

Ortaklarımızdan YTÜ Yıldız Teknopark ile pazarlama ve tanıtım faaliyetleri kapsamında ortak çalışma düzenlenmiştir. Bu kapsamda GABORAS tanıtım filmi çekilmiş ve YTÜ Yıldız Teknopark'ın platformlarında yayınlanmıştır. Beraberinde YTÜ Yıldız Teknopark'ın veri altyapısında yer alan 10 bin civarında firmaya GABORAS'ı tanıtıcı mail gönderimi yapılmıştır. Aynı zamanda, Haber bülteni servis edilmiş ve 330 basılı ve dijital mecrada yer almıştır.

GABORAS web sitesi ara yüzleri güncellenmiştir. Tematik listeleme başlıkları ve bilgilendirme sayfaları eklenmiştir. Yapılan reklam ve iletişim faaliyetleri kapsamında web sitesi günlük ortalama 10 bin kullanıcının ziyaret ettiği bir pazar yerine dönüşmüştür.

Alım, satım ve kiralama işlemlerinin yürütülmesi adına Gayrimenkul piyasalarının yer aldığı Mobil uygulamaya (GABORAS Mobil) yeni güncelleme getirilmiştir. Bu sayede uygulama üzerinden talep oluşturma imkânı verilmeye başlanmıştır. Uygulama, yapılan reklam ve iletişim faaliyetleri kapsamında 3 ay içerisinde 3 bin kullanıcı sayısına ulaşmıştır.

GABORAS Gayrimenkul Piyasalarında satışı ve kiralaması için işleme alınan mülk sayısı bine ulaşmıştır. 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'yi geçmiştir.

GABORAS, Birleşik Krallık (UK) firması olan AGH ile yapmış olduğu Aracılık sözleşmesi bağlamında İngiltere'de faaliyet göstermeye başlamıştır. Bu kapsamda karşılıklı müşteri ve portföy paylaşımı yapılmaktadır.

Doğu Avrupa ve Rusya bölgelerini kapsayan faaliyetlerini geliştirmek için OMRO firması ile Aracılık mutabakatına varmıştır. Bu kapsamda karşılıklı müşteri ve portföy paylaşımı yapılmaktadır.

Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD)'nin kiralanabilir otomat alanları ile ilgili ihale şartnamesi imzalanmıştır. TCDD 1. Bölge Müdürlüğü ile yapılan anlaşma nezdinde GABORAS, tren istasyonlarında bulunan otomat alanlarının kiralama işlemlerine dayalı hizmet vermektedir.

GABORAS Kira Yönetimi hizmetinin bir parçası olan ve aynı zamanda Kira Korumalı Depozito Fonu hizmetini de kapsayan; "GABORAS Kira Koruma Sigortası", Quick Sigorta ile yapılan anlaşma çerçevesinde hayata geçirilmeye başlamıştır.

YENİ YATIRIM ALANLARI

TMT SİGORTA KOOPERATİFİ

Türk Sigorta sektöründe 43 elementer şirketten biri olarak faaliyetlerini sürdüren şirketimizin dönüşüm çalışmaları devam etmektedir. Sürecin tamamlanması için Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu (SEDDK) ile yapılan görüşmeler neticesinde 2023 yılının ilk çeyreğinde dönüşümün tamamlanması planlanmaktadır.

Portföy yapısı tamamen değiştirilen şirketimizin finansalları, prim üretimi ve hasar ihbarları göz önüne alındığında artıya geçmiştir.

Şirketimizin insan kaynakları güçlendirilerek tüm politikalar güncellenmiştir.

2021 yılı sonunda %154 olan hasar prim oranı Aralık 2022 sonunda %83,2'ye düşürülmüştür.

Şirketimiz üretimini geçen yıla göre %100'ün üzerinde artırırken, yıl sonu itibariyle bütün portföyümüzü sıfırdan oluşturmamıza rağmen ciromuz 83.606.510 TL olmuştur.

Şirketimiz hasar ihbarlarında da düşüş trendini yakalamıştır. Portföyümüzde bulunan yüksek riskli araçlar tek haneli rakamlara düşmüş olup hasar ilk muallak rakamı şirket tarihinde ilk kez üretim rakamlarının gerisinde kapanmıştır.

Mevcut durumda 550 acentemiz, 635 anlaşmalı servisimiz ve 27 brokerimizle birlikte sigortacılık faaliyetlerimiz sürdürülmektedir.

2022 yılı şikayet.var sitesinin verilerine göre çözümlenmemiş şikayet olmamakla birlikte müşteri memnuniyeti odaklı çalışmalarımız sürdürülmektedir. 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 şirketin yeni kimliği ve web sitesi gerçekleştirilecek etkinlikle duyurulacaktır.



MALİ BİLGİLER

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

Ekim, Kasım ve Aralık ayı içerisinde kamu ve özel denetimden geçilmemiştir.

Ekim, Kasım ve Aralık ayı içerisinde aleyhte dava açılmamıştır. 2

Ekim, Kasım ve Aralık ayı içerisinde kamudan tebligat alınmamıştır.

b. Bilanço

S.S. SENYAP GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ 31.12.2022 TARİHLİ BİLANÇO PASİF(KAYNAKLAR)			
AKTİF(VARLIKLAR)	CARİ DÖNEM 31.12.2022		CARİ DÖNEM 31.12.2022
I-DÖNEN VARLIKLAR		III-KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	
A-Hazır Değerler	1.388,54	A-Mali Borçlar	4.691,48
1-Kasa		1-Banka Kredileri	4.691,48
2-Alınan Çekler		B-Ticari Borçlar	31.988.000,50
3-Bankalar	1.388,54	1-Satıcılar	8.000,50
4-Verilen Çekler ve Öd.Emirleri(-)	0,00	2-Borç Senetleri	31.980.000,00
B-Menkul Kıymetler	0,00	C-Diğer Borçlar	53.992.838,21
1-Hisse Senetleri		1-Ortaklara Borçlar	5.793.432,32
C-Ticari Alacaklar	134.573,19	3-Bağlı Ortaklılara Borçlar	1.379.701,89
1-Alıcılar	134.573,19	4-Personele Borçlar	19.704,00
2-Alacak Senetleri		6-Diğer Çeşit Borçlar	46.800.000,00
D-Diğer Alacaklar	19.001.393,37	D-Alınan Avanslar	0,00
3-Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	8.308.993,37	1-Alınan Sipariş Avansları	
5-Diğer Çeşitli Alacaklar	10.692.400,00	E-Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	105.753,89
E-Gelecek Aylara Ait Gid. ve Gelir		1-Ödenecek Vergi ve Fonlar	79.724,06
1-Gelecek Aylara Ait Giderler		2-Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	26.029,83
F-Diğer Dönen Varlıklar	11.763,07	KISA VAD.YABANCI KAYNAK.TOPLAMI	86.091.284,08
1-Devreden Kdv.		V-ÖZ KAYNAKLAR	
4-Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	11.763,07	A- Ödenmiş Sermaye	17.203.755,12
5-İş Avansları		1-Sermaye	17.750.255,12
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI	19.149.118,17	2-Ödenmemiş Sermaye (-)	-546.500,00
		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	82.242.533,66	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)	1.021.668,44
7-Bağlı Ortaklıklar Sermaye Taahhütleri (-)	-164.500,00	ÖZ KAYNAKLAR TOPLAMI	15.381.482,96
D-Maddi Duran Varlıklar	48.698,95		
4-Tesis Makine ve Cihazlar	0,00		
5-Taşıtlar	90.000,00		
6-Demirbaşlar	146.742,53		
8-Birikmiş Amortismanlar(-)	-188.043,58		
10-Verilen Avanslar	0,00		
E-Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8.792,00		
1-Haklar	3.870,00		
5-Özel Maliyetler	21.980,00		
7-Birikmiş Amortismanlar(-)	-17.058,00		
G-Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gel.Tahakkukl.	501,16		
1-Gelecek Yıllara Ait Giderler	501,16		
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI	82.323.648,87		
AKTİF(VARLIKLAR)TOPLAMI	101.472.767,04	PASİF(KAYNAKLAR)TOPLAMI	101.472.767,04

2 İshak Kurtuluş Altun ile hukuki süreçler devam etmektedir.

c. Gelir Tablosu

S.S. SENYAP GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ 31.12.2022 TARİHLİ GELİR TABLOSU	
A-BRÜT SATIŞLAR	278.525,82
1-Yurtiçi Satışlar	
2-Yurtdışı Satışlar	
3-Diğer Gelirler	278.525,82
B-SATIŞ İNDİRLERİ (-)	0,00
1-Satış İndirimi (-)	
2-Satış İskontoları (-)	
3-Diğer İndirimler (-)	
NET SATIŞLAR	278.525,82
C-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	278.525,82
D-FAALİYET GİDERLERİ (-)	1.174.962,57
1-Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	
2-Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	5.200,00
3-Genel Yönetim Giderleri (-)	1.169.762,57
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	-896.436,75
E-DİĞER FAAL.OLAĞAN GEL.VE KAR.	2.254.042,10
1-İştiraklerden Temettü Gelirleri	
2-Bağlı Ort.Temettü Gelirler	
3-Faiz Gelirleri (Kâr Payı Gelirleri)	1.278.894,03
4-Komisyon Gelirler	
5-Konusu Kalmayan Karşılıklar	
6-Menkul Kıymet Satış Karı	975.130,91
7-Kambiyo Karları	17,16
8-Reeskont Faiz Gelirleri	
9-Enflasyon Düzeltmesi Karı	
10-Faaliyetlerle İlgili Diğer gel.Karlar	
F-DİĞER FAAL.OLAĞAN GİD.VE ZAR.	78.789,00
1-Komisyon Giderleri (-)	
2-Karşılık Giderleri (-)	
3-Menkul Kıymet Satış Zararı (-)	
4-Kambiyo Zararı (-)	78.789,00
5-Reeskont Faiz Giderleri (-)	
6-Enflasyon Düzeltmesi Zararı (-)	
7-Diğer Olağan Gid.Zararlar (-)	
G-FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	0,00
1-Kısa Vadeli Borç.Gid.(-)	
2-Uzun Vadeli Borç.Gid.(-)	
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR	1.278.816,35
H-OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	92.926,93
1-Önceki Dönem Gelir Ve Karları	
2-Diğer Ol.Dış Gelir Ve karlar	92.926,93
İ-OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	350.074,84
1-Çalışmayan Lısim Gid.Ve Zar.(-)	
2-Önceki Dönem Gid.Ve Zar.(-)	
3-Diğer Ol.Dış Gid.Ve Zar.(-)	350.074,84
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	1.021.668,44
K-DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞ.YAS.YÜK.	
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	1.021.668,44

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

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.

