

**1 EKİM 2021- 31 ARALIK 2021 DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU**





Değerli Senyap Hissedarları,

İstişarede bereket vardır. Bu şiar ile kurulan ve bu anlayışın neticesiyle hareket eden Kooperatifimiz 2021 yılına ait son çeyreği de tamamlamış bulunmaktadır. “Biz”i oluşturan düşüncenin ışığında hareket edecek bir yapı kurduk şükürler olsun. Hareket şeklimizle tek tek her katılımcının fikrinin karşılık bulacağı bir yapı oluşturduk.

Pandemi ve beraberinde gelen belirsizlik bizim birlikteliğimizin gücünü gölgede bırakamamıştır elhamdulillah. Bizi harekete geçiren düşünce, üzerimizde bir denetim mekanizması oluşturmuştur. Yolumuzda belirsizlik noktası bırakmamıştır. 5 Ağustos tarihinde belirlenen yönetim kurulumuz ve oluşturduğumuz komiteler de tamamıyla bu şiarlara sahipler ve bu minvalde hareket etmektedirler.

Siz Değerli Hissedarlarımıza SENYAP hareket alanıyla ilgili birkaç bilgilendirmede de bulunmak isterim.

Gayrimenkul alanındaki belirsizlik, ticaretin şeffaflıktan uzak oluşundan kaynaklı hareket alanı bulmuş GABORAS Gayrimenkul Borsası hukuki altyapısını tamamlamış, işlerliğini kazanmıştır. Firmamız Türkiye Kızılay Derneği, İhlas Holding ve alanlarında yetkin çeşitli kurumlara kurumsal işbirlikleri gerçekleştirmiştir. Firmamız şeffaf bir ticaret ve bilgi akışkanlığının taraflar arasında eşitlenebileceği bir ortam geliştirmiştir.

Bu hem ülkemizde hem de dünyada yeni bir alan açmıştır. Geliştirilen kiralama yönetimi, ticaret sigortası gibi araçlarla da sektöre yeni bir soluk ve anlayış getireceğine inanıyoruz.

Sigorta Kooperatifimiz hususunda, Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu (SEDDK) ile temaslarımız ve Denetim Komitesi ile Strateji Komitemizin görüş ve araştırmaları ile birlikte Kooperatif sigortacılığı alanında çalışmalarımız gelişerek sürmektedir. Zamana yaygın bekleyen işlemler tamamlandıktan sonra ticaret anlayışımızın belirleyici olacağı bir alanda daha fikriyatımız ilerleyecektir. Bu süre zarfında TMT sigortanın 420 ortağın ortaklık pay devirleri için aksiyonlar aldık, ürün gamını güncelledik. Mart sonu itibarıyla AŞ'ye dönüşümünü planlıyoruz. Bu müjde ile 2021 yılını tamamlamanın mutluluğunu siz değerli hissedarlarımızla paylaşıyorum.

2022 yılının 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 Ekim 2021 – 31 Aralık 2021

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

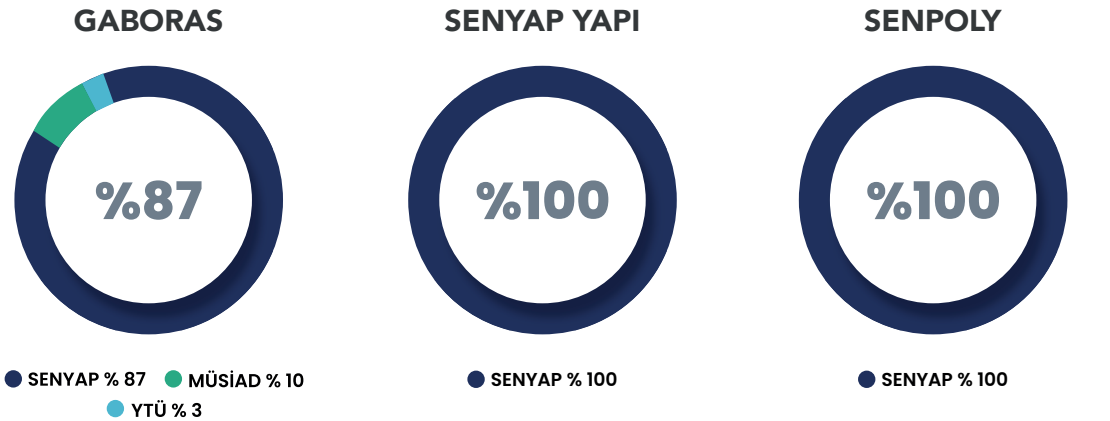
Davutpaşa Yerleşkesi Çiftelhavuzlar
Mahallesi Eski Londra Asfaltı Caddesi
Kuluçka Mrk. B2 Blok No:151/1G 2. Kat
417 Esenler/İstanbul

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Senyap Yatırım sermaye yapısı; 186 ortak ve 17.300.255,12 TL taahhüt edilmiş, 16.488.755,12 TL gerçekleşmiş ve 811.500,00 TL henüz gerçekleşmemiş taahhülden oluşmaktadır.¹

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

d) Bağlı Ortaklıklardaki Paylara İlişkin Bilgiler;



e) Menkul Kıymet Yatırımları

Sigorta girişimi çalışmaları kapsamında 16.288.496,46 TL menkul kıymet yatırımımız bulunmaktadır.



¹ Aralık 2021 bilanço verileri dikkate alınmıştır.

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

05 Ağustos 2021 Olağan Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiş olup alınan kararlar yönetim kurulu üye sayısı 7 kişiye çıkartılmıştır. Hikmet Köse'nin başkanlığında, Hakan Turgut, İbrahim Şen, Mahmut Temel, Cevat Kır, Osman Nuri Önügören ve Mustafa Aykut'un katılımıyla yeni yönetim kurulu oluşturulup komite yapıları güncellenmiştir.

	Görevi Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yatırımcı İlişkileri Uzm. Mali İşler Uzm. Mutfak Görevlisi	Adı Soyadı Hikmet Köse Hakan Turgut Mahmut Temel İbrahim Şen Cevat Kır Osman Nuri Önügören Mustafa Aykut Mustafa Necati Olgun Merve Bilgin Zeynep Ulutaş
	Komitesi Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim 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 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 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

g) Raporu Hazırlayan Uzman Bilgisi ve Yatırımcı İlişkileri İletişim Bilgisi

Kurumumuzun Yatırımcı İlişkileri Uzm. Mustafa Necati Olgun tarafından hazırlanan 2021 yılı dördüncü çeyrek raporu, Denetim ve Riskin Erken Tespiti Komitesi'nin önerisiyle Yönetim Kurulu'nun 25.02.2022 tarihli toplantısında kabul edilerek yayınlanmasına karar verilmiştir.

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

YATIRIMLARIMIZ

GABORAS

Ürün ve Hizmetler



Emlak Aracılık Sistemi, Özel İşlemler Piyasası, Birincil Piyasa süreçleri ve İhale Piyasası sistemleri ile ilgili çalışmalarını tamamlayan GABORAS, gerekli anlaşmalar çerçevesinde mülk ekleme işlemlerini başlatmış ve işlevsel hale gelmiştir.

Kira Yönetim Sistemi ürün olarak geliştirilmesi kapsamında, çeşitli kurumlarla görüşülerek test mahiyetinde çalışmalar başlatılmıştır. Ürün ile birlikte mülk sahipleri kiralık tahsilat işlemlerini tek panel üzerinden denetleyebilecek, aynı zamanda yönetebileceklerdir.

Emlak Aracılık Sistemi genişletilmiş mülk sayısı ile birlikte ülke içindeki yapı şekillendirilip genişletilmiştir.

Türk Kızılay Derneği'ne ait satışa çıkarılacak mülkler için ihaleye katılım sağlayan firmamız ihaleyi almaya hak kazanmış olup, 2022 yılının ilk çeyreğinde ihale piyasasında mülkleri arz etmeyi planlamaktadır.

Yapılacak olası işbirlikleri adına Türkiye'nin öncü kuruluşları ile çeşitli görüşmeler yapan firmamız gerçekleşen görüşmeler ışığında ürün geliştirmelerine devam etmektedir.

ÜST DÜZEY AYRILIKLAR

Piyasadan Sorumlu İcra Kurulu Üyesi – Ömer TÜRKOĞLU

YENİ YATIRIM ALANLARI

Türkiye’de sigortacılık sektörü reel olarak her yıl büyüyen bir potansiyele sahiptir. Bu potansiyel, Türkiye ekonomisinin gelişmesi ve dünyanın ilk 20 ekonomisinden birini teşkil etmesi açısından önem arz etmektedir. Türkiye sigorta sektöründe gelişim gösteren ilk 20 ülke arasına girme hedefi bulunan bir potansiyele sahiptir. Yıllar içerisinde artış gösteren prim üretimiyle birlikte sigortacılık sektörünün ülke ekonomisine ciddi katkılar sağlayacağı öngörülmektedir.

Bu kapsamda şirketimiz risklerin satın alındığı değil, paylaşıldığı bir sigorta anlayışı ile katılım sigortacılığının dönüşümü için çalışmalarına devam etmektedir. Sigorta şirketimiz aktif olarak çalışmalarına devam ederken, Türkiye’deki sigorta sektöründe bulunan 34 sigorta şirketi arasında “katılım sigortacılığı” alanında faaliyet gösterecektir.

Şirket içerisinde profesyonel kadro değişiklikleri ile yeni ve sürdürülebilir düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Aynı zamanda, 420 kişiden oluşan ortakların ortaklık pay devirlerini almaları için de gerekli işlemler tamamlanmıştır. Altyapı yatırımları ile birlikte hizmet ağı ve acente yapılanmamızı güncelliyoruz. Ürün gamı ve fiyatlandırma konusunda çalışmaları neticelendirirken hasar ve asistance çalışmaları da devam etmektedir.

Tamamı SENYAP ve ortaklarına ait olan sigorta şirketimizin “Anonim Şirketi” ne dönüştürülüp katılım esaslı olarak faaliyete geçmesinin ise 2022’nin 1. Çeyreği içinde gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.



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			
31.12.2021 TARİHLİ BİLANÇO			
AKTİF(VARLIKLAR)	CARİ DÖNEM 31.12.2021	PASİF(KAYNAKLAR)	CARİ DÖNEM 31.12.2021
I-DÖNEN VARLIKLAR		III-KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	
A-Hazır Değerler	214.076,89	A-Mali Borçlar	781,50
1-Kasa		1-Banka Kredileri	781,50
2-Alınan Çekler		B-Ticari Borçlar	15.338,22
3-Bankalar	214.076,89	1-Satıcılar	15.338,22
5-Diğer Hazır Değerler		2-Borç Senetleri	
B-Menkul Kıymetler	14.761.566,39	C-Diğer Borçlar	38.204.554,58
1-Hisse Senetleri	14.761.566,39	1-Ortaklara Borçlar	7.029.234,50
C-Ticari Alacaklar	9.334.573,19	3-Bağlı Ortaklılara Borçlar	1.760.877,06
1-Alıcılar	134.573,19	4-Personele Borçlar	14.443,02
2-Alacak Senetleri	9.200.000,00	6-Diğer Çeşit Borçlar	29.400.000,00
D-Diğer Alacaklar	24.754.348,35	D-Alınan Avanslar	0,00
3-Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	19.753.348,35	1-Alınan Sipariş Avansları	
5-Diğer Çeşitli Alacaklar	5.001.000,00	E-Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	19.035,17
E-Stoklar	0,00	1-Ödenecek Vergi ve Fonlar	10.373,66
7-Verilen Sipariş Avansları	0,00	2-Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	8.661,51
H-Diğer Dönen Varlıklar	171.161,72	KISA VAD.YABANCI KAYNAK.TOPLAMI	38.239.709,47
1-Devreden Kdv.	128.502,94	V-ÖZ KAYNAKLAR	
4-Pesin Ödenen Vergi Ve Fonlar	11.763,07	A- Ödenmiş Sermaye	16.488.755,12
5-İş Avansları	30.895,71	1-Sermaye	17.300.255,12
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI	49.235.726,54	2-Ödenmemiş Sermaye (-)	-811.500,00
II-DURAN VARLIKLAR		3-Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	
A-Ticari Alacaklar	22.021,50	B-Sermaye Yedekleri	0,00
5-Verilen Depozito ve Teminatlar	22.021,50	3-M.D.V.Yeniden Değerleme Artışları	
C-Mali Duran Varlıklar	2.517.100,00	10-Diğer Sermaye Yedekleri	
1-Bağlı Menkul Kıymetler	607.600,00	D-Geçmiş Yıllar Karları	
6-Bağlı Ortaklıklar	6.574.000,00	E-Geçmiş Yıllar Zararları(-)	-1.780.821,15
7-Bağlı Ortaklıklar Sermaye Taahhütleri (-)	-4.664.500,00	F-Dönem Net Karı (Zararı)	-1.063.119,45
D-Maddi Duran Varlıklar	96.487,56	ÖZ KAYNAKLAR TOPLAMI	13.644.814,52
4-Tesis Makine ve Cihazlar	0,00		
5-Taşitlar	90.000,00		
6-Demirbaşlar	146.332,36		
8-Birikmiş Amortismanlar(-)	-139.844,80		
10-Verilen Avanslar	0,00		
E-Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13.188,39		
1-Haklar	3.870,00		
5-Özel Maliyetler	21.980,00		
7-Birikmiş Amortismanlar(-)	-12.661,61		
G-Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gel.Tahakkukl.	0,00		
1-Gelecek Yıllara Ait Giderler	0,00		
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI	2.648.797,45		
AKTİF(VARLIKLAR)TOPLAMI	51.884.523,99	PASİF(KAYNAKLAR)TOPLAMI	51.884.523,99

² İshak Kurtuluş Altun ile hukuki süreçler devam etmektedir.

c. Gelir Tablosu

S.S. SENYAP GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ 31.12.2021 TARİHLİ GELİR TABLOSU	
A-BRÜT SATIŞLAR	219.131,35
1-Yurtiçi Satışlar	
2-Yurtdışı Satışlar	
3-Diğer Gelirler	219.131,35
B-SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)	0,00
1-Satış ladeleri (-)	
2-Satış İskontoları (-)	
3-Diğer İndirimler (-)	
C-NET SATIŞLAR	219.131,35
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	219.131,35
E-FAALİYET GİDERLERİ (-)	1.202.756,18
1-Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	0,00
2-Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	71.875,00
3-Genel Yönetim Giderleri (-)	1.130.881,18
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	-983.624,83
F-DİĞER FAAL.OLAĞAN GEL.VE KAR.	8.017,69
1-İştiraklerden Temettü Gelirleri	
2-Bağlı Ort.Temettü Gelirler	
3-Faiz Gelirleri (Kâr Payı Gelirleri)	2.173,13
4-Komisyon Gelirler	
5-Konusu Kalmayan Karşılıklar	
6-Menkul Kıymet Satış Karı	5.827,65
7-Kambiyo Karları	16,91
8-Reeskont Faiz Gelirleri	
9-Enflasyon Düzeltmesi Karı	
10-Faaliyetlerle İlgili Diğer gel.Karlar	
G-DİĞER FAAL.OLAĞAN GİD.VE ZAR.	92.787,00
1-Komisyon Giderleri (-)	
2-Karşılık Giderleri (-)	
3-Menkul Kıymet Satış Zararı (-)	
4-Kambiyo Zararı (-)	92.787,00
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	-1.068.394,14
İ-OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	5.274,69
1-Önceki Dönem Gelir Ve Karları	
2-Diğer Ol.Dışı Gelir Ve karlar	5.274,69
J-OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	0,00
1-Çalışmayan Lısm Gid.Ve Zar.(-)	
2-Önceki Dönem Gid.Ve Zar.(-)	
3-Diğer Ol.Dışı Gid.Ve Zar.(-)	
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	-1.063.119,45
K-DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞ.YAS.YÜK.	
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	-1.063.119,45

* 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.

