

**1 OCAK 2022- 31 MART 2022 DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU**





Değerli Senyap Hissedarları,

Değerli SENYAP Hissedarları,
İstişarede bereket vardır. Bu şiar ile kurulan ve bu anlayışın neticesiyle hareket eden Kooperatifimiz 2022 yılına ait ilk çeyreği tamamlamış bulunmakta. "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 Elhamdülillah gölgede bırakmamıştır. 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, TCDD, Darülaceze ve alanlarında yetkin çeşitli kurumlarla 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 girişimimiz konusunda, Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun denetim ve gözetimi dahilinde tüm süreçlerimiz şeffaf olarak yürütülmektedir. SEDDK' ya sunulan A.Ş. dönüşüm takvimine göre sıkı bir şekilde hazırlıklarımız tamamlanmaktadır. Sigorta şirketimizin genel kurulu gerçekleştirilip ilgili makamlardan onay alındıktan sonra A.Ş. . ye dönüşüm tamamlanacak olup sürecin 2022 yılı 2. Çeyreğinde sonuçlandırılması öngörülmektedir. Bu müjde ile 2022 yılının ilk çeyreğini tamamlamanın mutluluğunu siz değerli hissedarlarımızla paylaşıyorum.

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: 1 Ocak 2022 - 31 Mart 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

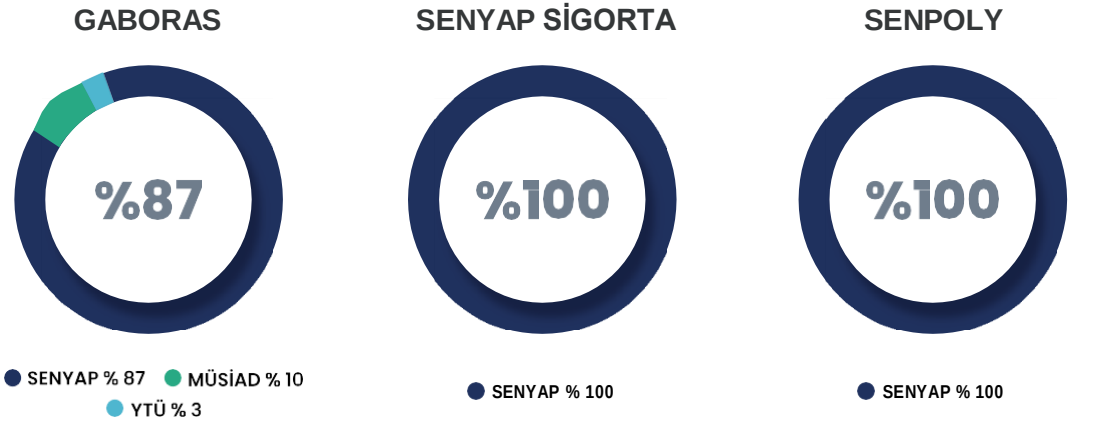
Davutpaşa Yerleşkesi Çiftelhavuzlar
Mahallesi Eski Londra Asfaltı Caddesi
Kuluçka Mrk. B2 Blok No:151/1G 2. Kat
417 Esenler/İstanbul

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Senyap Yatırım sermaye yapısı; 186 ortak ve 17.300.255,12 TL taahhüt edilmiş, 16.533.755,12 TL gerçekleşmiş ve 766.500,00 TL henüz gerçekleşmemiş taahhütten oluşmaktadır.¹

31 Mart 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 17.911.563,94 TL menkul kıymet yatırımımız bulunmaktadır.



¹ Mart 2022 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 kararla 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	Adı Soyadı
	Yönetim Kurulu Başkanı	Hikmet Köse
	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Hakan Turgut
	Yönetim Kurulu Üyesi	Mahmut Temel
	Yönetim Kurulu Üyesi	İbrahim Şen
	Yönetim Kurulu Üyesi	Cevat Kır
	Yönetim Kurulu Üyesi	Osman Nuri Önügören
	Yönetim Kurulu Üyesi	Mustafa Aykut
	Yatırımcı İlişkileri Uzm.	Mustafa Necati Olgun
	Mali İşler Uzm.	Merve Bilgin
	Mutfak Görevlisi	Zeynep Ulutaş
	Komitesi	Adı Soyadı
	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	Cevat Kır
	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi	Adem Saruhan
	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi	Hasan Ekmen
	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi	Fikret Azılı
	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi	Kazım Demir
	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi	Ahmet Öztürk
	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Komitesi	Yusuf Özer
	Kurumsal Yönetim Komitesi	Adı Soyadı
	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	Mustafa Aykut
	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Hasan Murat Güçlü
	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Hakan Turgut
	Denetim Ve Riskin Erken Saptanması Komitesi	Adı Soyadı
	Denetim ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	Mahmut Temel
	Denetim ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	İbrahim Şen
	Denetim ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Murat Güçlü
	Yatırım Ve Proje Geliştirme Komitesi	Adı Soyadı
	Yatırım ve Proje Geliştirme Komitesi Başkanı	Osman Nuri Önügören
	Yatırım ve Proje Geliştirme Komitesi Üyesi	Süleyman Oylum
	Yatırım ve Proje Geliştirme Komitesi Üyesi	Mustafa Aykut

g) Raporu Hazırlayan Uzman Bilgisi ve Yatırımcı İlişkileri İletişim Bilgisi

Kurumumuz tarafından hazırlanan 2022 yılı Ocak, Şubat, Mart aylarını kapsayan birinci çeyrek raporu,

Denetim ve Riskin Erken Tespiti Komitesi'nin önerisiyle Yönetim Kurulu'nun 07.07.2022 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 olup işlevsel olarak kullanım sağlanmaktadır.

Çeşitli Kamu ve kuruluşlarla kira yönetim sistemi ile ilgili tanıtımlar devam etmiştir. Bunların içinde Kızılay, TCDD gibi kamu kuruluşları da bulunmaktadır.

Türk Kızılay Derneği'ne ait satışa çıkarılacak mülkler için ihaleye katılım sağlayan ve ihaleyi almaya hak kazanan firmamız 01.03.2022 tarihi itibarı ile ilk etapta 100 adet Kızılay Derneğine ait gayrimenkulleri ihale piyasasına arz etmiş mart ayı içerisinde %50 oranından daha yüksek değerlerde mülkün satışını gerçekleştirmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu ve üst yönetim olarak 28.03.2022 tarihinde Alanya da yapılan MÜSİAD 105. Genel idare kurulu, nitelikli turizmin geliştirilmesi toplantısına katılım sağlamıştır.

ÜST DÜZEY AYRILIKLAR

Piyasadan Sorumlu İcra Kurulu Üyesi – Orhan Vatandaş

YENİ YATIRIM ALANLARI

TMT SİGORTA KOOPERATİFİ

Türkiye ekonomisinin gelişmesi ve dünyanın ilk 20 ekonomisinden birini teşkil etmesi açısından çalışmalarımız son hızıyla devam etmektedir. TMT Sigorta kooperatifi ile gerçekleştirilen protokol çerçevesinde hisse devirleri gerçekleştirilerek kooperatifin anonim şirketine dönüşümü planlanmaktadır. Yeni sigorta şirketinin ismi ve kurumsal kimlik çalışmaları hazırlanmış olup yapılacak lansman ile birlikte tüm Türkiye'ye duyurulacaktır.

Mevcut şirketimiz kasko ve nakliye sigortaları alanında faaliyet göstermekteyken yılsonuna kadar yeni ruhsatlar alınarak mevcut portföyün %7'lik penetrasyondan %68'lik Pazar payına hitap etmesi planlanmaktadır. Ürün gamı genişletilerek yeni ürünlerin ortaya konulması için iş birlikleri ve paydaşlarla ön görüşmeler sürdürülmektedir. Bu bağlamda bir yandan satış kanalları güçlendirilirken bir yandan da bankasürans görüşmeleriyle satış kanallarının çeşitlendirilmesi hedeflenmektedir. Mevcut reasürans yapısı güçlendirilerek katılım esasına uygun şekilde faaliyetlerin sürdürülmesi için çalışmalar planlanırken, şirket organizasyon yapısı güçlendirilip katılım sigortacılığı mevzuatına uyum süreci başarılı bir şekilde sürdürülmektedir.

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 asistans çalışmaları da devam etmektedir.



MALİ BİLGİLER

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

Ocak, Şubat ve Mart ayı içerisinde kamu ve özel denetimden geçilmemiştir.

Ocak, Şubat ve Mart ayı içerisinde aleyhte dava açılmamıştır.²

Ocak, Şubat ve Mart ayı içerisinde kamudan tebligat alınmamıştır.

b. Bilanço

S.S. SENYAP GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ			
31.03.2022 TARİHLİ BİLANÇO			
AKTİF (VARLIKLAR)	CARİ DÖNEM	PASİF (KAYNAKLAR)	CARİ DÖNEM
	31.03.2022		31.03.2022
I-DÖNEN VARLIKLAR		III-KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	
A-Hazır Değerler	-3.238.966,31	A-Mali Borçlar	407,54
1-Kasa		1-Banka Kredileri	407,54
2-Alınan Çekler	716.000,00	B-Ticari Borçlar	18.198,65
3-Bankalar	4.422.133,69	1-Satıcılar	18.198,65
4-Verilen Çekler ve Öd.Emirleri(-)	-8.377.100,00	2-Borç Senetleri	
B-Menkul Kıymetler	4.244.254,34	C-Diğer Borçlar	38.385.395,03
1-Hisse Senetleri	4.244.254,34	1-Ortaklara Borçlar	8.583.629,00
C-Ticari Alacaklar	3.184.573,19	3-Bağlı Ortaklılara Borçlar	2.882.276,80
1-Alıcılar	134.573,19	4-Personele Borçlar	5.000,00
2-Alacak Senetleri	3.050.000,00	6-Diğer Çeşit Borçlar	26.914.489,23
D-Diğer Alacaklar	31.354.823,55	D-Alınan Avanslar	0,00
3-Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	21.267.423,55	1-Alınan Sipariş Avansları	
5-Diğer Çeşitli Alacaklar	10.087.400,00	E-Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	25.240,37
E-Stoklar	0,00	1-Ödenecek Vergi ve Fonlar	22.746,69
7-Verilen Sipariş Avansları	0,00	2-Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	2.493,68
H-Diğer Dönen Varlıklar	145.612,12	KISA VAD.YABANCI KAYNAK.TOPLAMI	38.429.241,59
1-Devreden Kdv.	133.849,05	V-ÖZ KAYNAKLAR	
4-Pesin Odenen Vergi Ve Fonlar	11.763,07	A- Odenmiş Sermaye	16.533.755,12
5-İş Avansları		1-Sermaye	17.300.255,12
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI	35.690.296,89	2-Ödenmemiş Sermaye (-)	-766.500,00
		3-Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	
II-DURAN VARLIKLAR		B-Sermaye Yedekleri	0,00
A-Ticari Alacaklar	22.021,50	3-M.D.V.Yeniden Değerleme Artışları	
5-Verilen Depozito ve Teminatlar	22.021,50	10-Diğer Sermaye Yedekleri	
C-Mali Duran Varlıklar	16.840.436,10	D-Geçmiş Yıllar Karları	
1-Bağlı Menkul Kıymetler	14.330.936,10	E-Geçmiş Yıllar Zararları(-)	-2.843.940,60
6-Bağlı Ortaklıklar	6.574.000,00	F-Dönem Net Karı (Zararı)	531.490,77
7-Bağlı Ortaklıklar Sermaye Taahhütleri (-)	-4.064.500,00	ÖZ KAYNAKLAR TOPLAMI	14.221.305,29
D-Maddi Duran Varlıklar	85.703,00		
4-Tesis Makine ve Cihazlar	0,00		
5-Taşitlar	90.000,00		
6-Demirbaşlar	146.332,36		
8-Birikmiş Amortismanlar(-)	-150.629,36		
10-Verilen Avanslar	0,00		
E-Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12.089,39		
1-Haklar	3.870,00		
5-Özel Maliyetler	21.980,00		
7-Birikmiş Amortismanlar(-)	-13.760,61		
G-Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gel.Tahakkukl.	0,00		
1-Gelecek Yıllara Ait Giderler	0,00		
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI	16.960.249,99		
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	52.650.546,88	PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI	52.650.546,88

² İshak Kurtuluş Altun ile hukuki süreçler devam etmektedir.

c. Gelir Tablosu

S.S. SENYAP GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ 31.03.2022 TARİHLİ GELİR TABLOSU	
A-BRÜT SATIŞLAR	70.227,34
1- Yurtiçi Satışlar	
2- Yurtdışı Satışlar	
3- Diğer Gelirler	70.227,34
B-SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)	0,00
1- Satış İadeleri (-)	
2- Satış İskontoları (-)	
3- Diğer İndirimler (-)	
C-NET SATIŞLAR	70.227,34
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	70.227,34
E-FAALİYET GİDERLERİ (-)	291.059,85
1-Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	
2-Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	
3-Genel Yönetim Giderleri (-)	291.059,85
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	-220.832,51
F-DİĞER FAAL.OLAĞAN GEL.VE KAR.	776.238,11
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	776.233,10
7-Kambiyo Karları	5,01
8-Reeskont Faiz Gelirleri	
9-Enflasyon Düzeltmesi Karı	
10-Faaliyetlerle İlgili Diğer Gel.Karlar	
G-DİĞER FAAL.OLAĞAN GİD.VE ZAR.	24.394,50
1-Komisyon Giderleri (-)	
2-Karşılık Giderleri (-)	
3-Menkul Kıymet Satış Zararı (-)	
4-Kambiyo Zararı (-)	24.394,50
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	531.011,10
I-OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	1.235,43
1- Önceki Dönem Gelir Ve Karları	
2- Diğer Ol.Dışı Gelir Ve Karlar	1.235,43
J-OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	755,76
1-Çalışmayan Lısm Gid.Ve Zar.(-)	
2-Önceki Dönem Gid.Ve Zar.(-)	
3-Diğer Ol.Dışı Gid.Ve Zar.(-)	755,76
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	531.490,77
K-DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞ.YAS.YÜK.	
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	531.490,77

* 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

