

The logo of Senyap Yatırım features a stylized 'S' composed of three geometric shapes: a light blue diamond with a white circle inside, a green chevron pointing right, and a dark blue chevron pointing left. These are set against a background of large, overlapping, light-colored geometric shapes.

SENYAP YATIRIM

1 OCAK 2023 – 31 MART 2023 DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU

GENEL BİLGİLER

- a) Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi: 01 Ocak 2023 – 31 Mart 2023
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:

Kurtköy Mahallesi, Hızır Reis Caddesi, No:9/1Pendik - İstanbul

Tel: 0 (216) 514 54 10

Senyap Yatırım olarak merkez adresimiz dışında, bağlı ortaklık olarak faaliyet göstermekte olan üç adet işyerimiz bulunmaktadır.

İŞ YERİNİN ADI/UNVANI	ADRESİ
Gaboras Gayrimenkul Borsası A.Ş.	Davutpaşa Yerleşkesi Çiftehavuzlar Mahallesi Eski Londra Asfaltı Caddesi Kuluçka Mrk. B2 Blok No:151/1G 2. Kat 417 Esenler / İstanbul
Melce Katılım Sigorta A.Ş.	Kozyatağı Mahallesi. Saniye Ermutlu Sokak. Sasmaz Plaza Blok No:6/2 Kadıköy / İstanbul
Senpoly Makine Ve Kimya Teknolojileri Sanayi Limited Şirketi.	Kurtköy Mahallesi. Hızır Reis Caddesi. Gurbetçiler Blok. No:9/1 Pendik / İstanbul

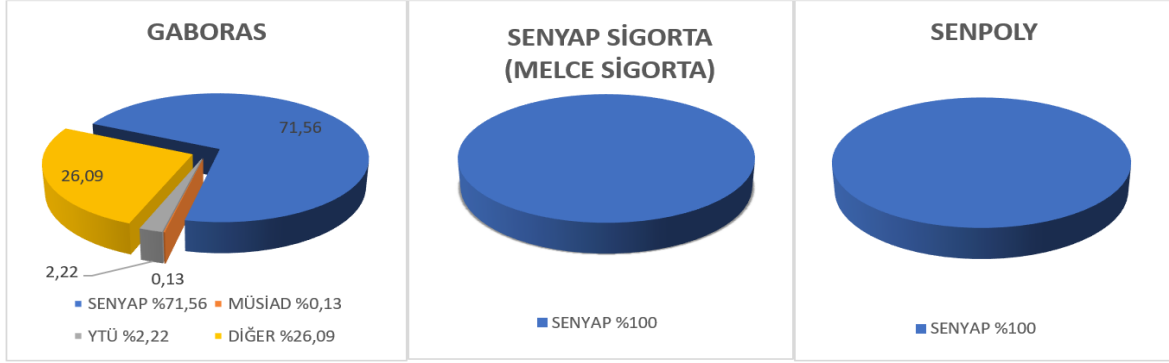
c) Şirketin organizasyon, sermaye ve ortaklık yapıları ile bunlara ilişkin hesap dönemi içerisindeki değişiklikler;

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Senyap Yatırım sermaye yapısı; 185 ortak ve 17.750.255,12 TL taahhüt edilmiş, 17.213.755,12 TL gerçekleşmiş ve 536.500,00 TL henüz gerçekleşmemiş taahhütten oluşmaktadır.

31 Mart 2023 itibarıyla SENYAP Yatırım ve iştirak yönetim kurulu üyelerine herhangi bir maaş veya huzur hakkı ödemesi yapılmamıştır.

2023 yılı ilk çeyrek de Yönetim Kurulu Kararı ile merkez adresi İstanbul-Üsküdar' dan, İstanbul-Pendik adresine taşınmış, bu sebep ile tüm personellerin işine son vermiş ve yerlerine yeni personeller alınması konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Hali hazırda dışarıdan Yönetimsel işlemlerin takibi için hizmet alınmaktadır.

d) Bağlı Ortaklıklardaki Paylara İlişkin Bilgiler;



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

GÖREVİ	ADI SOYADI
Yönetim Kurulu Başkanı	Hikmet Köse
Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	Cevat Kır
Yönetim Kurulu Üyesi	Hasan Ekmen
Yönetim Kurulu Üyesi	Mahmut Temel
Yönetim Kurulu Üyesi	İbrahim Şen
Yönetim Kurulu Üyesi	Osman Nuri Önügören
Yönetim Kurulu Üyesi	Kazım Demir

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ KOMİTESİ	ADI SOYADI
Yatırımcı İlişkileri Komitesi Başkanı	Cevat Kır
Yatırımcı İlişkileri Komitesi	Adem Saruhan
Yatırımcı İlişkileri Komitesi	Hasan Ekmen
Yatırımcı İlişkileri Komitesi	Fikret Azılı
Yatırımcı İlişkileri Komitesi	Kazım Demir
Yatırımcı İlişkileri Komitesi	Ahmet Öztürk
Yatırımcı İlişkileri Komitesi	Yusuf Özer

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	ADI SOYADI
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	Mustafa Aykut
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Hasan Murat Güçlü
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Hakan Turgut

DENETİM VE RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ	ADI SOYADI
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	Hasan Murat Güçlü

YATIRIM VE PROJE GELİŞTİRME KOMİTESİ	ADI SOYADI
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

f) Raporu Hazırlayan Uzman Bilgisi ve Yatırımcı İlişkileri İletişim Bilgisi

Kurumumuz tarafından hazırlanan 2023 yılı Ocak, Şubat, Mart aylarını kapsayan Birinci çeyrek raporu, Denetim ve Riskin Erken Tespiti Komitesi'nin önerisiyle Yönetim Kurulu'nun 19.07.2023 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 yapılıp yapılmayacağına da Yönetim Kurulu karar verir. Yönetim Kurulu kararıyla uygun görülen projeler için sırasıyla müzakereler, sözleşmeler ve şirket kuruluşu işlemleri gerçekleştirilir. 2022 yılı dördüncü çeyrek içerisinde kurumumuza çeşitli kanallardan proje başvuruları yapılmış ve bu projeler yatırımcı ilişkileri komitesince değerlendirilmeye alınmıştır.

GABORAS

GABORAS şu ana kadar birincil, ihale ve özel işlem piyasalarından oluşan **3 adet online ticaret piyasalarını sektöre kazandırmıştır**. Aynı zamanda sektörde ilk kez bireysel çapta ihale yapılmasını sağlamıştır. Bu sayede bilgi asimetrisini önleyerek piyasalardaki spekülative ve manipülatif hareketleri engellemiş ve platformda yetkisiz işlem yapılmasının önüne geçmiştir.

Insha Ventures ile yürütmüş olduğu **"Kira Yönetim Sistemi"** sayesinde kiralık mülklerin yönetsel organizasyonlarının dijital ortamda gerçekleştirilmesini sağlamıştır. Teknik altyapı çalışmalarının devam ettiği bu hizmetin birinci aşaması tamamlanmıştır.

Gayrimenkul İhtisas Arabuluculuk ve Tahkim Merkezi sayesinde; Kontrat güvenliğini sağlayarak ihtilaf dosyalarının çözüm sürecini 6 aya kadar indirmiştir. Aynı zamanda, gayrimenkul konulu davaların mahkemelerdeki yoğunluğunun azaltılmasının önünü açmıştır. Bu dönemde merkezin faaliyet alanı kira yönetim sistemi ile entegre edilerek platform içerisinde geniş tabanlı bir hizmete dönüştürülmesi sağlanmıştır. QUIK Sigorta ile anlaşma sağlanarak **"Kira Koruma Sigortası"** hizmeti, ürün gamına eklenmiştir. Kira koruma sigortası sayesinde geciken veya ödenmeyen kira bedellerinin teminat altına alınması sağlanmıştır.

GABORAS Gayrimenkul Piyasalarında satışı ve kiralaması için işleme alınan **mülk sayısı 400'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 11 milyar TL**'yi geçmiştir.

GABORAS Online Platformu'na **"Projeler"** sayfası dahil edilmiştir. Yapımı devam eden veya anahtar teslim projelerin burada sergilenmesi ve satış organizasyonunun gerçekleştirilmesi sağlanmıştır. Halihazırda platform içerisinde **34 adet proje** yer almakta ve gelen talepler karşılanmaktadır.

Online platformun hizmet verdiği "www.gaboras.com.tr" web adresinin yanında Avrupa'daki faaliyet alanlarının geliştirilmesi adına **"www.gaboras.co.uk"** uzantılı yeni bir web adresi devreye sokulmuştur. Birleşik Krallık başta olmak üzere Avrupa'dan gelen taleplerin bu web uzantısı üzerinden karşılanması planlanmaktadır.

Türkçe faaliyet gösteren platforma farklı dil seçenekleri eklenerek yabancı yatırımcılar için daha ulaşılabilir bir ortam hazırlanmıştır. Halihazırda platform, Türkçe'nin yanı sıra **İngilizce, Rusça ve Arapça** hizmet vermektedir.

YTÜ Teknopark ile karşılıklı Pazarlama ve İletişim Direktörlüğü kapsamında anlaşarak **lansman niteliğinde bir tanıtım çalışması** yapılmıştır. Yapılan çalışma kapsamında YTÜ Teknopark, GABORAS'ın tanıtım filminin çekimini yaparak dijital kanallarında ve veri altyapısındaki 10 bin kullanıcıya gönderimini sağlamıştır. Bunun yanı sıra, GABORAS adına haber bülteni servisi etmiş, bu **haber bülteni de 350'nin üzerinde ulusal ve yerel haber mecrasında** yayınlanmıştır.

Ankara Üniversitesi ile Gayrimenkul ve Varlık Değerleme, gayrimenkul yatırımları ve finansmanı, arazi geliştirme ve proje yönetimi, gayrimenkul ekonomisi ve yönetimi, arazi edinimi, toplulaştırma, kamulaştırma ve imar uygulamaları, gayrimenkullerin vergilendirilmesi, gayrimenkul-imar-inşaat-sözleşme hukuku ve bilgi sistemleri gibi konularda **geniş kapsamlı iş birliği protokolü yapılmıştır**. Yapılan iş birliği çerçevesinde ilk aşama olarak Gayrimenkul ve Varlık Değerleme işlemlerinin yürütülmesi planlanmaktadır.

Ankara Üniversitesi ile yapılan iş birliği nezdinde 1-4 Şubat tarihleri arasında düzenlenen **"3. Uluslararası Gayrimenkul Yönetimi ve Geliştirme Konferansı"** na sponsor olunmuştur. Sponsorluk kapsamında firma logomuz; Konferans kitabında yer alacak yarım sayfa ilan içerisinde, Konferans salonunda ve otel içinde yapılacak giydirmelerin içerisinde, Sosyal medya postları içerisinde, Web sitesinde ve oturum aralarında dönecek teaser içerisinde sergilenmiştir. Konferans'ta **YK Başkanımız Ahmet BUĞA da** GABORAS'ın anlatıldığı bir sunum gerçekleştirmiştir.

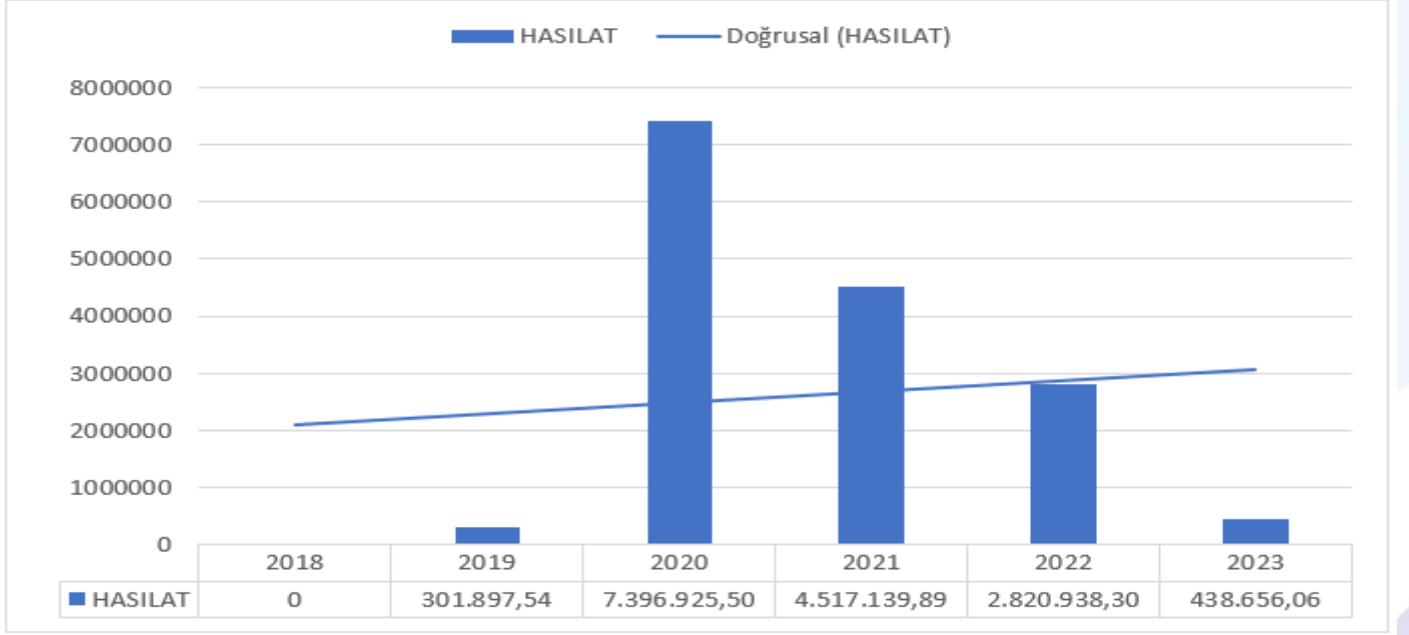
6 Şubat'ta meydana gelen Kahramanmaraş merkezli ve beraberinde 10 ilimizi etkileyen **deprem nedeniyle gerçekleştirdiğimiz Kızılay'ın mülklerinin İhale Piyasası'nda satış organizasyonu pasife alınmıştır**.

Bu zamana kadar ihale usulü ile Kızılay'ın 341 adet mülkü satışa çıkarılmış, bunların da 236'sının satışı tamamlanmıştır. Satış organizasyonunun 2023 yılı içerisinde yeniden başlatılması ve kaldığı yerden devam etmesi planlanmaktadır.

T.C. İçişleri Bakanlığı ve AFAD iş birliğinde Kahramanmaraş'ta meydana gelen depremde evi kullanılamayacak durumda olan vatandaşlarımız için **"Evim Yuva Olsun"** kampanyası başlatılmıştır. Kampanya'ya sahibinden.com, emlakjet ve hepsiemlak ile birlikte GABORAS'ta dahil olmuştur. Kampanya ile depremde vatandaşlarımızın kullanımına uygun **30 adet mülk** GABORAS'tan AFAD'a yönlendirilmesi sağlanmıştır.

2023 Mart ayı sonu itibariyle **GABORAS Genel Merkezi'nin** Altunizade'deki ofisinden **YTÜ Davutpaşa'da** bulunan Ar-Ge Merkezine alınması kararlaştırılmıştır.

Türkiye Gayrimenkul sektöründe öncülüğü üstlenip, sorumluluğunun bilincinde olan şirketimizin ilk günden bu güne mali ilerleyiş (Dönemsel Hasılatlar) analiz grafiği aşağıdaki şekildedir.



TMT (MELLCE) SİGORTA

Türkiye ekonomisinin gelişmesi ve dünyanın ilk 20 ekonomisinden birini teşkil etmesi açısından çalışmalarımız son hızıyla devam etmektedir.

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 Sigorta sektöründe 48 elementer şirketten birisi olan TMT Sigorta, yeni ismi MELLCE Sigorta ile sektöründe yenilikçi ve öncü olmaya devam ediyor. 2023 yılı ilk çeyrek döneminde hasar ödemelerimizin toplamı 22.131.526,00-TL'dir. Aynı zaman diliminde 15.188,851-TL'lik üretime ulaşmış bulunmaktadır. Enflasyonist ortam, 3.parti ödemeler ve maliyetlere rağmen 2022 yılı üretim toplamının %15,5 ine ulaşmıştır.

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.

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.

2 İshak Kurtuluş Altun ile hukuki süreçler devam etmektedir.

b. Bilanço

S.S. SENYAP GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ			
31.03.2023 TARİHLİ BİLANÇO			
AKTİF (VARLIKLAR)		PASİF (KAYNAKLAR)	
	CARİ DÖNEM 31.03.2023		CARİ DÖNEM 31.03.2023
I-DÖNEN VARLIKLAR	-10.378.546,38	III-KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	57.841.842,13
A-Hazır Değerler	-30.668.605,24	A-Mali Borçlar	5.752,33
1 Kasa		9 Diğer Mali Borçlar	5.752,33
2 Alınan Çekler		B-Ticari Borçlar	38.344,50
3 Bankalar	1.311.394,76	1 Satıcılar	38.344,50
4 Verilen Çekler ve Ödeme Emir.(-)	31.980.000,00	C-Diğer Borçlar	57.761.125,56
5 Diğer Hazır Değerler		1 Ortaklara Borçlar	6.895.783,50
B-Menkul Kıymetler		3 Bağlı Ortaklıklara Borçlar	1.377.842,06
C-Ticari Alacaklar	134.573,19	5 Diğer Çeşitli Borçlar	49.487.500,00
1 Alıcılar	134.573,19	D-Alınan Avanslar	
D-Diğer Alacaklar	20.143.722,60	E-Yıllara Yaygın İnş. Ve On. Hak.	
3 Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	8.851.322,60	F-Ödenecek Vergi ve Diğer Yüküm.	36.619,74
5 Diğer Çeşitli Alacaklar	11.292.400,00	1 Ödenecek Vergi ve Fonları	27.107,58
E-Stoklar		2 Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	9.512,16
F-Yıllara Yaygın İnş. Ve On. Mal.		G-Borç ve Gider Karşılıkları	
G-Gel. Ayl. Ait Gid. Ve Gelir Tah.		H-Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	
H-Diğer Dönen Varlıklar	11.763,07	I-Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	
4 Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	11.763,07		
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI	-10.378.546,38	KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI	57.841.842,13
II-DURAN VARLIKLAR	83.862.925,61	V-UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	
A-Ticari Alacaklar		A- Mali Borçlar	
B-Diğer Alacaklar		B-Ticari Borçlar	
C-Mali Duran Varlıklar	83.855.033,66	C-Diğer Borçlar	
1 Bağlı Menkul Kıymetler	16.135.259,46	D-Alınan Avanslar	
6 Bağlı Ortaklıklar	67.884.274,20	E-Borç ve Gider Karşılıkları	
7 Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri (-)	164.500,00	F-Gelecek Yıllara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	
D-Maddi Duran Varlıklar	7.891,95	G-Diğer Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	
6 Demirbaşlar	9.998,30		
8 Birikmiş Amortismanlar (-)	2.106,35	UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI	
E-Maddi Olmayan Duran Varlıklar		V-ÖZKAYNAKLAR	15.642.537,10
1 Haklar	3.870,00	A-Ödenmiş Sermaye	17.213.755,12
7 Birikmiş Amortismanlar (-)	3.870,00	1 Sermaye	17.750.255,12
F-Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar		2 Ödenmemiş Sermaye (-)	536.500,00
G-Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları		3 Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	
H-Diğer Duran Varlıklar		B-Sermaye Yedekleri	
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI	83.862.925,61	D-Geçmiş Yıllar Karları	1.021.668,44
		E-Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-2.843.940,60
		F-Dönem Net Karı (Zararı)	251.054,14
		ÖZKAYNAKLAR TOPLAMI	15.642.537,10
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	73.484.379,23	PASİF KAYNAKLAR TOPLAMI	73.484.379,23

c. Gelir Tablosu

S.S. SENYAP GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ	
01.01.2023 - 31.03.2023 TARİHLİ GELİR TABLOSU	
	CARİ DÖNEM
	31.03.2023
A-BRÜT SATIŞLAR	103.750,04
1-Yurtiçi Satışlar	0,00
2-Yurtdışı Satışlar	0,00
3-Diğer Gelirler	103.750,04
C-NET SATIŞLAR	103.750,04
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	103.750,04
E-FAALİYET GİDERLERİ (-)	445.462,37
1-Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	0,00
2-Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	0,00
3-Genel Yönetim Giderleri (-)	445.462,37
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	-341.712,33
F-DİĞER FAAL.OLAĞAN GEL.VE KAR.	34.618,50
1-İştiraklerden Temettü Gelirleri	0,00
2-Bağlı Ort.Temettü Gelirleri	0,00
3-Faiz Gelirleri	0,00
4-Komisyon Gelirleri	0,00
5-Konusu Kalmayan Karşılıklar	0,00
6-Menkul Kıymet Satış Karları	0,00
7-Kambiyo Karları	0,00
8-Reeskont Faiz Gelirleri	0,00
9-Enflasyon Düzeltmesi Karı	0,00
10-Diğer Olağan Gelir ve Karlar	34.618,50
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR	-307.093,83
İ-OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	573.295,76
1-Önceki Dönem Gelir Ve Karları	
2-Diğer Ol.Dışı Gelir Ve Karlar	573.295,76
J-OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	15.147,79
1-Çalışmayan Lısim Gid.Ve Zar.(-)	0,00
2-Önceki Dönem Gid.Ve Zar.(-)	0,00
3-Diğer Ol.Dışı Gid.Ve Zar.(-)	15.147,79
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	251.054,14
K-DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞ.YAS.YÜK.	
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	251.054,14

*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.