



SOYAK YAPI İNŞAAT

SANAYİ VE TİCARET

A.Ş.

2018 YILI

BAĞLILIK RAPORU

04.03.2019

1. YILLIK BAĞLILIK RAPORUNUN HAZIRLANMASINA VE ONAYINA DAİR BİLGİLER

1.1.Yıllık Bağlılık Raporunun Hukuki Dayanağı

1.2.Yıllık Bağlılık Raporunun Hazırlanma İlkeleri

1.3.Yıllık Bağlılık Raporunun Onayı

2. YILLIK BAĞLILIK RAPORUNDAKİ HUSUSLAR

2.1.Hakim Şirket, Şirket ve Hakim Şirketin Bağlı Şirketleri Arasındaki İlişki

2.2.Hakim Şirket, Şirket ve Hakim Şirketin Bağlı Şirketleri Arasındaki İlişki.

2.3.Bağlı Şirket) Soyak Yapı Hakkında bilgi :

2.4.Rapora Konu İlişkili Şirketler Hakkında Bilgiler

2.5.İlişkili Kişilerle Yapılan İşlemler

1.1. İlişkili Kişiler Arasında Gerçekleştirilen İşlemlerin Şartları ve Piyasa Koşullarına Uygunluğuna İlişkin Bilgiler

1.1.1. İlişkili Kişilerden Yapılan Alımlar

1.1.2. İlişkili Kişilere Satışlar

1.1.3. İlişkili Kişilerle Finansal İşlemler

1.2. İlişkili Kişiler Arasında Gerçekleştirilen İşlemlerin Şartları ve Piyasa Koşullarına Uygunluğuna İlişkin Bilgiler

1.2.1. Alımlara İlişkin Açıklamalar

1.2.2. Satışlara İlişkin Açıklamalar

1.2.3. İlişkili Kişilerle Finansal İşlemlere İlişkin Açıklamalar

3. SONUÇ

KISALTMALAR :

Tam adı

Soyak Holding A.Ş.
Trakya Döküm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Mis Enerji A.Ş.
Soyak Enerji üretim A.Ş.
Soyak İnşaat san.ve Tic.A.Ş.
Port Sivil Havacılık A.Ş.
ST İnşaat Tur. ve Tic.A.Ş.
Soyak Toplu Konut A.Ş.
Traçim Çimento San. ve Tic. A.Ş.
Gür Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.
Dere Gayrimenkul Yatırım .A.Ş

Kısaltma

Soyak Holding
Trakya Döküm
Mıs Enerji
Soyak Enerji
Soyak İnşaat
Port Sivil Havacılık (2018 yılında Hisseleri satıldı)
ST İnşaat
Soyak Toplu Konut
Traçim Çimento
Gür Gayrimenkul
Dere Gayrimenkul

İşbu bağıllık raporunda, yukarıda tam adı/unvanı yazan şirketlerin karşısındaki kısaltmalarla anılacaktır.

1. YILLIK BAĞLILIK RAPORUNUN HAZIRLANMASINA VE ONAYINA DAİR BİLGİLER

1.1.Yıllık Bağlılık Raporunun Hukuki Dayanağı

Şirket'in 2018 Yılı Hesap Dönemine Ait Yıllık Bağlılık Raporu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'ncü maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

1.2.Yıllık Bağlılık Raporunun Hazırlanma İlkeleri

(1) Şirket'in (bağlı şirketin) Yönetim Kurulu bu raporu, Kanun'un 199'uncü maddesi uyarınca faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, Şirket'in hâkim ve bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bilgi vermek için düzenlemiştir. Raporda, Şirket'in 2018 yılı hesap döneminde hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı tüm hukuki işlemlerin ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemlerin açıklamasına yer verilmiştir. Yapılan hukuki işlemlerde edimler ve karşı edimler, önlemlerde, önlemin sebebi ve şirket yönünden yarar ve zararları belirtilmiştir. Zarar denkleştirilmişse, bunun faaliyet yılı içinde fiilen nasıl gerçekleştiği veya şirketin sağladığı hangi menfaatlere ilişkin olarak bir istem hakkı tanındığı hakkında ayrıca bilgi verilmiştir.

(2) Rapor, doğru ve dürüst hesap verme ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

(3) Yönetim Kurulu, raporun sonunda Şirket'in, hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hâl ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığını ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığını açıklamıştır. Şirket zarara uğramışsa, Yönetim Kurulu ayrıca zararın denkleştirilip denkleştirilmediğini de belirtmiştir.

1.3.Yıllık Bağlılık Raporunun Onayı

Şirket'in 2018 Yılı Hesap Dönemine Ait Yıllık Bağlılık Raporu, Şirket'in Yönetim Organı başkanı ve üyeleri tarafından imzalanarak onaylanmıştır

2. YILLIK BAĞLILIK RAPORUNDAKİ HUSUSLAR

4

2.1. Hakim Şirket, Şirket ve Hakim Şirketin Bağlı Şirketleri Arasındaki İlişki

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda "Şirketler Topluluğu" başlıklı 195. Maddesinde, Hâkim Şirket ve Bağlı Şirket hususlarını aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır:

1. a) Bir ticaret şirketi, diğer bir ticaret şirketinin, doğrudan veya dolaylı olarak;
 - i. Oy haklarının çoğunluğuna sahipse veya
 - ii. Şirket sözleşmesi uyarınca, yönetim organında karar alabilecek çoğunluğu oluşturan sayıda üyenin seçimini sağlayabilmek hakkını haizse veya
 - iii. Kendi oy hakları yanında, bir sözleşmeye dayanarak, tek başına veya diğer pay sahipleri ya da ortaklarla birlikte, oy haklarının çoğunluğunu oluşturuyorsa,
- b) Bir ticaret şirketi, diğer bir ticaret şirketini, bir sözleşme gereğince veya başka bir yolla hâkimiyeti altında tutabiliyorsa,

birinci şirket hâkim, diğeri bağlı şirkettir. Bu şirketlerden en az birinin merkezi Türkiye'de ise, bu Kanun'daki şirketler topluluğuna ilişkin hükümler uygulanır.

2. Yukarıda öngörülen hâller dışında, bir ticaret şirketinin başka bir ticaret şirketinin paylarının çoğunluğuna veya onu yönetebilecek kararları alabilecek miktarda paylarına sahip bulunması, birinci şirketin hâkimiyetinin varlığına karinedir.
3. Bir hâkim şirketin, bir veya birkaç bağlı şirket aracılığıyla bir diğer şirkete hâkim olması, dolaylı hâkimiyettir.
4. Hâkim şirkete doğrudan veya dolaylı olarak bağlı bulunan şirketler, onunla birlikte şirketler topluluğunu oluşturur. Hâkim şirketler ana, bağlı şirketler yavru şirket konumundadır.
5. Şirketler topluluğunun hâkiminin, merkezi veya yerleşim yeri yurt içinde veya dışında bulunan, bir teşebbüs olması hâlinde de, Kanun'un "Şirketler Topluluğu"

kurumunu ele alan 195 ilâ 209 uncu maddeler ile Kanun'daki şirketler topluluğuna ilişkin hükümler uygulanır.

Hakim ortak; bir ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak, tek başına veya birlikte kontrol eden gerçek veya tüzel kişiyi ifade etmektedir. Tanımın odak noktası

“kontrol” kavramıdır. Kontrol; bir tüzel kişinin; sermayesinin, asgarî yüzde elli birine sahip olma şartı aranmaksızın, Oy çoğunluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olunması veya bu çoğunluğa sahip olunmamakla birlikte imtiyazlı hisselerin elde bulundurulması veya diğer hissedarlarla yapılan anlaşmalara istinaden oy hakkının çoğunluğu üzerinde tasarrufta bulunulması suretiyle veya herhangi bir suretle yönetim kurulu üyelerinin karara esas çoğunluğunu atayabilme ya da görevden alma gücünün elde bulundurulmasını ifade eder.

6102 sayılı yeni Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesinin birinci fıkrası hükmü gereğince, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde “bağlılık raporu” düzenlenmesi yasal bir zorunluluk olarak öngörülmüştür. Bu bağlamda düzenlenmesi gereken “bağlılık raporu” içeriğinde temel olarak yer alacak bilgiler, bağlı ortaklığın;

- Hakim (ana) ortaklıkla ilişkileri,
- Diğer bağlı ortaklıklarla ilişkileri,
- Ortaklığın menfaatlerinin gereği olarak üçüncü kişilerle yaptıkları hukuki işlemler,
- Hakim ortaklığın ve bağlı ortaklıkların menfaatlerinin gereği olarak bağlı ortaklığın aldığı ve kaçındığı önlemleri,
- Bağlı ortaklığın diğer topluluk şirketleri ile olan ilişkilerinden dolayı edindikleri yararlar ve uğradıkları zararlar.

SOYAK YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
01.01.2018 – 31.12.2018 DÖNEMİ YILLIK BAĞLILIK RAPORU

GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem	:	01 Ocak – 31 Aralık 2018
Ticaret Ünvanı	:	Soyak Yapı İnşaat San.ve Tic.A.Ş.
Ticaret Sicil Numarası	:	511040
Merkez Adresi	:	Büyükdere Caddesi. No:38 Mecidiyeköy Şişli İstanbul
İletişim Bilgileri	:	Merkez
Telefon	:	0212 315 51 00
Faks	:	0212 315 51 46
İnternet Adresi	:	www.soyak.com.tr
Vergi Dairesi	:	Büyük Mükellefler
Vergi Numarası	:	775 031 43 99

Yönetim Kurulu Üyeleri Adı / Ünvanı

Yönetim Kurulu Başkanı	:	Erkut SOYAK
Yönetim Kurulu Üyesi	:	Soyak Enerji Tic..A.Ş.'yi (Temsilen Şükran TARHAN)
Yönetim Kurulu Üyesi	:	Dere gayrimenkul yat.ve Tic.A.Ş.'yi (Temsilen can SOYAK)

2.2. Hakim Şirket, Şirket ve Hakim Şirketin Bağlı Şirketleri Arasındaki İlişki.

Soyak Yapı ile dolaylı hakim ortak Erkut Soyak ve Erkut Soyak ın doğrudan veya dolaylı olarak hakim olduğu şirketler arasında Türk Ticaret Kanununun 195. maddesine göre Topluluk Şirketi ilişkisi bulunmaktadır. Erkut Soyak hakim ortak sıfatı ile ilişkili şirketlerle yapılan işlemler bu raporun konusu oluşturmaktadır.

2.3. (Bağlı Şirket) Soyak Yapı Hakkında bilgi :

Şirket'in Tarihçesi ve Faaliyet Alanı

Soyak Holding A.Ş. ("Soyak Holding") çatısı altında 2003 yılında kurulan Soyak Yapı ağırlıklı olarak orta ve üst segmente konut üretimi yapan, Türkiye'nin en önemli gayrimenkul geliştiricilerinden biridir.

Bugüne kadar İzmir ve İstanbul da değişik mevkilerde konut projeleri yapmış ve müşterilerine teslimatını gerçekleştirmiştir. Bunlardan bazıları Siesta, Evostar, Park Aparts, Mavi Şehir, Optimus, Evreka, Olimpiakent, Yenişehir, Göztepe, Ay ışığı Kandilli evleri, Konforia ve Soho projeleridir. Söz konusu projelerin tamamı bitirilmiş ve hak sahiplerine teslimatı yapılmıştır.

Soyak Yapı, aktifinde yer alan arsa, ofis ve konutların satışına yönelik faaliyetlerine devam etmektedir.

En son olarak, 373 adet konuttan oluşan Konforia projesi bitirilmiş ve satışı yapılan dairelerin müşterilere teslimatları tamamlanmıştır. 2018 sonu itibariyle Konforia projesinde kalan 79 adetlik daire bulunmakta olup, satışlara devam edilmektedir. Soho projesinde ise 9 adet daire ve 1 adet ofis satışı da devam etmektedir.

Soyak Yapı'nın ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

<u>Hissedar</u>	<u>Oran</u>
Erkut SOYAK	%69,70
Gülden TÜFEKÇİ	%15,15
Ayfer SENGİR	%15,15
Toplam	%100

2.4.Rapora Konu İlişkili Şirketler Hakkında Bilgiler

2018 Hesap Dönemi içinde Şirket'in ilişkili kişileri ve ilişkili kişilerin faaliyet tanımı aşağıdaki gibidir;

Soyak Holding A.Ş. Soyak Grubu bünyesinde bulunan gayrimenkul, enerji, çimento ve döküm ana faaliyet alanlarındaki şirketlerin yönetim, mali işler, denetim, hukuk, IT konularında danışmanlık, koordinasyon ve ileriye dönük stratejilerin belirlenmesi alanında faaliyet göstermektedir.

Soyak Toplu Konut A.Ş. konut ofis geliştirme ve inşaat işlerinde iştigal eden bir şirkettir.

Soyak İnşaat A.Ş. konut ofis vb inşaat işlerinde deneyimli Soyak Grubu şirkettir.

Gür Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş. ("Gür Gayrimenkul"), 2010 yılında kurulmuş olup, Büyükdere Caddesi No: 38 Mecidiyeköy İstanbul adresinde bulunan Soyak Binası mülkiyetine sahip olup, sadece bu gayrimenkulün kiralanması işi ile iştigal etmektedir.

Port Sivil Havacılık A.Ş. ("Port Sivil Havacılık") Soyak Holding bünyesinde 2007 yılında kurulmuş bir hava taksi işletmesidir.

Mis Enerji Üretim A.Ş. ("Mis Enerji"), Jeotermal kaynaklardan elektrik üretimi faaliyetiyle iştigal etmektedir.

Soyak İnşaat Ve Ticaret A.Ş. ("Soyak İnşaat") Türkiye içinde ve dışında inşaat, tesisat, montaj ,bayındırlık ve ulaştırma işlerini taahhüt ve ifa etmektedir.

Traçim Çimento San. ve Tic. A.Ş. ("Traçim Çimento") Kırklareli Vize ilçesinde klinker ve çimento üretimi yapmak üzere kurulmuş bir sanayi şirkettir. Üretimi olan çimentonun Yurt içi ve yurt dışı pazarlarda satışını yapmaktadır.

Soyak Enerji Ticaret A.Ş. ("Soyak Enerji") ulusal ve uluslararası toptan elektrik piyasasında güçlü bir oyuncu olarak yer almak üzere Soyak Holding bünyesindeki şirketlerin yanı sıra sektördeki diğer üretim şirketlerine ve serbest tüketicilere de elektrik ticareti konusunda hizmet vermektedir. Şirket toptan satış lisansına sahiptir.

Trakya Döküm dünya standartlarında, ISO/TS 16949 belgeli otomotiv, beyaz eşya, hidrolik, demiryolu, inşaat ve diğer sektörlerle sfero, gri ve temper dökme demirden mamul ham ve işlenmiş parça üretimi yapan bir disamatik dökümhanesidir.

ST İnşaat San.ve Tic.A.Ş. Arsa geliştirme, avm vb gayrimenkul işlerine odaklanmış firmadır, sermayesinin ½ si Soyak Yapı'ya ait firmadır. Hisselerin kalan ½ si Soyak Yapı tarafından alınmış olup Diğer ortağın bir ilişkisi kalmamıştır.

Dere Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İnşaat makineleri kiralama işini yapmaktadır.

B. İlişkili Kişiler Hakkında Detaylı Bilgiler

SOYAK HOLDİNG A.Ş.

Nominal Değer : 25,00

ADI-SOYADI / UNVANI	ADET	TUTAR TL	%
ERKUT SOYAK	12.554	313.850,00	74,73%
GÜLDEN TÜFEKÇİ	1.451	36.275,00	8,64%
NECMETTİN TÜFEKÇİ	672	16.800,00	4,00%
AYFER SENGİR	1.451	36.275,00	8,64%
RASİM SENGİR	672	16.800,00	4,00%
AİLE HİSSE TOPLAMI	16.800	420.000,00	100,00%
GENEL TOPLAM	16.800	420.000,00	100,00%

TRAKYA DÖKÜM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Nominal Değer : 0,01

ADI-SOYADI / UNVANI	TOPLAM ADET	TOPLAM TUTAR TL	%
BİLGE SOYAK	396.720.000	3.967.200,00	16,53%
AYDIN SOYAK	199.239.400	1.992.394,00	8,30%
ERKUT SOYAK	629.098.668	6.290.986,68	26,21%
GÜLDEN TÜFEKÇİ	542.723.166	5.427.231,66	22,61%
M.NECMETTİN TÜFEKÇİ	20.690.000	206.900,00	0,86%
AYFER SENGİR	542.838.166	5.428.381,66	22,62%
RASİM SENGİR	20.690.000	206.900,00	0,86%
CEM TÜFEKÇİ	24.000.000	240.000,00	1,00%
MERVE TÜFEKÇİ	24.000.000	240.000,00	1,00%
H.ARİF BENGÜ	600	6,00	0,00003%
AİLE HİSSE TOPLAMI	2.400.000.000	24.000.000	100,00%
GENEL TOPLAM	2.400.000.000	24.000.000,00	100,00%

MİS ENERJİ ÜRETİM A.Ş.

Nominal Değer : 25,00

ADI-SOYADI / UNVANI	ADET	TUTAR TL	%
ERKUT SOYAK	1.025.796	25.644.900,00	70,00%
GÜLDEN TÜFEKÇİ	219.813	5.495.325,00	15,00%
AYFER SENGİR	219.813	5.495.325,00	15,00%
GENEL TOPLAM	1.465.422	36.635.550,00	100,00%

SOYAK ENERJİ TİCARET A.Ş.

Nominal Değer :

1,00

ADI-SOYADI / UNVANI	ADET	TUTAR TL	%
ERKUT SOYAK	24.278.100	24.278.100,00	70,00%
GÜLDEN TÜFEKÇİ	5.201.950	5.201.950,00	15,00%
AYFER SENGİR	5.201.950	5.201.950,00	15,00%
AİLE HİSSE TOPLAMI	34.682.000	34.682.000,00	100,00%
GENEL TOPLAM	34.682.000	34.682.000,00	100,00%

SOYAK İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.

Nominal Değer :

0,10

ADI-SOYADI / UNVANI	ADET	TUTAR TL	%
ERKUT SOYAK	81.845.656,00	8.184.565,60	70,15%
GÜLDEN TÜFEKÇİ	16.915.241,00	1.691.524,10	14,50%
NECMETTİN TÜFEKÇİ	494.427,00	49.442,70	0,42%
AYFER SENGİR	16.915.249,00	1.691.524,90	14,50%
RASİM SENGİR	494.427,00	49.442,70	0,42%
AİLE HİSSE TOPLAMI	116.665.000,00	11.666.500,00	100,00%
GENEL TOPLAM	116.665.000,00	11.666.500,00	100,00%

PORT SİVİL HAVACILIK A.Ş.

Nominal Değer :

100,00

ADI-SOYADI / UNVANI	ADET	TUTAR TL	%
SOYAK YAPI A.Ş.	263.370	26.337.000,00	100,00%
GENEL TOPLAM	263.370	26.337.000,00	100,00%

ST İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.

Nominal Değer :

100,00

ADI-SOYADI / UNVANI	ADET	TUTAR TL	%
SOYAK YAPI A.Ş.	475.750	47.575.000,00	50,00%
SOYAK GRUBU TOPLAMI	475.750	47.575.000,00	50,00%
TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL A.Ş.	475.750	47.575.000,00	50,00%
TAHİNCİOĞLU GRUBU TOPLAMI	475.750	47.575.000,00	50,00%
GENEL TOPLAM	951.500	95.150.000,00	100,00%

SOYAK TOPLU KONUT A.Ş.

Nominal Değer : 0,050

ADI-SOYADI / UNVANI	ADET	TUTAR TL	%
BİLGE SOYAK	34.997.000	1.749.850,00	11,28%
ERKUT SOYAK	94.955.001	4.747.750,05	30,62%
GÜLDEN TÜFEKÇİ	88.265.000	4.413.250,00	28,46%
NECMETTİN TÜFEKÇİ	1.218.000	60.900,00	0,39%
AYFER SENGİR	88.263.000	4.413.150,00	28,46%
RASİM SENGİR	1.217.600	60.880,00	0,39%
AİLE HİSSE TOPLAMI	308.915.601	15.445.780,05	99,61%
SOYAK İNŞAAT	1.216.399	60.819,95	0,39%
ŞİRKETLER TOPLAMI	1.216.399	60.819,95	0,39%
GENEL TOPLAM	310.132.000	15.506.600,00	100,00%

TRAÇİM ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Nominal Değer : 1,00

ADI-SOYADI / UNVANI	ADET	TUTAR TL	%
ÖNCÜ ÇİMENTO YATIRIM A.Ş.	68.487.844	68.487.844,00	100,00%
GENEL TOPLAM	68.487.844	68.487.844,00	100,00%

GÜR GAYRİMENKUL YATIRIM VE TİCARET A.Ş.

Nominal Değer : 1,00

ADI-SOYADI / UNVANI	ADET	TUTAR TL	%
ERKUT SOYAK	1.335.703	1.335.703,00	33,33%
GÜLDEN TÜFEKÇİ	1.335.703	1.335.703,00	33,33%
NECMETTİN TÜFEKÇİ	211	211,00	0,01%
AYFER SENGİR	1.335.702	1.335.702,00	33,33%
RASİM SENGİR	211	211,00	0,01%
AİLE HİSSE TOPLAMI	4.007.530	4.007.530,00	100,00%
GENEL TOPLAM	4.007.530	4.007.530,00	100,00%

DERE GAYRİMENKUL YATIRIM VE TİCARET A.Ş.

Nominal Değer : 25,00

ADI-SOYADI / UNVANI	ADET	TUTAR TL	%
ERKUT SOYAK	82.600	2.065.000,00	70,00%
GÜLDEN TÜFEKÇİ	17.700	442.500,00	15,00%
AYFER SENGİR	17.700	442.500,00	15,00%
AİLE HİSSE TOPLAMI	118.000	2.950.000,00	100,00%
GENEL TOPLAM	118.000	2.950.000,00	100,00%

Erkut Soyak yukarıda ortaklık yapısı verilmiş olan şirketlerde, Traçim Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş. hariç, 2018 yılında yönetim kurulu başkanı veya üyesi olarak görev yapmıştır.

2.5.İlişkili Kişilerle Yapılan İşlemler

2018 Hesap Dönemi içinde Şirket ve ilişkili kişileri arasında gerçekleştirilmiş olan işlemler aşağıdaki gibidir;

	<u>İşlemler Alım (TL)</u>	<u>Satım (TL)</u>
A-Varlıklar	0	0
-Mamul - Ticari Mal	0	0
-Kiralamalar	0	0
B-Hizmetler	956.741	18.770
-Komisyon	265.709	0
-Diğer (Mali işler danışmanlık hizmet gideri, katılım payları seyahat)	691.032	18.770
C-Mali İşlemler	308.429.667	101.675.260
- Kredi-Faiz	303.316.979	101.675.260
-Gayri Nakdi Krediler	0	0
-Diğer (Kredi Tahsis Komisyonu)	5.112.687	0
D-Diğer İşlemler	5.227	0
-Diğer (Bakım Onarım, Lisans, Santral Masraf ve Fiyat Farkı Yansıtılmaları)	5.227	0
Yapılan işlemlerin toplamı	303.391.635	101.694.030

a. Soyak Yapı'nın İlişkili Mamul Satışları

Bağlılık raporunun bu bölümünün hedefi Soyak Yapı'nın ilişkili yönetim hizmetleri alımlarının emsallere uygunluk prensibi açısından analiz edilmesi ve söz konusu işlemlerin mahiyetine en uygun yönteminin seçimi ve uygulanması ile ilgili detayların sunumudur.

Kurumlar Vergisi Kanununa göre ilişkili şirketlerin birbirleri ile yaptıkları ticari ve ticari olmayan işlemlerin beş farklı yöntemle göre karlılık hesaplarının yapılması gerekmektedir.

1. Karşılaştırılabilir fiyat yöntemi
2. Maliyet Artı Yöntemi
3. Yeniden Satış Fiyatı Yöntemi
4. Kar Bölüşüm yöntemi
5. İşleme dayalı net kar marjı yöntemi

Yukarıda karşılaştırılabilir fiyat yöntemi, maliyet artı yöntemi, yeniden satış fiyatı yöntemi ve kâr bölüşüm yöntemine ait belirtilen gerekçelerden dolayı Soyak Yapı'nın ilişkili mamul satışlarının emsallere uygunluk prensibi açısından analiz edilmesinde işlemin mahiyetine en uygun transfer fiyatlandırması yöntemi olarak *karşılaştırılabilir fiyat* yöntemi seçilmiştir.

b. Soyak Yapı'nın İlişkili Yönetim Hizmetleri Alımları

Bağlılık raporunun bu bölümünün hedefi Soyak Yapı'nın ilişkili yönetim hizmetleri alımlarının emsallere uygunluk prensibi açısından analiz edilmesi ve söz konusu işlemlerin mahiyetine en uygun yönteminin seçimi ve uygulanması ile ilgili detayların sunumudur.

Kurumlar Vergisi Kanununa göre ilişkili şirketlerin birbirleri ile yaptıkları ticari ve ticari olmayan işlemlerin beş farklı yöntemle göre karlılık hesaplarının yapılması gerekmektedir.

1. Karşılaştırılabilir fiyat yöntemi
2. Maliyet Artı Yöntemi
3. Yeniden Satış Fiyatı Yöntemi
4. Kar Bölüşüm yöntemi
5. İşleme dayalı net kar marjı yöntemi

Yukarıda karşılaştırılabilir fiyat yöntemi, maliyet artı yöntemi, yeniden satış fiyatı yöntemi ve kâr bölüşüm yöntemine ait belirtilen gerekçelerden dolayı Soyak Yapı'nın ilişkili yönetim hizmetleri alımlarının emsallere uygunluk prensibi açısından analiz edilmesinde işlemin mahiyetine en uygun transfer fiyatlandırması yöntemi olarak karşılaştırılabilir fiyat yöntemi ve Maliyet artı yöntemi seçilmiştir.

c. Soyak Yapı'nın İlişkili Şirketlerle Masraf Yansıtılmaları

Bağlılık raporunun bu bölümünün hedefi Soyak Yapı'nın ilişkili yönetim hizmetleri alımlarının emsallere uygunluk prensibi açısından analiz edilmesi ve söz konusu işlemlerin mahiyetine en uygun yönteminin seçimi ve uygulanması ile ilgili detayların sunumudur.

Masrafi Yansıtan Şirket

Soyak Toplu Konut, Trakya Döküm, ST İnşaat,

Soyak İnşaat, Soyak Holding

Gür Gayrimenkul

Holding Danışmanlık Gideri

Masraf Paylaşım Türü

Alacaklarına istinaden vade farkı ve faiz komisyon faturaları ve dekontları

teminat mektubu yansıtma, Soyak Holding ortak masrafları Soyak Holding Santral, bakım onarım, lisans bedeli, kira bedeli

Merkez Ofis kira ve bina masrafları katılım bedeli emsal bedele göre ve fiili kullanılan m2 ölçüsünde kiralayana ödenir. Kasım 2018'e kadar işlem devam etmiştir.

Holding'in Soyak Yapı'ya verdiği hizmetleri karşılığdır. Söz konusu hizmetler için Soyak Holding maliyetlerinin üzerine %1 kar marjı koyarak fatura düzenlemektedir. Soyak Holding fiili çalışma saatlerine göre grup şirketlerine bölüştürdüğü danışmanlık faturalarını her ay eşit tutarlarda Soyak Yapı'ya fatura düzenleyerek aktarır.

Aşağıdaki tabloda masraf yansıtılmaları için kullanılan masraf paylaşım anahtarları özetlenmiştir:

Masraf Paylaşım Türü

Dağıtım Anahtarı

Kredi Faiz ve Komisyonları

Banka kredileri ortalama faiz oranları ile Soyak Yapı ya kredi aktaran şirketlere faiz ve komisyon ödenir.

Fiyat farkı, borç dekontu, yönetim ve Paz. Gid.

Fiilen gerçekleşip fatura edilen bedel

Holding Kira ve Bina Bakım

Soyak Holding Kasım 2018 döneminden itibaren Soyak Binasının büyük bir bölümünü toplu olarak kiralamış olup, şirketlerin fiili kullanım alanlarına göre mal sahibi Gür Gayrimenkulden kiraladığı m2 birim fiyatlar üzerinden fatura düzenleyerek bire bir kira giderlerinin yansıtır. Aynı esaslar doğrultusunda bina bakım giderlerini maliyet + kar yöntemine göre emsallere uygun olarak yansıtır.

Santral, bakım onarım, lisans bedeli

Fiilen gerçekleşip Soyak Yapı hissesine isabet eden yatırım tutarı ile danışmanlık tutarları Soyak Holding tarafından yansıtılır.

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere Soyak Yapı ve ilişkili şirketleri arasındaki masraf paylaşımlarında kullanılan dağıtım anahtarlarının paylaşılan masrafın mahiyetini dikkate alarak değişiklik göstermektedir.

d. Soyak Yapı'nın İlişkili Mali İşlemleri

İlişkili Trakya Döküm, Soyak İnşaat ve Traçim Çimento 2017 hesap dönemi içinde ilişkisiz olduğu bankalardan aldığı krediyi, birebir aynı faiz oranlarıyla, Soyak Yapı'ya kredi olarak vermiş olup, işlemlerin detaylarına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir;

Kredinin Alındığı İlişkili Şirket	Kredinin Kullanıldığı İlişkisiz Banka	Para Birimi	2017 Yılından Devreden Kredi	2018 Yılında Kullanılan Kredi	2018 Yılında Kapatılan Kredi	2018 Yılından Devreden Kredi
Trakya Döküm	Fibabank	Türk Lirası	7.388.889	0	3.694.444	3.694.444
Trakya Döküm	ING Bank	ABD Doları	7.515.869	0	2.296.610	5.223.259
Trakya Döküm	Vakıfbank	ABD Doları	1.500.000	0	298.769	1.201.231
Trakya Döküm	Fibabank	ABD Doları	3.581.869	0	1.790.935	1.790.934
Trakya Döküm	Garanti Bankası	ABD Doları	36.500.000	0	3.317.848	33.182.152
Traçim Çimento	Garanti bankası	ABD Doları	2.500.000	0	2.500.000	0

Soyak Yapı dolaylı kullanılan kredilere ilişkin olarak Trakya Döküm' e 239.792 TL komisyon ve köprü kredileri de dahil olmak üzere toplamda 25.890.433,76 faiz ödemesi yapmıştır.

Soyak Yapı Gider yansıtması olarak Soyak İnşaat firmasına 16.576 TL ve teminat mektubu masrafı olarak 792 TL ödemiştir.

Soyak Yapı dolaylı kullanılan kredilere ilişkin olarak 2018 yılında Traçim' e 25.917 TL komisyon ödemesi ve faiz ödemesi yapmıştır.

İlişkili şirketlerden alınan kredi işlemlerinin dışında Soyak Toplu Konuttan 2009 yılından başlayarak değişik yıllarda oluşan arsa payı satışı nedeniyle borç bulunmaktadır. Soyak Toplu Konut alacağı için KDV'yi dahil etmek suretiyle vade farkı faturası düzenlenmektedir.

Ayrıca iştirakimiz ST İnşaattan aktifindeki arsa satışı nedeniyle Soyak Yapı şirketine para girişi olmuştur. KDV'yi dahil etmek suretiyle vade farkı faturasını düzenlenmiştir. Söz konusu işlemlerin detaylarına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir;

İlişkili Kişi	Para Birimi	Anapara (Türk Lirası)	Faiz Tutarı (KDV Hariç-TL)	Hizmet Bedeli (KDV Hariç-TL)
Soyak Toplu Konut	Türk Lirası	36.163.165	5.112.687	0,00
ST İnşaat	Türk Lirası	5.775.462	759.947	0,00

Soyak Toplu Konut'a geçmiş yılları da kapsayacak şekilde mali işler ve yönetim personeli masraf yansıtma bedeli olarak KDV hariç 5.784.588 TL fatura düzenlenmiştir. Bu bedel Soyak Yapı da görevli personelin brüt maaşı esas alınarak hesaplanmıştır.

e. Soyak Yapı'nın İlişkili Diğer İşlemleri

Soyak Yapı 2018 Hesap Dönemi içinde Gür Gayrimenkul' e kira ve bina yönetim katılım bedeli olarak 100.048 TL ve Soyak Holding A.Ş. ye kira ve bina yönetim katılım bedeli olarak 20.009 TL ödemiştir. Bina yönetim katılım bedeli Soyak Yapı'nın Gür Gayrimenkul' e ait ofis binasını kullanması sonucu ortaya çıkmaktadır. Gür Gayrimenkul A.Ş. nin kiralama hakkını Soyak Holding A.Ş. ye devretmesi nedeniyle de Kasım 2018 den başlayarak Soyak Holding A.Ş. ye kiralama ve bina katılım bedeli ödemeye başladı. Gür Gayrimenkul ve Soyak Holding söz konusu bina katılım bedelini Soyak Yapı'ya maliyet + %10 kâr marjı ile faturalamaktadır. Kira faturası ise karşılaştırılabilir yöntem esas alınarak düzenlenmektedir.

3. Sonuç

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca şirketin hâkim ve bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında ;

- İlişkili şirketlerimizle yapılan işlemlerin, grup transfer fiyatlandırması direktiflerine ve ülke veya şirket ayırımı yapılmaksızın Transfer Fiyatlandırması kurallarına uygun olarak, emsallerine uygun bir karşı edim sağlanmak suretiyle gerçekleştirildiğinin ve ticari teamüller çerçevesinde makul olduğu, tespit edilmiş;

- Yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde, gerçekleşen İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin bilinen hal ve şartlara göre; 2018 yılında TTK 199. maddede belirtilen hakim ve bağlı şirketlerle işlemlerinde her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanmış, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem olmamış veya herhangi bir önlemin alınıp alınmaması nedeniyle Şirket zarara uğramamıştır.

Erkut Soyak	Soyak Enerji Ticaret A.Ş.	Dere Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı	Şükran Tarhan (Temsilci)	Can Soyak (Temsilci)