

SOYAK YAPI İNŞAAT SAN.VE TİC.A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 DÖNEMİ YILLIK FAALİYET RAPORU

A. GENEL BİLGİLER

1. Raporun ilgili olduğu hesap dönemi ve şirket bilgileri:

Raporun Ait Olduğu Dönem: 01.01.2018 – 31.12.2018

Ticaret unvanı : Soyak Yapı İnşaat San ve Tic.A.Ş..

Ticaret sicili numarası : 511040

Merkez Adresi : Büyükdere Cad. No:38 Soyak Binası Mecidiyeköy-İstanbul

Telefon : 0212 315 51 51

Fax : 0212 315 51 46

İnternet Sitesi Adresi : www.soyak.com.tr

2. Şirketin organizasyon, sermaye ve ortaklık yapıları ile bunlara ilişkin hesap dönemi içerisindeki değişiklikler;

<u>Ortaklar Adı</u>	<u>Hisse Adedi</u>	<u>Hisse Tutarı</u>	<u>Hisse Oranı (%)</u>
Erkut SOYAK	58.006.472	58.006.472,14	%69,70
Güliden TÜFEKÇİ	12.605.590	12.605.590,93	%15,15
Ayfer SENGİR	12.605.590	12.605.590,93	%15,15
Toplam	83.217.654	83.217.654,00	%100

3. Varsa imtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin açıklamalar;
Yok

4. Yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler;

Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkanı

: Erkut SOYAK

Yönetim Kurulu Üyesi

: Can Soyak (Dere gayrimenkul Yatırım ve Tic. A.Ş. temsilcisi)

Yönetim Kurulu Üyesi

: Şükran Tarhan (Soyak Enerji Ticaret A.Ş. temsilcisi)

Yönetim Kurulu üyesi Dere Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş. 02.11.2018 tarih ve 15 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile temsilci olarak Mete Güvendi yerine Sayın Can Soyak'ı atamıştır.

Şirketin 2018 yıl sonu itibarıyla 30 personeli bulunmaktadır.

5. Varsa; şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler;
Yoktur.

B. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN MALİ HAKLARI

6. Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları;

Şirket Yönetim Kuruluna ücret, prim gibi herhangi bir ödeme yapılmamıştır. 2018 yılı içerisinde şirket üst düzey yöneticilerine yıllık brüt 930.339,08 TL ücret ödenmiştir.

7. Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler;

Yok

C. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

8. Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları ile bunların sonuçlarına ilişkin bilgiler;

Yok

D. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

9. Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler;

Arnavutköy Delikli kaya mevkiinde bulunan Konforia projesi ağustos 2017 de tamamlanmış olup satış yapılan dairelerin kat maliklerine teslimi yapılmıştır. Şirket 2018 yılında yeni bir projeye başlamamıştır.

10. Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü;

ISO 9001, 14001, 10002, 20000, 27001, OHSAS 18001 kapsamında iç denetim takımı denetimler yapmaktadır.

11. Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler;

<u>İştirakler/Bağlı ortaklık</u>	<u>Pay Oranı</u>
(*) PORT SİVİL HAVACILIK A.Ş	100%
(**) ST İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş	50%

(*) Şirket Port Sivil Havacılık firmasındaki hisselerinin tamamını satmıştır. 30.07.2018 tarih ve 13 sayılı yönetim kurulu kararıyla şirket hisselerinin satışı yapılmıştır.

(**) ST İnşaat Tur. Ve Tic. A.Ş' nin kalan hisselerinin tamamının satın alınarak 11.01.2019 tarihli ve 2 sayılı yönetim kurulu kararıyla Soyak Yapı San.ve Tic. A.Ş. ile birleşme kararı alınmıştır.

12. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler;

Yok

13. Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar;

Arkan Ergin - Tam Tasdik Denetimi
Güney bağımsız Denetim A.Ş. - Bağımsız denetim

14. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler;

Mali durumu etkileyecek bir ihtilaf için arabulucuya gidilmiş olup, henüz davaya dönüşmemiştir. Bunun dışında da şirket aleyhine açılan davalar bulunmakla birlikte, şirketin faaliyetini ve mali durumunu etkileyecek boyutta değildir.

15. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar;
Yok

16. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler;

2018 yılı gayrimenkul sektörü için kötü geçmiştir. Bu nedenle satışlar beklendiği oranda gerçekleşmemiştir.

17. Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler;

Ertelenen Genel Kurul genel kurul 20.06.2018 tarihinde yapılmış olup 16.07.2018 tarih ve 9621 sayılı Ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır

18. Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler;
Yok

19. Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler;

Grup içi firmalarla ticari ilişkiler emsal piyasa şartlarına uygun olarak şirket menfaatleri gözetilerek yürütülmektedir. Ortaklık yapısı olarak Soyak Grubu şirketi olmakla birlikte hakim şirketi bulunmamaktadır. 04.03.2019 tarihli Bağlılık Raporunda konu ile ilgili açıklamalar yapılmıştır.

20. Bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği;

04.03.2019 tarihli bağlılık raporunda görüleceği üzere, şirket veya topluluk şirketleri zarara uğratılmamış ve denkleştirmeyi gerekecek bir husus bulunmamaktadır.

E. FİNANSAL DURUM

21. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu;

Şirketimiz TFRS ye uygun olarak yapılan hesaplamalara göre 2018 yılını 191.038.072 TL zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 380.307.407 TL olup karşılığında -579.789.017TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. SPK tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine 31.10.2018 tarihi itibarıyla yaptırılan değerlemeler neticesinde (23.maddesinde belirtildiği gibi) varlıklarda değer artışı oluşmuş ve bu artış dikkate alındığında Öz Kaynakların pozitif duruma geldiği anlaşılmaktadır. Şirketin 5.650.757TL tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için 4.399.580TL tutarında amortisman ayrılmıştır.

22. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer

hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler; TFRS ye uygun olarak hazırlanan Gelir Tablosuna göre;

	2017 Yılı	2018 Yılı
Dönem Net Karı/(Zararı)	(117.322.937)	(191.038.072)
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yük.	0	0
Dönem Net Karı/(Zararı)	(117.322.937)	(191.038.072)
Ciro	96.414.355	18.858.025

23. Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri;

Şirket yönetim kurulu TTK 376/3.maddesi gereği 01.10.2018 tarih ve 14 no lu karar ile şirketin mal varlıklarının rayiç değeri ile değerlendirilerek bir bilanço çıkarılmasına oy birliği ile karar vermiştir.

Vergi usul Kanunu hükümlerine göre hazırlanmış bilançosuna göre, öz kaynakları - 594.526.939 TL'dir.

SPK tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine yaptırılan değerlemeler neticesinde varlıklarda 934.900.650 TL lik değer artışı oluşmuş ve bu artış ile şirketin Öz kaynakları 340.373.711 TL ye yükselmiştir. Değerleme sonrasında 26.11.2018 tarihli ve 17 sayılı yönetim kurulu kararı ile şirket sermayesinin TTK 376. Maddesine göre yeterli olduğuna karar verilmiştir.

24. Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler;

Şirket TTK 376 kapsamında defter değeri üzerinden özkaynaklarını kaybetmiştir. Finansal yapının güçlendirilmesi için ortak alacaklarının sermayeye ilave edilmesi Yönetim Kurulu tarafından 2019 yılı içinde genel kurul onayına sunulacaktır.

Ayrıca şirketin sahip olduğu bütün gayrimenkullerin satılması için pazarlama faaliyetleri çok yoğun bir şekilde sürdürülmektedir.

25. Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmıyorsa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri;

Şirket yönetim kurulu geçmiş yıllarda yapılmış olan karların, yine geçmiş yıllarda yapılan zararlara mahsup edilmesini planlamaktadır. Zaten şirketin mevzuat çerçevesinde zararları nedeniyle dağıtabileceği karı bulunmamaktadır.

F. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

26. Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler;

Şirketin kur riski ve faiz riski her ay düzenli olarak yapılan toplantılarda üst yönetim tarafından değerlendirilmektedir. Mevcut finansal risklerden ve gelecekteki piyasa belirsizliklerinden korunmak için alternatif olarak şirket dışından ortak alınması düşünülmektedir.

27. Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler;
Yok

28. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler;
Türkiye ekonomik koşulları içinde her şirketin karşı karşıya kaldığı, kur riski, faiz riski, kredi riski , satış riski ve tahsilat riski bulunmaktadır.

G. DİĞER HUSUSLAR

29. Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar;

Yok

30. Yönetim organının uygun gördüğü ilave bilgiler;

Yoktur.

31. Yönetim organı üyelerinden birinin talep etmesi halinde, TTK Kanununun 199. maddesinin dördüncü fıkrasında öngörülen raporun sonuç kısmı (Kanun 199. Madde 4.Fıkrası; Hâkim şirketin her yönetim kurulu üyesi, yönetim kurulu başkanından; bağlı şirketlerin finansal ve malvarlığıyla ilgili durumları ile üç aylık hesap sonuçları, hâkim şirketin bağlı şirketlerle, bağlı şirketlerin birbirleriyle, hâkim ve bağlı şirketlerin pay sahipleri ve bunların yakınlarıyla ilişkileri; yaptıkları işlemler ve bunların sonuç ve etkileri hakkında, özenli, gerçeği aynen ve dürüstçe yansıtan hesap verme ilkelerine göre düzenlenmiş bir rapor hazırlattırıp yönetim kuruluna sunmasını ve bunun sonuç kısmının yıllık rapor ile denetleme raporuna eklenmesini isteyebilir. Bağlı şirketler, red için yoruma yer bırakmayacak açıklıkta bir haklı sebebin varlığını ispat edemedikleri takdirde, bu raporun hazırlanması için gerekli olan bilgi ve belgeleri hâkim şirketin bu işle görevlendirilen uzmanlarına vermekle yükümlüdürler. İstemde bulunan yönetim kurulu üyesi, bunu bir üçüncü kişinin yararlanması amacıyla yapmışsa bunun sonuçlarından sorumlu olur.).

- 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 ilişkili Taraf İşlemlerine ilişkin bilinen hal ve şartlara göre; 2018 yılında TTK 199. maddede belirtilen hakim ve bağlı şirketlerle Şirketimiz Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin 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.

Zarar oluşmadığından herhangi bir zarar denkleştirmesi yapılmasına gerek bulunmamıştır.

Can Soyak
Yönetim Kurulu Üyesi
Dere Gayrimenkul Yatırım ve Tic.A.Ş. temsilcisi)

Şükran Tarhan
Yönetim Kurulu Üyesi
(Soyak Enerji Ticaret A.Ş. temsilcisi)

Erkut Soyak
Yönetim Kurulu Başkanı

