

# SOYAK YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

## 01.01.2020 – 31.12.2020 DÖNEMİ YILLIK FAALİYET RAPORU

### A. GENEL BİLGİLER

1. Raporun ilgili olduğu hesap dönemi ve şirket bilgileri:

Raporun Ait Olduğu Dönem : 01.01.2020-31.12.2020  
Ticaret unvanı : Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.  
Ticaret sicili numarası : 511040  
Merkez Adresi : Büyükdere Cad. No:38 Mecidiyeköy/Şişli/İstanbul  
Şube Adresi : ----  
İletişim Bilgileri :  
Telefon : 0212 315 50 00  
Fax : 0212 273 23 05  
E-posta adresi : info@soyak.com.tr  
İnternet Sitesi Adresi : www.soyak.com.tr

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

Şirketin sermaye yapısı aşağıda yer almaktadır.

### SOYAK YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Nominal Değer : 0,01

ADI-SOYADI / UNVANI	ADET	TUTAR TL	%
ERKUT SOYAK	24.299.940.312	242.999.403,12	80,67%
GÜLDEN TÜFEKÇİ	2.911.796.227	29.117.962,27	9,67%
AYFER SENGİR	2.911.796.227	29.117.962,27	9,67%
<b>TOPLAM</b>	<b>30.123.532.766</b>	<b>301.235.327,66</b>	<b>100,00%</b>

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

Bulunmamaktadır.

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

Yönetim Kurulu Başkanı : Erkut Soyak  
Yönetim Kurulu Üyesi : Dere Gayrimenkul Yat. ve Tic. A.Ş. (Temsilci : Can Soyak)  
Yönetim Kurulu Üyesi : Soyak Enerji Ticaret A.Ş. (Temsilci : Şükran Tarhan)

2020 yılı sonu itibariyle şirketin 24 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;

**Şirket yönetim kurulu üyeleri bazı Soyak Topluluğu şirketlerinde aktif yönetici / yönetim kurulu üyeliği görevlerini yürütmektedirler.**

#### 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 Kurulu'na ücret, prim gibi ödemeler yapılmamıştır. Şirket yöneticilerine 2020 yılı içerisinde brüt toplam 1.090.855,06 TL ücret ödenmiştir.**

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

**Bulunmamaktadır.**

#### C. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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

**Bulunmamaktadır.**

#### D. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

**Bulunmamaktadır.**

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;

**Bulunmamaktadır**

12. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler;

**Bulunmamaktadır.**

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

**Arkan Ergin YMM A.Ş. tarafından 3568 Sayılı Yasa kapsamında tam tasdik hizmeti alınmaktadır. Şirket TTK hükümleri doğrultusunda, Güney Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından 2020 mali yılı içinde denetlenmiş olup, Bağımsız Denetim Raporunda sınırlı olumlu görüş verilmiştir.**

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

**Şirketin mali durumunu etkileyebilecek nitelikte Şirket ortaklarının açtıkları davalar bulunmaktadır. Bunun dışında da şirket aleyhine açılan davalar bulunmakla birlikte Şirketin faaliyetini ve mali durumunu etkileyebilecek nitelikte değildir.**

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

**Bulunmamaktadır.**

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

**Gayrimenkul sektöründe yıl içinde yaşanan konut kredi faizlerine bağlı olarak bir satış hareketi yaşanmasına rağmen bu durumun kısa bir dönem sürmesi ve yılın büyük bölümünde durgunluğun devam etmesi nedeniyle daire stoklarının bitirilmesi hedefi 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;

**Bulunmamaktadır.**

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

**Bulunmamaktadır.**

19. Şirketler topluluğuna bağlı bir şirkete; 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;

**Şirket, hakim ortak Erkut Soyak nedeniyle, Türk Ticaret Kanunu'nun tanımladığı topluluk şirketi hüviyetindedir. Şirket, hakim teşebbüs ve diğer bağlı şirketlerle şirketin menfaatlerine zarar vermeyecek şekilde ticari ilişki içindedir. İlişkili taraflarla, Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ticari ilişkileri Bağlılık Raporunda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.**

20. Şirketler topluluğuna bağlı bir şirkete; 19. (üst) maddede bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğrattığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği;

**Şirket, topluluk şirketleri (İlişkili Şirketlerle) ile ilişkilerinde, Şirketi zarara uğratacak herhangi bir işlem bulunmadığı için denkleştirmeye de gerek duyulmamıştır.**

## 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 2020 yılını -139.604.997 TL Zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 284.005.292 TL olup karşılığında - 659.437.966 TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. Şirketin net 1.029.971 TL tutarında Sabit Kıymetleri vardır.**

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;

	2019 Yılı	2020 Yılı
Dönem Karı / (Zararı)	(51.751.870)	(139.604.997)
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yük.	0,00	0,00
Dönem Net Karı / (Zararı)	(51.751.870)	(139.604.997)

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

**Şirketin Türkiye Muhasebe Standartları hükümlerine göre hazırlanmış bilançosuna göre, öz kaynakları -- 659.437.966 TL dir. Şirketin öz kaynaklarının tamamını kaydi olarak kaybettiği görülmüştür. Şirket Yönetim Kurulu TTK 376/3. maddesine göre şirketin 31.12.2020 tarihli bilançosunu kayıtlı değerlere göre ve rayiç değerlere göre hazırlamıştır. 26.02.2020 tarihli 1 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile onaylanan, rayiç değerlere göre hazırlanan bilançolarda, SPK tarafından yetkilendirilmiş şirketlerin değerlendirme raporları baz alınarak, şirketin aktifleri güncel değerlerine getirilmiştir. Güncel değerlere göre hazırlanan bilançoda şirketin özkaynakları (+) 151.044.495 TL'ye yükselmiştir. Bunun yanında TTK 376. maddesinin uygulamasına yönelik Genel Tebliğin 1.maddesine göre Soyak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. nin 31.12.2020 tarihi itibariyle bilançosuna dahil edilen 208.956.154 TL itfa edilmemiş kredilerin kur farkı olduğu, 3.449.538 TL 2020 yılı içinde personele ödenen tutarlar, amortisman giderleri ve kira giderleri toplamının yarısı tutarının olduğu ve söz konusu son değişiklikleri de (26.12.2020/31346 Resmi gazete) kapsayan tebliği uyarınca öz kaynak toplamının nihai olarak 363.450.187 TL ye yükseldiği, şirket sermayesinin 301.235.327,66 TL ve yasal yedekler toplamının 4.178.017 TL olduğundan şirket sermayesinin TTK 376 madde hükümlerine göre yeterli olduğu ve özkaynakların içinde sermaye ve yasal yedekler toplamının karşılanabildiği anlaşılmaktadır.**

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

**Şirketin sahip olduğu gayrimenkullerin satılması için pazarlama faaliyetleri yoğun şekilde sürdürülmektedir.**

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

**Şirketin dağıtılabılır karı bulunmamaktadır.**

## F. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

**Şirket yönetim kurulu, olası riskleri takip etmekte ve yeri geldiğinde gerekli önlemleri almaktadır.**

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

**Riskin erken teşhisi komitesi oluşturulmamıştır.**

28. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler;

**Şirket genel olarak gayrimenkul sektörünün karşı karşıya kaldığı tüm riskler ile karşı karşıya 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;

**Bulunmamaktadır.**

30. Yönetim organının uygun gördüğü ilave bilgiler;

**Bulunmamaktadır.**

31. Bir sermaye şirketinin sermayesinin, doğrudan veya dolaylı olarak, yüzde beşini, onunu, yirmisini, yirmi beşini, otuz üçünü, ellisini, altmış yedisini veya yüzde yüzünü temsil eden miktarda paylarına sahip olduğu veya payları bu yüzdelerin altına düştüğü takdirde bu durum ve gerekçesi;

**Bulunmamaktadır.**

32. Topluluğa dâhil işletmelerin ana şirket sermayesindeki payları hakkında bilgiler;

**Bulunmamaktadır.**

33. Konsolide finansal tabloların hazırlanması süreci ile ilgili olarak topluluğun iç denetim ve risk yönetimi sistemlerine ilişkin açıklamalar;

**Bulunmamaktadır.**

34. Yönetim organı üyelerinden birinin talep etmesi halinde, 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.).


**6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca şirketin topluluk şirketleri ile ilişkileri hakkında ;**

- İlişkili taraflarla 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 işlemlerine ilişkin bilinen hal ve şartlara göre; 2020 yılında TTK 199. maddede belirtilen hakim teşebbüs ile Şirketimiz Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş arasında herhangi bir işlem gerçekleşmediği için karşı edimi gerektiren herhangi bir işlem bulunmamaktadır ve bu nedenle de alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem olmamış veya herhangi bir önlemin alınıp alınmaması nedeniyle Şirket zarara uğramamıştır.

Faaliyet raporuna eklenen Bağlılık Raporu'ndan da görüleceği üzere şirketimizin hakim teşebbüs veya ilişkili diğer taraflarla ilişkilerinden herhangi bir zarar görmediğinden, TTK 202. maddesi anlamında, herhangi bir zarar denkleştirmesi yapılmasına gerek bulunmamıştır.

Yönetim Kurulu Başkanı  
Erkut SOYAK



Yönetim Kurulu Üyesi  
Dere Gayrimenkul Yat.ve Tic.A.Ş.  
Can SOYAK  
(Temsilci)



Yönetim Kurulu Üyesi  
Soyak Enerji Ticaret A.Ş.  
Şükran TARHAN  
(Temsilci)

