



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KAPİTAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Financial Report
Unconsolidated
2019 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements



Independent Audit Company	GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kapital Yatırım Holding Anonim Şirketi Yönetim Kurulu' na;

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Kapital Yatırım Holding Anonim Şirketi ("Şirket")'nin 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik

Şirket'in aktif toplamı 7.580.052 TL olup tamamına yakını özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar gibi parasal olmayan duran varlık kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in iş ortaklığı ana faaliyet konusu Gayrimenkul geliştirme olan ve hali hazırda önemli derecede ödeme güclüğü içinde bulunan Yeşil Şirketler grubu bünyesinde faaliyet göstermektedir. İş ortaklıklarının faaliyetleri yoğun kredi kullanımını gerektirdiğinden Kapital Yatırım Holding A.Ş.'nin faaliyetleri Yeşil Şirketler Grubunun bütünüyle yakından ilgilidir. Yeşil Şirketler Grubu bünyesinde yer alan şirketlerde yaşanacak her türlü gelişme iş ortaklıklarının finansal kaynaklara erişim kabiliyetini dolayısıyla faaliyet hacmini ve şirket değerini yakından etkilemektedir. Şirket'in özvarlık tutarı 5.025.624 TL'dir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını aşmaktadır. Şirket'in hali hazırda gelir getirici bir ticari faaliyeti mevcut olmadığından harcamaları ilişkili taraflar tarafından finanse edilmektedir. İlişkili tarafların içinde bulunduğu ödeme güçlükleri dikkate alındığında faaliyet giderlerinin bu ilişkili taraflar tarafından gelecek dönemlerde de karşılanıp karşılanmayacağı belirsizlik arz etmektedir. Yeşil Şirketler Grubu'nun içinde bulunduğu finansal durumun iş ortaklıklarının faaliyetlerine, finansal kaynaklara erişim kabiliyetine ve ilgili iş ortaklığının gerçeğe

uygun değerlerine etki etme potansiyeli taşımadır. Bütün bu hususlar hep birlikte durum, işletmenin sürekliliğinin devamına ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin varlığını göstermektedir. şirket Yönetimi'nin bu konulara yönelik açıklamaları ve planları 22.no'lu finansal tablo dipnotunda açıklanmıştır. şirket Yönetimi Not:22'deki açıklamalarına istinaden finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesini baz alarak hazırlamıştır. Bu çerçevede, şirket Yönetimi finansal tablolarını oluştururken varlıklarının taşıdığı değerden nakde çevrilebileceğini ve yükümlülüklerini normal iş akışı içerisinde karşılayabileceğini öngörmektedir. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Diğer Hususlar

Kapital Yatırım Holding A.ř.' nin 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 28 şubat 2019 tarihinde olumlu görüş verilmiştir.

Yönetimin ve st Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "nemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekrlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- şirketin i kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve - varsa - ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Gülümser TOZAR'dır.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

Gülümser Tozar

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Mart 2020

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2019	Previous Period 31.12.2018
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	4	8.253	33.902
Other Receivables	3	468.605	6.663.793
Other Receivables Due From Related Parties	3,6	468.605	6.663.793
SUB-TOTAL		476.858	6.697.695
Total current assets		476.858	6.697.695
NON-CURRENT ASSETS			
Investments accounted for using equity method	17	7.094.871	
Deferred Tax Asset	16	8.323	5.123
Total non-current assets		7.103.194	5.123
Total assets		7.580.052	6.702.818
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Trade Payables		60.633	22.880
Trade Payables to Unrelated Parties	5	60.633	22.880
Employee Benefit Obligations	8	108.961	68.908
Other Payables		2.216.646	186.206
Other Payables to Related Parties	3,6	1.677.613	4.323
Other Payables to Unrelated Parties	6	539.033	181.883
Current tax liabilities, current	16	130.354	309.587
SUB-TOTAL		2.516.594	587.581
Total current liabilities		2.516.594	587.581
NON-CURRENT LIABILITIES			
Non-current provisions		37.834	25.616
Non-current provisions for employee benefits	9	37.834	25.616
Total non-current liabilities		37.834	25.616
Total liabilities		2.554.428	613.197
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		5.025.624	6.089.621
Issued capital	10	4.250.000	4.250.000
Share Premium (Discount)	10	74	74
Restricted Reserves Appropriated From Profits	10	80.456	80.456
Prior Years' Profits or Losses	10	1.759.091	561.286
Current Period Net Profit Or Loss	10	-1.063.997	1.197.805
Total equity		5.025.624	6.089.621
Total Liabilities and Equity		7.580.052	6.702.818

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2019 - 31.12.2019	Previous Period 01.01.2018 - 31.12.2018
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)			
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		0	
GROSS PROFIT (LOSS)		0	
General Administrative Expenses	12	-406.533	-324.785
Other Income from Operating Activities	13	4.912	41.671
Other Expenses from Operating Activities	13	-6.428	
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		-408.049	-283.114
Investment Activity Income	14	884.148	1.819.594
Investment Activity Expenses		-1.411.931	0
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		-935.832	1.536.480
Finance costs	15	-1.011	
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		-936.843	1.536.480
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		-127.154	-338.675
Current Period Tax (Expense) Income	16	-130.354	-340.809
Deferred Tax (Expense) Income	16	3.200	2.134
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		-1.063.997	1.197.805
PROFIT (LOSS)		-1.063.997	1.197.805
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	
Owners of Parent	18	-1.063.997	1.197.805
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	18	-0,25040000	0,28180000
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		0	
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		0	0
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-1.063.997	1.197.805
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent	18	-1.063.997	1.197.805

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2019 - 31.12.2019	Previous Period 01.01.2018 - 31.12.2018
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES			
Profit (Loss)		-1.063.997	1.197.805
Profit (Loss) from Continuing Operations	18	-1.063.997	1.197.805
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)			
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)		1.411.931	
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Other Financial Assets or Investments		1.411.931	
Adjustments for provisions		12.218	10.671
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits	9	12.218	10.671
Adjustments for Interest (Income) Expenses	14	-884.148	-1.119.048
Adjustments for Interest Income	14	-884.148	-1.119.048
Adjustments for Tax (Income) Expenses	16	127.154	338.675
Changes in Working Capital			
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations	3	7.079.336	
Decrease (Increase) in Other Related Party Receivables Related with Operations	3	7.079.336	
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable	5	37.753	22.827
Increase (Decrease) in Employee Benefit Liabilities	8	40.053	
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables	3	2.030.440	
Increase (Decrease) in Other Operating Payables to Related Parties	3	2.030.440	
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital			-509.205
Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations			147.153
Increase (Decrease) in Other Payables Related with Operations			-656.358
Cash Flows from (used in) Operations			
		8.790.740	-58.275
Income taxes refund (paid)	16	-309.587	
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES			
Cash Receipts from Sales of Equity or Debt Instruments of Other Entities	17	-8.506.802	
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES			
		0	
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES			
		-25.649	-58.275
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	4	-25.649	-58.275
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD			
		33.902	92.177
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD			
		8.253	33.902

Statement of changes in equity [abstract]

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

Footnote Reference	Equity										
	Equity attributable to owners of parent [member]									Non-controlling interests [member]	
	Issued Capital	Share premiums or discounts	Other Accumulated Comprehensive Income That Will Not Be Reclassified in Profit Or Loss		Other Accumulated Comprehensive Income That Will Be Reclassified in Profit Or Loss		Restricted Reserves Appropriated From Profits [member]	Retained Earnings			
			Gains/Losses on Revaluation and Remeasurement [member]		Reserve Of Gains or Losses on Hedge	Gains (Losses) on Revaluation and Reclassification		Prior Years' Profits or Losses	Net Profit or Loss		
Statement of changes in equity [abstract]											
Statement of changes in equity [line items]											
Equity at beginning of period	10	4.250.000	74				80.456	150.305	414.535	4.895.370	4.895.370
Adjustments Related to Accounting Policy Changes											
Adjustments Related to Required Changes in Accounting Policies											
Adjustments Related to Voluntary Changes in Accounting Policies											
Adjustments Related to Errors											
Other Restatements											
Restated Balances											
Transfers								414.535	-414.535	0	0
Total Comprehensive Income (Loss)									1.197.805	-1.197.805	1.197.805
Profit (loss)											
Other Comprehensive Income (Loss)											
Issue of equity											
Capital Decrease											
Capital Advance											
Effect of Merger or Liquidation or Division											
Effects of Business Combinations Under Common Control											
Advance Dividend Payments											
Dividends Paid									-3.554	-3.554	-3.554
Decrease through Other Distributions to Owners											
Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions											
Increase (Decrease) through Share-Based Payment Transactions											
Acquisition or Disposal of a Subsidiary											
Increase (decrease) through changes in ownership interests in subsidiaries that do not result in loss of control, equity											
Transactions with noncontrolling shareholders											
Increase through Other Contributions by Owners											
Amount Removed from Reserve of Cash Flow Hedges and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied											
Amount Removed from Reserve of Change in Value of Time Value of Options and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied											
Amount Removed from Reserve of Change in Value of Forward Elements of Forward Contracts and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied											
Amount Removed from Reserve of Change in Value of Foreign Currency Basis Spreads and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied											
Increase (decrease) through other changes, equity											
Equity at end of period	10	4.250.000	74				80.456	561.286	1.197.805	6.089.621	6.089.621
Statement of changes in equity [abstract]											
Statement of changes in equity [line items]											
Equity at beginning of period	10	4.250.000	74				80.456	561.286	1.197.805	6.089.621	6.089.621
Adjustments Related to Accounting Policy Changes											
Adjustments Related to Required Changes in Accounting Policies											
Adjustments Related to Voluntary Changes in Accounting Policies											
Adjustments Related to Errors											
Other Restatements											
Restated Balances											
Transfers								1.197.805	-1.197.805	0	0
Total Comprehensive Income (Loss)									-1.063.997	-1.063.997	-1.063.997
Profit (loss)											
Other Comprehensive Income (Loss)											
Issue of equity											
Capital Decrease											
Capital Advance											
Effect of Merger or Liquidation or Division											
Effects of Business Combinations Under Common Control											
Advance Dividend Payments											
Dividends Paid											
Decrease through Other Distributions to Owners											

Previous Period
01.01.2018 - 31.12.2018

Current Period
01.01.2019 - 31.12.2019

