



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KAPİTAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2019 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

KPHOL 31.12.2019 MALİ TABLO VE DİPNOTLARI HK.



| | |
|---------------------------|--|
| Bağımsız Denetim Kuruluşu | GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş. |
| Denetim Türü | Sürekli |
| Denetim Sonucu | Olumlu |

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 güçlüğü 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, şirketin sürekliliğinin devamına ilişkin ciddi şüpheler 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 şirketin 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 Üst 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 şirketin 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 yürütölen 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 yürütölen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli 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, sahtekârlık, 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 iç 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

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi | TL |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 31.12.2019 | Önceki Dönem 31.12.2018 |
|--|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço) | | | |
| Varlıklar | | | |
| DÖNEN VARLIKLAR | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 8.253 | 33.902 |
| Diğer Alacaklar | 3 | 468.605 | 6.663.793 |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | 3,6 | 468.605 | 6.663.793 |
| ARA TOPLAM | | 476.858 | 6.697.695 |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR | | 476.858 | 6.697.695 |
| DURAN VARLIKLAR | | | |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar | 17 | 7.094.871 | |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 16 | 8.323 | 5.123 |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR | | 7.103.194 | 5.123 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 7.580.052 | 6.702.818 |
| KAYNAKLAR | | | |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Ticari Borçlar | | 60.633 | 22.880 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 5 | 60.633 | 22.880 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 8 | 108.961 | 68.908 |
| Diğer Borçlar | | 2.216.646 | 186.206 |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 3,6 | 1.677.613 | 4.323 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 6 | 539.033 | 181.883 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 16 | 130.354 | 309.587 |
| ARA TOPLAM | | 2.516.594 | 587.581 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 2.516.594 | 587.581 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | | 37.834 | 25.616 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 9 | 37.834 | 25.616 |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 37.834 | 25.616 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | | 2.554.428 | 613.197 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | 5.025.624 | 6.089.621 |
| Ödenmiş Sermaye | 10 | 4.250.000 | 4.250.000 |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar) | 10 | 74 | 74 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 10 | 80.456 | 80.456 |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları | 10 | 1.759.091 | 561.286 |
| Net Dönem Karı veya Zararı | 10 | -1.063.997 | 1.197.805 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | | 5.025.624 | 6.089.621 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 7.580.052 | 6.702.818 |

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi | TL |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem | Önceki Dönem |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | 01.01.2019 - 31.12.2019 | 01.01.2018 - 31.12.2018 |
| Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu | | | |
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR) | | 0 | |
| BRÜT KAR (ZARAR) | | 0 | |
| Genel Yönetim Giderleri | 12 | -406.533 | -324.785 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 13 | 4.912 | 41.671 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | 13 | -6.428 | |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI) | | -408.049 | -283.114 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 14 | 884.148 | 1.819.594 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler | | -1.411.931 | 0 |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI) | | -935.832 | 1.536.480 |
| Finansman Giderleri | 15 | -1.011 | |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI) | | -936.843 | 1.536.480 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri | | -127.154 | -338.675 |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri | 16 | -130.354 | -340.809 |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri | 16 | 3.200 | 2.134 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI) | | -1.063.997 | 1.197.805 |
| DÖNEM KARI (ZARARI) | | -1.063.997 | 1.197.805 |
| Dönem Karının (Zararının) Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | 0 | |
| Ana Ortaklık Payları | 18 | -1.063.997 | 1.197.805 |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | |
| <i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i> | 18 | -0,25040000 | 0,28180000 |
| Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | 0 | |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar | | 0 | |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | 0 | 0 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | -1.063.997 | 1.197.805 |
| Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | 0 | 0 |
| Ana Ortaklık Payları | 18 | -1.063.997 | 1.197.805 |

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi | TL |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019 | Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018 |
|---|------------------|---------------------------------------|---|
| Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem) | | | |
| İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | | |
| Dönem Karı (Zararı) | | 8.481.153 | -58.275 |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı) | 18 | -1.063.997 | 1.197.805 |
| Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler | | 667.155 | -769.702 |
| Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | | 1.411.931 | |
| Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | | 1.411.931 | |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | | 12.218 | 10.671 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | 9 | 12.218 | 10.671 |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | 14 | -884.148 | -1.119.048 |
| Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler | 14 | -884.148 | -1.119.048 |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler | 16 | 127.154 | 338.675 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | 9.187.582 | -486.378 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | 3 | 7.079.336 | |
| İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) | 3 | 7.079.336 | |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | 5 | 37.753 | 22.827 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış) | 8 | 40.053 | |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | 3 | 2.030.440 | |
| İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) | 3 | 2.030.440 | |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | | -509.205 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış) | | | 147.153 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) | | | -656.358 |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | 8.790.740 | -58.275 |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri) | 16 | -309.587 | |
| YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | -8.506.802 | |
| Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri | 17 | -8.506.802 | |
| FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | 0 | |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | 4 | -25.649 | -58.275 |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | 4 | -25.649 | -58.275 |
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 4 | 33.902 | 92.177 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 4 | 8.253 | 33.902 |

