

**SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş.
Financial Report
Unconsolidated
2019 - 4. 3 Monthly Notification**

General Information About Financial Statements

Independent Audit Comment

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

SKY Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

SKY Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan ilişikteki 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"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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.

3) Kilit Denetim Konuları

Şirket 23.10.2018 tarihinde kurulmuş olup, 31.12.2019 itibarıyla henüz faaliyete olmadığından, raporumuzda bildirilecek herhangi bir kilit denetim konusu yoktur.

4) 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; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) 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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen 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 yansıtmayı 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 hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş 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 belirlemektediriz. 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.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun 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 Aslı ŞAHİN ÖZACAR'dır.

İstanbul, 28.04.2020

IŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

An independent member of BKR International

Aslı ŞAHİN ÖZACAR

Sorumlu Denetçi

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	7	879.457	1.004.644
Prepayments	15	16	
Current Tax Assets	24	25.753	845
Other current assets	16	19.863	1.544
SUB-TOTAL		925.089	1.007.033
Total current assets		925.089	1.007.033
NON-CURRENT ASSETS			
Right of Use Assets	10	2.565	
Deferred Tax Asset	24	4.860	
Total non-current assets		7.425	
Total assets		932.514	1.007.033
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Current Borrowings		349	
Current Borrowings From Unrelated Parties		349	
Lease Liabilities	10	349	
Trade Payables		20.263	3.677
Trade Payables to Unrelated Parties	11	20.263	3.677
Employee Benefit Obligations	21	32.170	18.900
Other Payables		19.444	3.114
Other Payables to Unrelated Parties	12	19.444	3.114
Current provisions		8.278	
Current provisions for employee benefits	21	8.278	
SUB-TOTAL		80.504	25.691
Total current liabilities		80.504	25.691
NON-CURRENT LIABILITIES			
Long Term Borrowings	9	2.347	
Long Term Borrowings From Unrelated Parties		2.347	
Lease Liabilities	10	2.347	
Non-current provisions		16.384	6.803
Non-current provisions for employee benefits	21	16.384	6.803
Deferred Tax Liabilities	24		171
Total non-current liabilities		18.731	6.974
Total liabilities		99.235	32.665
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		833.279	974.368
Issued capital	29	1.300.000	1.000.000
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		-6.741	-3.021
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		-6.741	-3.021
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans	29	-6.741	-3.021
Prior Years' Profits or Losses	29	-22.611	
Current Period Net Profit Or Loss	29	-437.369	-22.611
Total equity		833.279	974.368
Total Liabilities and Equity		932.514	1.007.033

Profit or loss [abstract]

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
Profit or loss [abstract]			
PROFIT (LOSS)			
Cost of sales		0	0
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		0	0
GROSS PROFIT (LOSS)		0	0
General Administrative Expenses	31	-602.911	-46.358
Other Expenses from Operating Activities	33	-431	
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		-603.342	-46.358
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		-603.342	-46.358
Finance income		163.028	24.770
Finance costs	35	-1.037	
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		-441.351	-21.588
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		3.982	-1.023
Deferred Tax (Expense) Income	24	3.982	-1.023
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		-437.369	-22.611
PROFIT (LOSS)		-437.369	-22.611
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		-437.369	-22.611
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Diluted Earnings Per Share			

Statement of 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 Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)		-437.369	-22.611
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss	29	-3.720	-3.021
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans	29	-4.770	-3.873
Taxes Relating To Components Of Other Comprehensive Income That Will Not Be Reclassified To Profit Or Loss	29	1.050	852
Deferred Tax (Expense) Income	29	1.050	852
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-3.720	-3.021
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-441.089	-25.632
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		-441.089	-25.632

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		-592.127	-3.231
Profit (Loss)		-437.369	-22.611
Profit (Loss) from Continuing Operations		-437.369	-22.611
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		-153.450	3.953
Adjustments for provisions		13.090	
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits	21	13.090	
Adjustments for Profit Share or Other Financial Instruments (Income) Expenses		-162.558	
Adjustments for Tax (Income) Expenses	24	-3.982	1.023
Other adjustments to reconcile profit (loss)	18		2.930
Changes in Working Capital		-1.308	15.427
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		0	0
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations			-7.876
Decrease (Increase) in Other Unrelated Party Receivables Related with Operations	6		-7.876
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable	6	16.586	3.677
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Unrelated Parties	11	16.586	3.677
Increase (Decrease) in Employee Benefit Liabilities	21	13.270	18.900
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables	12	-26.897	726
Increase (Decrease) in Other Operating Payables to Unrelated Parties	12	-26.897	726
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		-4.267	
Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations		-4.267	
Cash Flows from (used in) Operations		-592.127	-3.231
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		162.558	
Cash Inflows From Participation (Profit) Shares or Other Financial Instruments	19	162.558	
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		300.000	1.000.000
Proceeds from Capital Advances	29	300.000	1.000.000
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		-129.569	996.769
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		0	0
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-129.569	996.769
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	7	1.004.644	
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD	7	875.075	996.769

[illegible]

Current Period 01.01.2019 - 31.12.2019												
	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	29	1.300.000	-6.741		-22.611	-437.369	833.279		833.279		