

Kapital Yatırım Holding A.Ş.

1 Ocak – 31 Aralık 2019

Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolar ve

Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-20

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 taşımaktadır. 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.Ş.'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 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 "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 bildirmektediriz.

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 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 belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı 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

KAPITAL YATIRIM HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		31.12.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar		476.858	6.697.695
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	8.253	33.902
Diğer Alacaklar		468.605	6.663.793
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3,6	468.605	6.663.793
- Diğer Alacaklar		-	-
Peşin Ödenmiş Giderler		-	-
Diğer Dönen Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		7.103.194	5.123
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	17	7.094.871	
Ertelenen Vergi Varlığı	16	8.323	5.123
TOPLAM VARLIKLAR		7.580.052	6.702.818

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

KAPİTAL YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.12.2019	31.12.2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.516.594	587.581
Ticari Borçlar	5	60.633	22.880
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	60.633	22.880
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	108.961	68.908
Diğer Borçlar	6	2.216.646	186.206
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	539.033	181.883
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	3,6	1.677.613	4.323
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	16	130.354	309.587
Ara Toplam		2.516.594	587.581
Uzun Vadeli Yükümlülükler		37.834	25.616
Uzun Vadeli Karşılıklar	9	37.834	25.616
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		-	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	9	37.834	25.616
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		-	-
ÖZKAYNAKLAR		5.025.624	6.089.621
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.025.624	6.089.621
Ödenmiş Sermaye	10	4.250.000	4.250.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		-	-
Geri Alınmış Paylar(-)		-	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi(-)		-	-
Paylara İlişkin Primler(İskontolar)	10	74	74
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler(Giderler)		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler(Giderler)		-	-
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
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		7.580.052	6.702.818

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

KAPİTAL YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2019 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2018 31.12.2018
	Notlar		
Hasılat		-	-
Satışların Maliyeti (-)		-	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)		-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		-	-
Pazarlama Giderleri (-)		-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	12	(406.533)	(324.785)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	4.912	41.671
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(6.428)	-
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		(408.049)	(283.114)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	14	884.148	1.819.594
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(1.411.931)	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		(935.832)	1.536.480
Finansman Gelirleri		-	-
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
<u>DURDURULAN FAALİYETLER</u>		-	-
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		(1.063.997)	1.197.805
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		(1.063.997)	1.197.805
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları	18	(1.063.997)	1.197.805
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	18	(0,2504)	0,2818
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		-	-

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

KAPİTAL YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özsermaye
1 Ocak 2019 Bakiyesi	10	4.250.000	74	80.456	561.286	1.197.805	6.089.621	6.089.621
Geçmiş yıllar karlarına transfer		--	--	--	1.197.805	(1.197.805)	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	(1.063.997)	(1.063.997)	(1.063.997)
31 Aralık 2019 Bakiyesi	10	4.250.000	74	80.456	1.759.091	(1.063.997)	5.025.624	5.025.624
1 Ocak 2018 Bakiyesi	10	4.250.000	74	80.456	150.305	414.535	4.895.370	4.895.370
Yedeklere transfer		--	--	--	414.535	(414.535)	--	--
Temettü ödemesi		--	--	--	(3.554)	--	(3.554)	(3.554)
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	1.197.805	1.197.805	1.197.805
31 Aralık 2018 Bakiyesi	10	4.250.000	74	80.456	561.286	1.197.805	6.089.621	6.089.621

KAPİTAL YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2019 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2018 31.12.2018
Notlar			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		8.481.153	(58.275)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	18	(1.063.997)	1.197.805
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		667.155	(769.702)
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-	-
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.411.931	-
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.411.931	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	9	12.218	10.671
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	9	12.218	10.671
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	14	(884.148)	(1.119.048)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	14	(884.148)	(1.119.048)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	127.154	338.675
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-	-
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
İştirak, İş Ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki		-	-
Değişim Sebebiyle Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		9.187.582	(486.378)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
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	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-	-
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	37.753	22.827
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	-
Diğer Dönen Varlıklardaki Değişim		-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	8	40.053	-
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)	-
İştirakler, İş Ortaklıkları ve/veya Müşterek Faaliyetlerin Sermaye Artırımına Katılımdan		-	-
Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(8.506.802)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları		-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin	17	(8.506.802)	-
Yapılan Nakit Çıkışları		-	-
Alınan Faiz		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Kredilerden Nakit Girişleri		-	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	-
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	-
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	4	(25.649)	(58.275)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
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

Ekteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

KAPITAL YATIRIM HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kapital Yatırım Holding A.Ş. ("Şirket"), Hedef Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ünvanı ile 06 Nisan 2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)’nın Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıkları’na ilişkin hükümlerinde yazılı amaç ve konular ile iştigal etmek üzere İstanbul’da kurulmuştur. 2011 yılı içerisinde esas sözleşme değişikliğine giderek yatırım ortaklığı statüsünden çıkmış ve şimdiki unvanını almıştır.

Şirket faaliyet konuları; mali konularda, özellikle yerli ve yabancı finans piyasaları düzenine ilişkin olarak, Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen yatırım danışmanlığını içermemek kaydıyla; teknik planlama, programlama, bütçeleme, projelendirme, finansal ve organizasyon, firma değerleri gibi konularda danışmanlık, ticari, sınai ve finansal konularda yatırım ve araştırmalar yapmak, aktiflerini kar etme yeteneğine veya potansiyeline sahip sermaye şirketlerinin çıkarmış olduğu veya çıkaracağı hisse senetleri ile diğer menkul kıymetlere, nakit, değerli maden ve emtialara yatırım yapmak, kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde değerlendirmek ve ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliğini artırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı şekilde ve ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak, Türkiye içinde ve dışında bulunan her türlü taşınır ve taşınmazlara yatırım yapmak ve işletmek, bu amaçlara uygun ticari, sınai ve mali finansal yatırım girişimlerinde bulunmaktır.

Şirket merkezi Kaptanpaşa Mah. Piyalepaşa Bulvarı Ortadoğu Plaza No:73/19 Okmeydanı – Şişli / İstanbul’dur.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 1 kişidir. (31 Aralık 2018 : 1 Kişi).

Şirket’ in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemine tabi iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

İştirak ve Bağlı Ortaklık

Ünvanı	Faaliyet Alanı	Kuruluş Yılı	Oran (%)	Konsolidasyon Yöntemi
Zincir Gayrimenkul A.Ş.	Bina İnşaatı	2013	50 %	Özkaynak yöntemi

Finansal Tabloların Onaylanması

İlişikteki finansal tablolar, yayınlanmak üzere 2 Mart 2020 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre, Şirket finansal tabloları ortaklar genel kurulunda onaylanmadıkça kesinleşmediğinden, Şirket genel kurulu finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket, yasal defterlerini ve yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” ("Tebliğ") -hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan

Türkiye Muhasebe Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS") esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. İlgili tebliğe göre, finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler.

İlişikteki finansal tablolar SPK II-14.1 sayılı tebliğe göre hazırlanmış olup, KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin ("KHK") 9. maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı kurur kararı ile onaylanan 2016 TMS Taksonomisine ve 2019 yılında TFRS 15 ve TFRS 16’ ya uygun olarak revize edilen TMS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Şirket’in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket’in mali durumu ve faaliyet sonuçları Şirket’ in geçerli para birimi olan "TL" cinsinden ifade edilmiştir.

Finansal tablolar, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için, bu tarihten itibaren Türkiye Muhasebe Standardı 29 "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

2.03 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir.

Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır.

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket' in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile; 1 Ocak 2019 –31 Aralık 2019 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarını, nakit akış ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

2.04 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

2.05 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Şirketin cari dönemde muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulamakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

TFRS 16 standardı dışında cari dönemde kullanılan muhasebe politikaları 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile aynıdır. Söz konusu standart finansal tabloları önemli ölçüde etkilememektedir.

2.06 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır.

Cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

2.07 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.08 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.09 Kur Değişiminin Etkileri

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu çevirimden ve dövizli işlemlerin tahsil/tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları/(zararları) kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

2.10 Pay Başına Kar / (Zarar)

Pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz pay” yolu ile arttırabilmektedirler. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.11 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şirket finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket' in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak finansal tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

Şirket olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.13 İlişkili Taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla girilen işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir.

2.14 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştirilince provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında faiz gideri olarak gösterilmektedir.

2.15 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler bilançoda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket' in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket' in yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket' in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.16 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

a) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- **TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler";** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.
- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12, "Gelir Vergileri"; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23, "Borçlanma Maliyetleri"; bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

b) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. UFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

c) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Söz konusu değişikliklerin finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

KAPITAL YATIRIM HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2.17 Konsolidasyon Esasları

Özkaynak yöntemi; iştiraklerin başlangıçta elde etme maliyeti ile kaydedilerek, bu tutarın iştirakin özkaynağından ana ortaklığın payına düşen kısmı gösterecek şekilde artırılması veya azaltılması suretiyle finansal tablolara yansıtılması yöntemidir.

Aşağıdaki tabloda 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda iştirakler, sahip olunan paylar ve ortaklık oranları gösterilmiş olup şirket finansal tablolarına özkaynaktan pay alma yöntemi ile konsolide edilmişlerdir;

	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Doğrudan Pay Oranı	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Dolaylı Pay Oranı	Toplam Pay Oranı
Zincir Gayrimenkul A.Ş.	% 50	-	% 50

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

a) Alışlar/Satışlar;

	01.01.2019 31.12.2019		01.01.2018 31.12.2018	
	Alışlar	Satışlar	Alışlar	Satışlar
Ortadoğu Nak. İnş. Turz. İhr. Paz. A.Ş.	-	-	3.756	-
Yeşil Holding A.Ş.	-	884.148	6.739	1.141
Ortadoğu Yenilenebilir Enerji San. Tic. A.Ş.	-	-	-	3.923.371
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	207	5.707
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	-	-	117.300
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	9.360	-	22.827	5.707
Gür Grup	-	-	-	10.762
	9.360	884.148	33.529	4.063.988

b) Borç /Alacak;

	31.12.2019	31.12.2018
	Diğer Alacaklar	Diğer Alacaklar
Yeşil Holding A.Ş.*	-	6.663.793
Ortadoğu Enerji San ve Tic. A.Ş.	468.605	-
	468.605	6.663.793

	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
	Diğer Borçlar	Diğer Borçlar
Şahıs Ortaklara	500.000	-
Ortadoğu Holding A.Ş.	-	4.323
Körfez Enerji A.Ş.	1.914	-
Yeşil Holding A.Ş.	1.175.699	-
	1.677.613	4.323

* Grup şirketlerinden olan alacaklar, cari dönem içerisinde Şirket ortağı Yeşil Holding üzerinde toplanmış bulunmaktadır. Söz konusu alacak tutarı için 2019 yılında 884.148 TL faiz hesaplanmış ve kayıtlara alınmıştır .

c) *Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler;* 1 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 85.429 TL 'dir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır. (1 Ocak – 31 Aralık 2018: 85.940 TL). Şirket, yönetim kurulu üyelerini, genel müdür ve yardımcılarını üst yönetim olarak belirlemiştir.

KAPITAL YATIRIM HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle Nakit ve Nakit benzerleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2019	31.12.2018
Bankalar		
-Vadesiz Mavduat	8.253	33.902
	8.253	33.902

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihi itibariyle Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihi itibariyle Ticari Borçları satıcı bakiyelerinden oluşmaktadır. Detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili olmayan taraflara Ticari Borçlar	60.633	22.880
TOPLAM	60.633	22.880

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not:3)	468.605	6.663.793
TOPLAM	468.605	6.663.793

Şirket'in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir;

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	539.033	181.883
-Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	1.498	170.385
-Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler	529.193	-
-Diğer Borçlar	8.342	11.498
İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (Not:3)	1.677.613	4.323
TOPLAM	2.216.646	186.206

NOT 7 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir;

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	12.000	12.000
İtfa Payları (-)	(12.000)	(12.000)
TOPLAM	-	-

KAPITAL YATIRIM HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

NOT 8 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir;

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Personele Borçlar	101.638	46.346
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	4.510	19.990
Ödenecek SSK	2.813	2.572
TOPLAM	108.961	68.908

NOT 9 – KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI

Şirket'in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2019	31.12.2018
Dönem Başı	25.616	14.495
Faiz Maliyeti	6.999	
Cari Hizmet Maliyeti	5.190	10.671
Aktüeryal	29	
Toplam	37.834	25.616

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 6.730,15 TL (31 Aralık 2018: 6.017,60 TL) tavanından hesaplanmıştır. Şirket kıdem tazminatlarına ilişkin aktüeryal kazanç/kayıpları önemli olmaması gerekçesiyle özkaynaklar içerisinde göstermemiştir.

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 21.250.000 TL (31.12.2018 – 21.250.000 TL) olup çıkarılmış sermayesi 4.250.000 TL 'dir. Pay sahipleri ve pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

Grubu	31.12.2019		31.12.2018	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Ortadoğu Holding A.Ş.	24,78	1.053.300	24,78	1.053.300
Kamil Engin Yeşil	B	15,93	676.795	-
Yeşil Holding A.Ş.	B	6,69	284.352	6,69
Ercan Pekalp	B	-	-	11,77
Halka Açık Kısım	B	52,60	2.235.553	56,76
	100,00	4.250.000	100,00	4.250.000

Şirket'in 42.500 adet, her biri 1 Türk Lirası nominal değerli, nama yazılı A grubu imtiyazlı hisse senedi bulunmaktadır. Bu hisse senetlerinin her biri Yönetim Kurulu Üyelerinden 3 tanesini Genel Kurulda aday gösterme hakkına sahiptir.

KAPITAL YATIRIM HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

Paylara ilişkin primler

Paylara ilişkin primler, hisse senetlerinin piyasa fiyatlarıyla satılması sonucu elde edilen nakit girişlerini ifade eder. Bu primler özkaynaklar altında gösterilir ve dağıtılamaz. Ancak ileride yapılacak sermaye artışlarında kullanılabilir.

	31.12.2019	31.12.2018
Hisse senedi ihraç primleri	74	74
TOPLAM	74	74

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşınca kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

	31.12.2019	31.12.2018
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	80.456	80.456
TOPLAM	80.456	80.456

NOT 11 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla şirketin alınan/verilen teminat rehin ve ipoteği bulunmamakta olup, aleyhe ve lehe devam eden herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

NOT 12 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Personel Giderleri	(114.127)	(135.688)
Huzur Hakkı Gideri	(85.429)	(49.976)
Müşavirlik ve Danışmanlık Giderleri	(45.859)	(47.890)
G.Menkul Kiralama, Bina ve Diğer Yönetim Giderleri	(3.390)	(3.600)
Yemek Gideri	(3.517)	(1.269)
Haberleşme Giderleri	-	-
Kargo,Ptt,İlan Giderleri	(2.239)	(3.792)
Kıdem Tazminatı Gideri	(12.218)	(9.145)
Vergi Resim Harç	(7.136)	(4.472)
Amortisman Ve Tükenme Payları	-	-
Noter Tescil Giderleri	(2.071)	(3.223)
Dava Giderleri	(117)	-
Diğer	(130.430)	(65.730)
TOPLAM	(406.533)	(324.785)

KAPITAL YATIRIM HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

NOT 13 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
-Diğer Gelirler ve Karlar	4.912	41.671
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(6.428)	-
TOPLAM	(1.516)	41.671

NOT 14 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Faiz gelirleri	884.148	1.119.048
Kur Farkı gelirleri	-	700.546
TOPLAM	884.148	1.819.594

	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Değer Düşüklüğü Karşılığı	1.411.931	-
TOPLAM	1.411.931	-

NOT 15– FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finans faaliyetlerinden gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Finansman Giderleri (-)		-
- Diğer	(1.011)	-
TOPLAM	(1.011)	-

NOT 16 – GELİR VERGİLERİ

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla %22’dir (2018: %22). Ancak, 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 91inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici 10 uncu madde uyarınca kurumların 2018, 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kazançları üzerinden ödenmesi gereken kurumlar vergisinin %22 oranıyla hesaplanması ve sonrasında tekrardan %20 oranı ile vergilendirilmeye devam edilmesi öngörülmektedir. Bu süre zarfında Bakanlar Kurulu’na %22 oranını %20 oranına kadar indirme yetkisi verilmiştir.

KAPITAL YATIRIM HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi varlığı / yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı	130.354	340.809
Peşin Ödenen Vergiler	-	(31.222)
Toplam Vergi Geliri/(Gideri)	130.354	309.587

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla gelir tablosuna yansıyan vergi varlığı / yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı	(130.354)	(340.809)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	3.200	2.134
Toplam Vergi Geliri/(Gideri)	(127.154)	(338.675)

Ertelenmiş Vergiler

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen (2018,2019 ve 2020 yılları için %22, diğer dönemler için %20) vergi oranları dikkate alınmıştır (31 Aralık 2018: %22).

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlık / (Yükümlülükleri)	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı	37.834	25.616	8.323	5.123
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)	37.834	25.616	8.323	5.123

Şirket'in ertelenmiş vergi varlık / yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	01.12.2019 31.12.2019	01.12.2018 31.12.2018
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) (Net)	5.123	2.989
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	3.200	2.134
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	8.323	5.123

KAPITAL YATIRIM HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

NOT 17 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket' in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemine tabi İştirak ve Bağlı Ortaklıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kuruluş Adı	İştirak Oranı (%)	31.12.2019 Bilanço Net Değeri
Zincir Gayrimenkul A.Ş. Satınalma Bedeli	50	8.506.802
Değer Düşüklüğü (-)		(1.411.931)
Toplam	50	7.094.871

Şirket'in yönetim kurulunun 20.09.2019 tarihinde almış olduğu karar ile, 17.013.604 TL bedel ile Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan 2.500.000 TL sermayeli Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 'nin sermayesinin %50' sini oluşturan 1.250.000 adet payın 8.506.802 TL bedel ile şirket faaliyetlerini artırmak, yatırımlarını güçlendirmek ve ilişkili taraftan alacaklı olduğu bakiyeyi yatırıma dönüştürmek amacı ile, Yeşil Holding A.Ş.' den satın alınmıştır. Satın alınan Zincir Gayrimenkul A.Ş.'nin Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2020 tarihli şirket değerleme raporuna istinaden indirgenmiş nakit akım metoduna göre değeri 14.189.743 TL'dir. Şirket, değerleme raporuna göre Zincir Gayrimenkul A.Ş.'nin değerini 7.094.871 TL olarak göstermiştir. Satınalma tarihi itibarıyla Zincir Gayrimenkul A.Ş.' nin TFRS' ye göre hazırlanmış finansal tablolarında özkaynak tutarı negatiftir.

NOT 18 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kar, hissedarlara ait net karın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Net Dönem Karı	(1.063.997)	1.197.805
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	4.250.000	4.250.000
Toplam	(0,2504)	0,2818

NOT 19 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Döviz kuru riski

Şirket'in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla döviz cinsinden olan finansal araçları bulunmamaktadır.

Kredi riski

Kredi riski bir finansal araca yatırım yapan taraflardan birinin yükümlülüğünü yerine getiremeyip diğer tarafın finansal zarara uğrama riskidir. Şirket, üçüncü şahısların kredi riskini sürekli gözden geçirerek yönetmektedir. Şirket'in kredi riski ağırlıklı olarak diğer alacaklarından kaynaklanmaktadır.

KAPITAL YATIRIM HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;

31.12.2019	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	468.605	-	8.253	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	468.605	-	8.253	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
31.12.2018						
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	6.663.793	-	33.902	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	6.663.793	-	33.902	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemden el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Diğer alacakların vadesi kısa olduğu için taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.

Finansal yükümlülükler

Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

NOT 21 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

14.01.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ve Şirket esas sözleşmesinin 7.maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak, 21.250.000TL (yirmibirmilyonikiyüzellibin Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 4.250.000TL (Dörtmilyonikiyüzellibin Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 17.000.000TL (onyedimilyonTürk Lirası) nakit (bedelli) olarak (% 400 oranında) artırılarak 21.250.000TL (yirmibirmilyonikiyüzellibin Türk Lirası)'ye çıkarılmasına, Bedelli Sermaye artırımı işlemi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinlerin alınması ve sermaye artırımının tamamlanması için işlemlerin Yönetim Kurulu/Genel Müdürlük tarafından takip edilmesine ilişkin karar almıştır. Şirket 31.01.2020 tarihli özel durum açıklaması ile 14.01.2020 tarihinde aldığı bedelli sermaye artırımını kararını geri çekmiştir.

NOT 22 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

İşletmenin Sürekliliği ve İş ortaklıklarının Gerçeğe Uygun Değerine İlişkin Açıklamalar

Aşağıda belirtilen hususlar İşletmenin sürekliliğinin devamına ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin bulunduğu işaret etmektedir.

1) Kapital Yatırım Holding A.Ş. ve özkaynak yöntemi ile finansal tablolarda muhasebeleştirilen iş ortaklığı Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin (Zincir Gayrimenkul) özellikle gayrimenkul yatırımları alanında faaliyet gösteren Yeşil Şirketler Grubu bünyesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Yeşil Şirketler Grubu bünyesindeki şirketler gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet gösteren diğer şirketler gibi ülkemizde yaşanan ekonomik konjonktürden önemli ölçüde etkilenmiş ve ödeme güçlüğü içine düşmüştür. Yeşil Şirketler Grubu bünyesindeki şirketler finansal borç, ticari borç, vergi-sgk ve diğer borçlar olmak üzere bir takım mali yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememiş olup İcra İflas Kanunu ve Amme Alacaklarının Tahsiline İlişkin Kanun hükümleri çerçevesinde bir takım zorlayıcı tedbirlere maruz kalmıştır. Yeşil Şirketler Grubu bünyesindeki şirketlerden Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2018 tarihli denetim raporunda görüş bildirilememiş olup görüş bildirmeme sebeplerinden birisi işletmenin sürekliliği ile ilgili hususlar olarak belirtilmiştir.

KAPITAL YATIRIM HOLDING ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2) Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (Zincir Gayrimenkul) gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermekte olup piyasa faiz oranlarının yüksek seyretmesi ve ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklar satışları olumsuz etkilemektedir. Zincir Gayrimenkul'de Ocak- Aralık 2019 döneminde nakit girişi olmamıştır.

3) 1 ve 2 no.lu maddelerde belirtildiği üzere Zincir Gayrimenkul'ün dolayısıyla Kapital Yatırım Holding A.Ş.'nin faaliyetleri Yeşil Şirketler Grubunun bütünüyle ve kredibilitesi ile yakından ilgilidir. Yeşil Şirketler Grubu bünyesinde yer alan şirketlerde yaşanacak her türlü gelişme Zincir Gayrimenkul'ün finansal kaynaklara erişim kabiliyetini dolayısıyla faaliyet hacmini ve şirket değerini yakından etkileyecektir.

4) Kapital Yatırım Holding A.Ş.'nin hali hazırda gelir getirici bir faaliyeti mevcut olmayıp faaliyet giderleri ilişkili taraflar tarafından karşılanmaktadır.

5) Ekli mali tablolarda kısa vadeli borçlar dönen varlıkların üzerindedir. Özvarlıklar ise 5.025.624 TL olmakla birlikte aktif toplamının tamamına yakını parasal olmayan duran varlıklardan oluşmaktadır.

Şirket yönetiminin yukarıdaki hususlara ilişkin açıklamaları ve geleceğe dönük beklenti öngörü ve tedbirleri aşağıda yer almaktadır.

Yeşil Şirketler Grubu bünyesindeki şirketler konut sektöründe faaliyet gösterdiğinden piyasa faiz oranının yüksek olması satış ve faaliyet gelirlerinde düşmeye sebep olmaktadır. Bu çerçevede özellikle 2018 yılından itibaren faiz oranlarının aşırı yüksek seyretmesi tüm inşaat şirketleri gibi Yeşil Şirketler Grubu'nu da etkilemiştir. Bu nedenle 2019 yılı son çeyreğinden itibaren faiz oranlarında yaşanan hızlı düşüş Yeşil Şirketler Grubu için çok önemli ve olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmiştir.

Yeşil Şirketler Grubu bünyesindeki Finansal Borçların yeniden yapılandırılmasına yönelik çalışmalar devam etmekte olup bu konuda önemli mesafe alınmıştır. Ticari borçlar, vergi ve sosyal güvenlik primi borçlarının yapılandırma çalışmaları da aynı şekilde devam etmektedir.

Şirket Yönetimi Zincir Gayrimenkul'ün satışlarındaki beklenen hedeflere ulaşamamasının en önemli sebebinin faizlerin yüksekliği olarak değerlendirmektedir.

Yılın ilk yarısındaki yerel seçim sürecinin yarattığı siyasi atmosfer ve seçim sürecinin uzamasının yarattığı belirsizlik tüketicilerin tüketim ve gayrimenkul yatırım kararlarını erteleme sebeplerinden birisi olarak değerlendirilmekte olup Haziran 2019 itibarıyla seçim sürecinin sona ermesinin yarattığı olumlu havanın Zincir Gayrimenkul ve Yeşil Şirketler Grubu'nun faaliyetlerine olumlu yansıtacağı değerlendirilmektedir.

Kapital Yatırım Holding'in faaliyet giderleri bu güne kadar olduğu gibi ilişkili taraflarımız tarafından karşılanmaya devam edilecektir.

Kapital Yatırım Holding A.Ş.bünyesinde sermaye artışı yapılarak şirkete fon girişi sağlanması hususu yönetimimiz tarafından değerlendirilmektedir.

Şirket Yönetimi yukarıdaki açıklamalarına ve planlarına 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.