

**KERVANSARAY YATIRIM
HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**

30 Eylöl 2020 Tarihi İtibarıyla ve
Aynı Tarihte Sona Eren Hesap Dönemine
Ait TTK 376 Bilançosu ve Dipnotları

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. 30 EYLÜL 2020 TTK 376 FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR

	30 Eylül 2020
Dönen Varlıklar	256.537.036
Nakit ve Nakit Benzerleri Ticari Alacaklar	4.331.172
Ticari Alacaklar	
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	74.529
- Diğer Ticari Alacaklar Diğer Alacaklar	8.500.590
Diğer Alacaklar	
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	167.266.329
- Diğer Alacaklar	40.970.016
Stoklar	6.366.540
Peşin Ödenmiş Giderler	27.878.259
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	170.806
Diğer Dönen Varlıklar	978.795
Duran Varlıklar	970.385.517
Diğer Alacaklar	955.909
Finansal Yatırımlar	60.578.900
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi Duran Varlıklar	908.788.814
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	61.894
TOPLAM VARLIKLAR	1.226.922.553

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler	739.611.098
Borçlanmalar	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları Ticari Borçlar	529.318.762
Ticari Borçlar	
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	191.343
- Diğer Ticari Borçlar	29.864.665
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar Diğer Borçlar	6.360.933
Diğer Borçlar	
- İlişkili Taraflara Borçlar	36.223.855
- Diğer Borçlar	27.846.508
Ertelenmiş Gelirler	99.029.594
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	--
Kısa Vadeli Karşılıklar	7.055.447
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.719.991
Uzun Vadeli Yükümlülükler	20.715.053
Uzun Vadeli Borçlanmalar	19.296.664
Diğer Borçlar	890.417
Kıdem Tazminatı Karşılığı	527.972
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	--
ÖZKAYNAKLAR	466.596.402
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	546.432.565
Ödenmiş Sermaye	588.505.080
Sermaye Düzeltmesi Farkları	77.882.450
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	(43.873.237)
Paylara İlişkin Primler	10.922.400
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	
- Kıdem Tazminatı Aktüeryal Kazanç Fonu	(4.460.094)
- Maddi Duran Varlık Değerleme Farkları	736.779.675
Ortak Kontrol Altında İşletme Birleşmesi Etkisi	(514.273.301)
Diğer Yedekler	15.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.105.657
Geçmiş Yıllar Karları	(192.009.961)
Net Dönem Zararı	(132.146.105)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(79.836.163)
TOPLAM KAYNAKLAR	1.226.922.553

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL DURUM TABLOSUNUN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II. 14.1 No'lu " Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlamaktadır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Kervansaray Yatırım Holding Anonim Şirketi (Şirket/Kervansaray) 30 Eylül 2020 tarihli finansal tablolarını 8 Aralık 2020 tarihinde KAP'da açıklamıştır. Söz konusu finansal tablolar 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan TTK 376 Bilançosu'nun çerçevesini oluşturmaktadır.

Anonim şirket yönetim kurulunun, şirket sermayesinin kaybedilmesi veya şirketin borca batık olması hallerine ilişkin görev ve yetkileri Türk Ticaret Kanunu'nun 376 ile 377'inci maddelerinde düzenlenmiştir.

2.2 Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 376.maddesinin ve SPK'nın 10 Nisan 2014 Tarih ve 11/352 Sayılı Kararında Belirtilen Hususlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 376.maddesinin uygulanmasına ilişkin olarak SPK Karar Organı'nın 10 Nisan 2014 tarih ve 11/352 Sayılı Kararı'nda ;

C- TTK'nın 376'ncı maddesinin üçüncü fıkrasının uygulaması ile ilgili olarak;

1) Kurulumuzun II-14.1 Tebliği çerçevesinde ara dönem finansal rapor hazırlama yükümlülüğü bulunan şirketler için;

i. İşletmenin devamlılığı esasına göre hazırlanacak ara bilanço olarak Kurulumuzun II-14.1 Tebliği çerçevesinde hazırlanan periyodik finansal tabloların dikkate alınmasına.

ii. Aktiflerin muhtemel satış fiyatları esas olmak üzere hazırlanacak ara bilançonun (TTK 376 bilançosu) ise, Kurulumuzun II-14.1 Tebliği hükümlerine tabi olmaksızın ancak Kurulumuzun II-14.1 Tebliği çerçevesinde hazırlanan periyodik finansal tablolar ile aynı tarihli olmak üzere borca batıklık şüphesinin çıkmasını takiben en çok 30 gün içerisinde tanzim edilmesine.

2) Kurulumuzun II-14.1 Tebliği çerçevesinde ara dönem finansal rapor hazırlama yükümlülüğü bulunmayan işletmeler için ise; borca batıklık şüphesinin çıkmasını takiben 30 gün içerisinde hem Kurulumuzun II-14.1 Tebliği hükümlerine uygun olarak devamlılık esasına göre hem de TTK 376 bilançosu tanzim edilmesine.

3) Devamlılık esasına uygun olarak hazırlanan finansal durum tablosu sermayenin tamamının kaybını gösteriyorken, TTK 376 bilançosu aktiflerin şirket alacaklılarının alacaklarını karşılama durumunda, aksini açıkça ortaya koyan durumların ortaya konamaması halinde, TTK'nın 376'ncı maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen tedbirlerin alınmasına gerek bulunmadığına.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.2 Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 376.maddesinin ve SPK'nın 10 Nisan 2014 Tarih ve 11/352 Sayılı Kararında Belirtilen Hususlar (Devamı)

4) TTK 376 bilançosunda yer alan duran varlıklardan gayrimenkul niteliğinde olanların Kurulumuzun yetkilendirdiği "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri"nden biri tarafından, geri kalan maddi ve maddi olmayan duran varlıkların ise Kurulumuzun 17.07.2003 tarih ve 37/875 sayılı Kararında ("Gayri Menkul dışında varlıkların değerlemesini yapacak şirketlerin haiz olması gereken şartlar Kurulun 11.94.2019 ve 21/500 sayılı kararı ile güncellenmiştir) belirtilen şirketlerden biri tarafından Kurulumuzun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri kapsamında değerlendirilmiş olması gerektiği ve konuya ilişkin dipnotlarda değerlemesi yapılan duran varlığın cinsi, uygulanan değerlendirme metodolojisi ve değerlendirme yapan şirketin ticaret unvanı başta olmak üzere gerekli açıklamalara yer verilmesi gerektiğine.

5) TTK 376 bilançolarının, Kurulumuzun II-14.1 Tebliği hükümlerinden tümüyle bağımsız olduğu ve bunların yerine geçemeyeceğine ilişkin olarak alınacak bir yönetim kurulu kararı ile birlikte Kurulumuzun özel durumların açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri kapsamında kamuya duyurulması gerektiğine.

6) Aktiflerin muhtemel satış fiyatları esas alınarak hazırlanan bilançolarda yer alan varlıkların değerlerinin Kurulumuzun II-14.1 Tebliği uyarınca düzenlenen finansal raporlama dönemleri itibarıyla gözden geçirilmesi; esas alınan aktiflerde satış, genel ekonomik durum, şirkete özel gelişmeler ve benzeri nedenlerle değişme olmadığı ve değerlendirme sonucunda oluşan fon gelecek dönemlerde oluşan/oluşacak sermaye kaybını karşılamaya yeterli olduğu sürece, yeni bir TTK 376 kapsamında ara bilanço düzenlenmesi gerekmediğine; ancak varlıkların değerinde yeniden değerlemeyi gerektirecek önemli bir değişikliğin olmadığı ve yeniden değerlendirme sonuçları ile oluşan fona ilişkin olarak, periyodik finansal tabloların kamuya açıklandığı tarihler itibarıyla TTK 376 bilançosunun ilk yayımlandığı özel durum açıklamasının tarihinin de belirtildiği bir özel durum açıklamasında bulunulması gerektiğine.

7) Faaliyet konusu sportif faaliyetler veya söz konusu faaliyetlerden elde edilen gelirlerin yönetilmesi olan halka açık ortaklıkların, TTK 376 bilançosunda yer alan varlıklarını her durumda en çok 2 yıllık, diğer halka açık ortaklıkların ise 5 yıllık periyotlarla yeniden değerlemesini yaptırmalarının zorunlu olduğu ve yeniden değerlendirme sonuçları ile oluşan fona ilişkin olarak periyodik finansal tabloların kamuya açıklandığı tarihler itibarıyla özel durum açıklamasında bulunulması gerektiğine.

D- 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 136'ncı maddesi uyarınca banka ve sigorta şirketleri ile 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu uyarınca finansal kiralama, faktöring ve finansman şirketlerinin, TTK'nın 376'ncı maddesine ilişkin özel mevzuatlarında yer alan hükümleri uygulamaları, yukarıda yer verilen TTK'nın 376'ncı maddesine ilişkin olarak öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmesi hükmünde olup, konuya ilişkin olarak kamuya yapılacak açıklamalar hususunda bu Karara tabi olduklarına.

E- TTK'nın 376'ncı maddesi kapsamında yapılan/yapılacak işlemlerin yönetim kurulunun veya yerine geçecek müessesenin sorumluluğunda olduğuna

karar verilmiştir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. ÖZKAYNAKLAR

Şirket tarafından SPK 'nın 10 Nisan 2014 Tarih ve 11/352 Sayılı, 04 Ekim 2018 Tarih ve 49/1126 Sayılı Kararlarında belirtilen esaslar uyarınca ile

i) 15 Eylül 2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 376'ncı Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Tebliğ'in Geçici (1). Maddesi ve

(ii) SPK'nın 04/10/2018 tarih ve 49/1126 sayılı kararı uyarınca

30 Eylül 2020 Tarihi itibarıyla Şirket'in henüz ifa edilmemiş kur farkı zararları hesaplamaları ve aktiflerde yer alan Gayrimenkullerin ray iç fiyatlarıyla değerlendirilmesi ile bunların özkaynaklara etkileri aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2020
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.158.838.772
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22.460.081
Toplam	1.181.298.853
Henüz itfa olmamış Kredilerden Kaynaklanan Kur Farkı Zararları	(632.683.427)
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	548.615.426

(a) Maddi duran varlıkların ray iç değerleri

Şirket'in 1 No'lu dipnotta yer alan TTK 376'ya göre hazırlanmış 30 Eylül 2020 Tarihli Finansal Durum Tablosunda yer alan gayrimenkuller aşağıdaki tabloda yer alan ray iç değerleri ile gösterilmiştir.

	30.09.2020 Finansal Tablo (Net Değerleri)	Değerleme Farkları	30.09.2020 Ray İç Değer	Değerleme Raporu / Açıklama
Lara otel ve müştemilatı	250.522.114	209.477.886	460.000.000	Fokus Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 14.11.2019 Tarih 2019/KRS/03 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu
Kundu otel ve müştemilatı	125.192.091	29.807.909	155.000.000	Fokus Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 14.11.2019 Tarih 2019/KRS/02 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu
Kervan Saray Uludağ Otel	27.214.584	17.780.747	44.995.331	A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 18.03.2019 Tarih 2019-ÖZEL-027 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu
Kervan Saray Termal Otel	70.977.507	(367.507)	70.610.000	
Kervan Saray Marmaris Otel	57.893.964	(5.643.964)	52.250.000	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 27.02.2020 Tarih Özel 2020-201 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu
Diğer Gayrimenkuller	121.987.172	--	121.987.172	30.09.2020 Tarihli Finansal Tablolarda Yer Alan Gayrimenkul Değerleri Ray İç değer olarak kabul edilmiştir.
Toplam	653.787.433	251.055.070	904.842.503	

(*) 30 Eylül 2020 Tarihli rayiç değerler üst kullanım haklarının rayiç değerlerini de ihtiva etmektedir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

(b) Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in 1 No'lu dipnotta yer alan TTK 376'ya göre hazırlanmış 30 Eylül 2020 Tarihli Finansal Durum Tablosunda yer alan kısa ve uzun vadeli borçlanmalar henüz ifa edilmemiş yabancı para yükümlülükleri kaynaklı toplam 632.683.427 TL tutarındaki kur farkı zararı dikkate alınmaksızın aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

	30 Eylül 2020
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.158.838.772
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22.460.081
Toplam	1.181.298.853
Henüz ifa olmamış Kredilerden Kaynaklanan Kur Farkı Zararları	(632.683.427)
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	548.615.426

ÖZKAYNAK MUTABAKATI

SPK' nın 10 Nisan 2014 Tarih ve 11/352 sayılı ve 04 Ekim 2018 Tarih ve 49/1126 Sayılı Kararlarında belirtilen esaslar çerçevesinde ve TTK' nın 376. maddesinin 3. fıkrası gereğince hazırlanan 30 Eylül 2020 tarihli finansal durum tablosundaki makul değerlere göre özkaynaklar ile aynı tarih itibarıyla SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca hazırlanan finansal durum tablosundaki kayıtlı değerlere göre özkaynak mutabakatı aşağıdadır:

	30 Eylül 2020
A - TMS/TFRS (SPK Mevzuatı) Çerçevesinde Hazırlanan Finansal Durum Tablosu Özkaynak	(337.305.932)
B- Henüz İfa Edilmemiş Yabancı Para Yükümlülükler Kaynaklı Kur Farkı Zararı	632.683.427
C- Aktiflerin Muhtemel Satış Fiyatlarıyla Değerlenmesi	251.055.070
D- TTK 376 Raporlanan Özkaynak	546.432.565

Sonuç olarak, Şirketin henüz ifa edilmemiş yabancı para yükümlülüklerinden kaynaklanan kur farkı zararlarının Finansal Durum Tablosunda dikkate alınmaması ve aktiflerde yer alan gayrimenkullerin muhtemel satış fiyatlarıyla değerlendirilmesi sonucunda oluşan pozitif fark nedeniyle TTK'nın 376. Maddesinde öngörülen tedbirleri almasına gerek olmadığı görülmektedir.