

**KERVANSARAY YATIRIM
HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**

30 Haziran 2021 Tarihi İtibarıyla ve
Aynı Tarihte Sona Eren Hesap Dönemine
Ait TTK 376 Bilançosu ve Dipnotları

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2021 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

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

1. 30 HAZİRAN 2021 TTK 376 FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR

30 Haziran 2021

Dönen Varlıklar	252.665.130
Nakit ve Nakit Benzerleri Ticari Alacaklar	4.491.119
Ticari Alacaklar	1.879.566
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	74.530
- Diğer Ticari Alacaklar Diğer Alacaklar	1.805.036
Diğer Alacaklar	213.557.727
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	173.042.743
- Diğer Alacaklar	40.514.984
Stoklar	6.361.267
Peşin Ödenmiş Giderler	25.197.615
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	913.642
Diğer Dönen Varlıklar	264.194
Duran Varlıklar	972.411.921
Finansal Yatırımlar	60.578.900
Diğer Alacaklar	768.478
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi Duran Varlıklar	911.034.132
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	30.411
TOPLAM VARLIKLAR	1.225.077.051

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler	662.040.732
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları Ticari Borçlar	466.788.111
Ticari Borçlar	38.343.335
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	191.344
- Diğer Ticari Borçlar	38.151.991
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar Diğer Borçlar	4.531.237
Diğer Borçlar	71.883.469
- İlişkili Taraflara Borçlar	38.394.532
- Diğer Borçlar	33.488.937
Ertelenmiş Gelirler	72.885.355
Kısa Vadeli Karşılıklar	7.530.141
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	79.084
Uzun Vadeli Yükümlülükler	71.300.209
Uzun Vadeli Borçlanmalar	69.451.761
Diğer Borçlar	909.729
Kıdem Tazminatı Karşılığı	938.719
ÖZKAYNAKLAR	491.736.110
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	579.603.702
Ödenmiş Sermaye	588.505.080
Sermaye Düzeltmesi Farkları	77.882.450
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	(40.413.084)
Paylara İlişkin Primler	10.922.400
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	732.914.596
- Kıdem Tazminatı Aktüeryal Kazanç Fonu	(4.595.742)
- Maddi Duran Varlık Değerleme Farkları	737.510.338
Ortak Kontrol Altında İşletme Birleşmesi Etkisi	(514.273.301)
Diğer Yedekler	15.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.105.657
Geçmiş Yıllar Karları	(313.189.818)
Net Dönem Zararı	18.149.722
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(87.867.592)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	491.736.110
TOPLAM KAYNAKLAR	1.225.077.051

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2021 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 Haziran 2021 tarihli finansal tablolarını 30 Eylül 2021 tarihinde KAP'da açıklamıştır. Söz konusu finansal tablolar 30 Haziran 2021 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 karşılaması 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 Haziran 2021 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 değerlendirme yapılmış olması gerektiği ve konuya ilişkin dipnotlarda değerlendirme 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 Haziran 2021 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

Şirket'in henüz ifa edilmemiş kur farkı zararları hesaplamaları ve aktiflerde yer alan Gayrimenkullerin ray iç fiyatlarıyla değerlendirilmesi ile bunların Öz kaynaklara etkileri aşağıda belirtilmiştir:

30 Haziran 2021	
Henüz İfa Edilmemiş Yabancı Para Krediler Kaynaklı Kur Farkı Zararı	754.163.095
Aktiflerin (Gayrimenkullerin) Muhtemel Satış Fiyatı ile Değerlenmesi Farkı	251.785.733
Toplam	1.005.948.828

(a) Maddi duran varlıkların ray iç değerleri

Şirket'in 1 No'lu dipnotta yer alan TTK 376'ya göre hazırlanmış 30 Haziran 2021 Tarihli Finansal Durum Tablosunda yer alan gayrimenkuller aşağıdaki tabloda yer alan ray iç değerleri ile gösterilmiştir.

	30.06.2021 Finansal Tablo (Net Değerleri)	Değerleme Farkları	30.06.2021 Ray İç Değer	Değerleme Raporu / Açıklama
Lara otel ve müstemilatı	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 müstemilatı	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	26.947.009	18.048.322	44.995.331	A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 18.03.2019 Tarih 2019-ÖZEL-027 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu
Kervan Saray Termal Otel	70.514.420	95.580	70.610.000	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
Kervan Saray Marmaris Otel	57.893.964	(5.643.964)	52.250.000	A.Ş. 27.02.2020 Tarih Özel 2020-201 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu
Diğer Gayrimenkuller	82.410.353	--	82.410.353	30.06.2021Tarihli Finansal Tablolarda Yer Alan Gayrimenkul Değerleri Ray İç değer olarak kabul edilmiştir.
Toplam	653.674.911	251.785.733	865.265.684	

(*) 30 Haziran 2021 Tarihli rayiç değerler üst kullanım haklarının rayiç değerlerini de ihtiva etmektedir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2021 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 Haziran 2021 Tarihli Finansal Durum Tablosunda yer alan kısa ve uzun vadeli borçlanmalar henüz ifa edilmemiş yabancı para yükümlülükleri kaynaklı toplam 754.163.095 TL tutarındaki kur farkı zararı dikkate alınmaksızın aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

	30 Haziran 2021
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.220.951.206
Uzun Vadeli Borçlanmalar	69.451.761
Toplam	1.290.402.967
Henüz ifa olmamış Kredilerden Kaynaklanan Kur Farkı Zararları	(754.163.095)
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	536.239.872

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 Haziran 2021 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 Haziran 2021
A - TMS/TFRS (SPK Mevzuatı) Çerçevesinde Hazırlanan Finansal Durum Tablosu Özkaynak	(514.212.718)
B- Henüz İfa Edilmemiş Yabancı Para Yükümlülükler Kaynaklı Kur Farkı Zararı	754.163.095
C- Aktiflerin Muhtemel Satış Fiyatlarıyla Değerlenmesi	251.785.733
D- TTK 376 Raporlanan Özkaynak	491.736.110

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.