

**KERVANSARAY YATIRIM
HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**

31 Mart 2020 Tarihi İtibarıyla ve
Aynı Tarihte Sona Eren Hesap Dönemine
Ait TTK 376 Bilançosu ve Dipnotları

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 2020 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

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

1. 31 MART 2020 TTK 376 FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2020
Dönen Varlıklar	247.658.378
Nakit ve Nakit Benzerleri Ticari Alacaklar	4.430.584
Ticari Alacaklar	
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	74.530
- Diğer Ticari Alacaklar Diğer Alacaklar	6.756.184
Diğer Alacaklar	
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	164.712.470
- Diğer Alacaklar	38.954.775
Stoklar	6.802.445
Peşin Ödenmiş Giderler (2)	25.383.651
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	170.806
Diğer Dönen Varlıklar	372.933
Duran Varlıklar	971.366.195
Diğer Alacaklar	817.934
Finansal Yatırımlar	60.608.900
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	692.384.612
Maddi Duran Varlıklar (1)	217.470.759
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	83.990
TOPLAM VARLIKLAR	1.219.024.573
KAYNAKLAR	
Kısa Vadeli Yükümlülükler	771.134.685
Borçlanmalar	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları Ticari Borçlar	587.958.470
Ticari Borçlar	
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	199.379
- Diğer Ticari Borçlar	23.984.907
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar Diğer Borçlar	6.184.705
Diğer Borçlar	
- İlişkili Taraflara Borçlar	35.252.148
- Diğer Borçlar	32.762.314
Ertelenmiş Gelirler	76.363.362
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	--
Kısa Vadeli Karşılıklar	7.047.018
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.382.382
Uzun Vadeli Yükümlülükler	22.378.064
Uzun Vadeli Borçlanmalar	20.928.175
Diğer Borçlar	890.417
Kıdem Tazminatı Karşılığı	559.472
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	--
ÖZKAYNAKLAR	425.511.824
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	500.919.952
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	(4.576.746)
- Maddi Duran Varlık Değerleme Farkları	734.245.046
Ortak Kontrol Altında İşletme Birleşmesi Etkisi	(514.273.301)
Diğer Yedekler	15.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.105.657
Geçmiş Yıllar Karları	(221.428.166)
Net Dönem Zararı	(145.589.231)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(75.408.128)
TOPLAM KAYNAKLAR	1.219.024.573

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 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) 31 Mart 2020 tarihli finansal tablolarını 09 Haziran 2020 tarihinde KAP'da açıklamıştır. Söz konusu finansal tablolar 31 Mart 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 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

31 Mart 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 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

31 Mart 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

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

	31 Mart 2020
Henüz İfa Edilmemiş Yabancı Para Krediler	350.216.633
Kaynaklı Kur Farkı Zararı	
Aktiflerin (Gayrimenkullerin) Muhtemel Satış Fiyatı ile Değerlenmesi Farkı (a)	248.520.441
Toplam	598.737.074

(a) Maddi duran varlıkların ray iç değerleri

Şirket'in 1 No'lu dipnotta yer alan TTK 376'ya göre hazırlanmış 31 Mart 2020 Tarihli Finansal Durum Tablosunda yer alan gayrimenkuller aşağıdaki tabloda yer alan ray iç değerleri ile gösterilmiştir.

	31.03.2020 Finansal Tablo (Net Değerleri)	Değerleme Farkları	31.03.2020 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	29.198.890	15.796.441	44.995.331	A Artbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 18.03.2019 Tarih 2019-ÖZEL-027 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu
Kervan Saray Termal Otel	71.430.198	(820.198)	70.610.000	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
Kervan Saray Marmaris Otel	57.991.597	(5.741.597)	52.250.000	A.Ş. 27.02.2020 Tarih Özel 2020-201 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu
Diğer Gayrimenkuller	121.913.362	--	121.913.362	09.06.2020 Tarihli Finansal Tablolarda Yer Alan Gayrimenkul Değerleri Ray İç değer olarak kabul edilmiştir.
Toplam	656.248.252	248.520.441	904.768.693	

(*) 31 Mart 2020 Tarihli rayiç değerler üst kullanım haklarının rayiç değerlerini de ihtiva etmektedir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

31 Mart 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 31 Mart 2020 Tarihli Finansal Durum Tablosunda yer alan kısa ve uzun vadeli borçlanmalar henüz ifa edilmemiş yabancı para yükümlülükleri kaynaklı toplam 350.216.633 TL tutarındaki kur farkı zararı dikkate alınmaksızın aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

	31 Mart 2020
Kısa Vadeli Borçlanmalar	938.175.103
Uzun Vadeli Borçlanmalar	20.928.175
Toplam	959.103.278
Henüz ifa olmamış Kredilerden Kaynaklanan Kur Farkı Zararları	350.216.633
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	608.886.645

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 31 Mart 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:

	31 Mart 2020
A - TMS/TFRS (SPK Mevzuatı) Çerçevesinde Hazırlanan Finansal Durum Tablosu Özkaynak	(173.225.250)
B- Henüz İfa Edilmemiş Yabancı Para Yükümlülükler Kaynaklı Kur Farkı Zararı	350.216.633
C- Aktiflerin (Gayrimenkullerin) Muhtemel Satış Fiyatlarıyla Değerlenmesi	248.520.441
D- TTK 376 Raporlanan Özkaynak	425.511.824

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.