

**KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ VE
BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.
Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş Vermekten Kaçınma

Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. ("Şirket" ya da "Ana Ortaklık") ve Bağılı Ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemek üzere görevlendirilmiş bulunuyoruz.

Grup'un ilişikteki konsolide finansal tablolarına ilişkin herhangi bir görüş vermemekteyiz. *Görüş Vermekten Kaçınmanın Dayanağı* bölümünde belirtilen hususların öneminden dolayı, tarafımızca söz konusu konsolide finansal tablolara ilişkin denetim görüşüne dayanak oluşturacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilememiştir.

2) Görüş Vermekten Kaçınmanın Dayanağı

2.1) Grup'un 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal tablolarına ilişkin 31 Ağustos 2021 tarihli denetim raporunda görüş bildirmekten kaçınılmıştır. 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tabloların açılış bakiyelerinin doğru olup olmadığını denetlememiz ve açılış bakiyelerine ilişkin görüş oluşturmamız mümkün olmamıştır. Söz konusu durumun ilişikteki konsolide finansal tablolara olan etkisi tespit edilememiştir.

2.2) İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2020/430 Esas sayılı dosyasında 25.09.2020 tarihinde atanan kayyım heyetinin iki üyesinin istifa etmesi üzerine Mahkemenin 09.12.2020 tarihli kararı uyarınca, üç üyeden oluşan yeni bir yönetim kayyım heyetinin atanmasına, yönetimin bu kayyım heyeti tarafından sürdürülmesine karar verilmiştir.

Kayyum heyeti üyelerinden birisi 16.03.2021 tarihinde istifa etmiş olup İstanbul Asliye 10. Mahkemesi tarafından istifası kabul edilmemiştir. Söz konusu üye, 25.03.2021 tarihinde İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43. Hukuk Dairesine istifa için tekrar başvurarak istinaf aşamasına götürmüştür.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43. Hukuk Dairesi'nin 2021/527 Esas 2021/893 Karar ve 07/07/2021 tarihli ilamı uyarınca, 25/09/2020 tarihinde şirkete atanan yönetim kayyım heyetinin görevine mahkemece son verilmiş olup, 29/02/2020 tarihli Genel Kurulda yönetim kurulu üyesi olarak seçilen Zeynep Tümer ve diğer yönetim kurulu üyeleri görevlerine iade edilmiştir.

Şirketin yönetim kurulu, söz konusu karar ve kararın tescili neticesinde Şirket'teki yetki ve görevlerine başlamıştır.

Grup yönetimine ilişkin süregelen hukuki ihtilafların, kayyumların yetkisiz kalmalarının ve yönetim değişikliklerinin ilişikteki konsolide finansal tablolar üzerinde önemli ve yaygın hata riski oluşturmaktadır. Söz konusu durumun ilişikteki konsolide finansal tablolara olan etkisi tespit edilememiştir.

2.3) Not 17.2'de detaylı açıklandığı üzere Grup'un aleyhine yürütülen çok sayıda hukuki süreç bulunmaktadır. İlgili hukuki süreçlerin muhtemel sonuçları, Grup faaliyetleri üzerinde önemli etki yaratma potansiyeli taşımaktadır. Hukuki süreçlerin farklı avukat ve hukuk büroları tarafından takip edilmesi, hukuki süreçlerin yoğun olması, lehe ve aleyhe yürütülen hukuki süreçlerin büyük kısmına itiraz edilmiş olması, Grup'un kayıtlarına yansımış farklı avukat/hukuk bürolarına verilen avansların olması ve konsolidasyon kapsamı dışına bırakılan şirketlerden sağlıklı bilgi temin edilememesi nedeniyle Grup'un karşılaşılabileceği hukuki riskler, taahhüt ve yükümlülükler tarafımızca sağlıklı bir şekilde değerlendirilememiştir.

Ayrıca yukarıda açıklanan hususlar nedeniyle Not 17.2'de açıklanan Grup hukuki süreçlerinin tüm detayları içerdiğine, ilişikteki konsolide finansal tablolara muhtemel etkilerine dair bir görüş oluşturulamamıştır.

2.4) Not 17.2.5 ve Not 17.2.6'da detaylı açıklandığı üzere bağlı ortaklıklar tarafından Şirket aleyhine yürütülen hukuki süreçler, bağlı ortaklık pay defterlerinin düzeltilmesi ve yönetim kurulu karar defteri ve genel kurul karar defterinin zayıf olduğunun tespiti amacıyla açılan davalar ve bağlı ortaklıklardan denetim kanıtı elde edilmesine ilişkin yaşanan zorluklar, Şirket'in bağlı ortaklıklar üzerinde, Türkiye Finansal Raporlama Standardı 10 "Konsolide Finansal Tablolar" 5 ila 8. paragraflarında tanımlanan, kontrol sahibi olup/olmadığına dair kanaat oluşturulamamıştır.

2.5) Not 4'te detaylı açıklandığı üzere Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan 185.145.003 TL senetli/senetsiz ticari ve ticari olmayan alacağı (31 Aralık 2020: 195.247.393 TL), senetli/senetsiz 36.381.217 TL ticari ve ticari olmayan borcu bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 61.995.748 TL).

İlave olarak, ilişkili taraflardan olan alacak ve borçların tahsilat ve ödemelerine ilişkin herhangi bir protokol veya ödeme planı da bulunmamaktadır (Not 17.2.7). 2021 yılı içerisinde borç ibralarından, üstlenilen borçlara ilişkin yansımalarından, adet hesaplamalarından, cari hesap sınıflamalarından dolayı hareketler mevcuttur. İlgili taraflardan ilgili bakiyelerin niteliğine, doğruluğuna ilişkin yeterli ve uygun mutabakat ve denetim kanıtı temin edilememiştir.

2.6) Not 7'de detaylı olarak açıklandığı üzere Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş borçlanmalarının toplamı 1.972.791.734 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.088.146.669 TL). Dava aşamasına gelmiş ilgili borçların birikmiş faiz ve anapara borç tutarı tespit edilememektedir. Protokole bağlanan, üzerinde mutabakat sağlanan borç tutarlarının bir kısmı kayıtlara yansıtılmıştır. Not 7'de açıklandığı üzere protokol ile kayıtlardan çıkarılan ancak hala devam eden hukuki süreç olan borçlar mevcuttur. Grup'un borçlanmalarına ilişkin yeterli mutabakat temin edilememiştir.

İlave olarak, Grup'un, ibra planı yaptığı ve yeniden yapılandığı borçların protokolleri, temerrüt ve protokolde tanımlı şartlarında yerine gelmemesi hallerinde yapılandırma/ protokol öncesi bakiyelerin geçerli olacağı maddeleri içermektedir.

Yukarıda sayılı hususların etkileri nedeniyle 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un borçlanmalarına ilişkin kanaat oluşturulamamıştır.

2.7) Grup'un kasa, stok ve portföyde bulunan çek/senetlerin bakiyelerinin sayımlarına katılmamız mümkün olmamıştır. Bakiyelerin tespitine yönelik diğer denetim teknik ve yöntemleri de uygulanamamıştır. Dolayısıyla 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kasa bakiyesine, stok bakiyesine ve ilişkili/diğer taraflardan alınan, vadesi geçmiş/geçmemiş ticari ve ticari olmayan çek/senet bakiyelerine ilişkin görüş bildirememekteyiz.

2.8) Not 17.2'de detaylı açıklandığı üzere Sis Sayılğan Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Sis Dokuma") aleyhine Danış Turizm ve İnşaat A.Ş. tarafından yürütülen iflas davasında Bursa 1. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından iflas kararı verilmiştir. Grup Sis Dokuma'yı konsolidasyon kapsamı dışına çıkarmış, taşınan değerini finansal varlık olarak muhasebeleştirmiştir.

Şirket yönetimi, ilgili finansal varlığın gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik herhangi bir ölçüm yapmamıştır. Sis Dokuma'nın 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 20.551.365 TL taşınan değeri TL taşınan değerinden kaynaklı değer düşüklüğüne dair kanaat oluşturulamamıştır (31 Aralık 2020: 20.551.365 TL).

İlave olarak Not 4'te açıklanan, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 55.359.373 TL (31 Aralık 2020: 45.311.337 TL) tutarındaki alacaklarından kaynaklı değer düşüklüğüne dair kanaat oluşturulamamıştır.

Grup, önceki yıllarda iflas erteleme talebinde bulunan ve kayyum heyeti tarafından yönetilen (iflas erteleme talebi reddedilmiştir Not 17.2.) Mintay Dış Ticaret A.Ş.'yi ("Mintay Ticaret") de konsolidasyon kapsamı dışına çıkartmış ve taşınan değerini finansal varlık olarak muhasebeleştirmiştir. Şirket yönetimi, ilgili finansal varlığın gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik herhangi bir ölçüm yapmamıştır. Mintay Ticaret'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 39.990.780 TL taşınan değerinden kaynaklı değer düşüklüğüne dair kanaat oluşturulamamıştır (31 Aralık 2020: 39.990.780 TL).

Grup'un konsolidasyon kapsamı dışına çıkartılan ve denetimi yapılamayan Sis Dokuma ve Mintay Ticaret kaynaklı ve Grup'un dahil olduğu kefalet, hukuki süreç ve Grup finansal tablolarını etkileyecek diğer hususlar tespit edilememiştir.

2.9) Not 2.2'de detaylı açıklandığı üzere Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sermaye ve yedeklerinin 2/3'ünden fazlasını kaybetmiştir. Ancak, Grup SPK'nın Ekim 2018 tarih ve 49/1126 sayılı ilke kararı uyarınca hazırlanan konsolide finansal tablolarda ise sermaye ve yedeklerinin yarısından fazlasını korumaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli varlıklarını 1.803.580.916 TL tutarında (31 Aralık 2020: 1.047.365.844 TL) aşmakta olup, aynı dönem itibarıyla (62.867.315) TL zarar (2020: 403.471.974 TL) gerçekleşmiştir. Grup'un ilave olarak 1.683.777.005 TL tutarında vadesi geçmiş borçlanması bulunmakta (31 Aralık 2020: 1.088.146.669 TL), yükümlülükler içerisinde ödenmesi yapılamayan personel maaş ve kıdem tazminatı borçları, gelir vergisi ve sigorta primi gibi kamu borçları bulunmaktadır.

Grup, 2 numaralı rapor dipnotunda işletmenin sürekliliğine ilişkin açıklamalar yapmış olmakla birlikte yukarıda belirtmiş olduğumuz husus ve denetçi görüşümüze ilişkin diğer maddelerde belirtmiş olduğumuz hususlar Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin önemli belirsizlik ve şüphe oluşturmaktadır. Grup'un faaliyetlerini sürdürebilmesi, ticari, ticari olmayan alacakların tahsil edilmesine ve/veya işletme varlıklarından ekonomik fayda elde edilmesine ve/veya mevcut kredilerin refinansmanı ve/veya yeni kredi temini ve/veya yeni sermaye girişleri ile nakit girişi sağlamasına bağlıdır. Ekli finansal tablolar bu hususlara ilişkin herhangi bir düzeltmeyi içermemektedir.

2.10) Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 29.679.975 TL (31 Aralık 2020: 40.517.089 TL) tutarındaki ilişkili olmayan taraflar diğer alaplardan yeterli ve uygun mutabakat temin edilememiştir.

İlgili alacakların 19.448.828 TL'si Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş.'in sahip olduğu fabrika bina ve arsasının satılması neticesinde oluşmuştur (Not 6). İlgili kıymetlerin satılma nedenine, bakiyenin, rapor tarihi itibarıyla, tahsilatına ilişkin denetim kanıtı elde edilememiştir. Şirket bağlı ortaklık tarafından satılan bu kıymetlere ilişkin Cumhuriyet Başsavcılığı'na 20 Ocak 2020 tarihinde şikayette bulunmuştur.

2.11) Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 3.378.407 TL (31 Aralık 2020: 3.357.352 TL) tutarındaki banka mevduat hesapları için bakiyelerin niteliğine, doğruluğuna ilişkin yeterli ve uygun mutabakat ve denetim kanıtı temin edilememiştir.

Denetlenemeyen bakiyeler bağlı ortakların bakiyelerinden oluşmaktadır.

2.12) Grup'un Not 17.3. bölümünde açıkladığı teminat, rehin ve kefaletlere ilişkin ilgili kurum ve kuruluşlardan tutarların niteliğine, doğruluğuna ilişkin yeterli ve uygun mutabakat ve denetim kanıtı temin edilememiştir.

2.13) Grup Not 28'de detaylı açıklanan Kervansaray Lara otelinin icra satışı sonrası oluşacak mali karı dikkate alarak 183.430.393 TL tutarındaki mali zararı üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplanmıştır. İlgili mali karın oluşabilmesine, mali zararın detayına ilişkin görüş oluşturulamamıştır.

2.14) Grup'un bağlı ortaklıklarından Bahar Döşem Tekstil San. ve Tic. A.Ş. ve Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş.'nin yönetim kurulu karar defteri dahil bağımsız denetim çalışmalarına konu herhangi bir denetim kanıtı temin edilememiştir. Grup yönetimi Bahar Döşem Tekstil San. ve Tic. A.Ş. ve Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş.'nin alınmış kararı olmadığı beyan etmiştir. Bu hususlara ilişkin görüş oluşturulamamıştır.

3) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide 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.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un 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, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

4) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Sorumluluğumuz, Grup'un konsolide finansal tablolarının Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan *Bağımsız Denetim Standartları*'na (BDS'lere) uygun olarak bağımsız denetiminin yürütülmesi ve bağımsız denetçi raporunun düzenlenmesidir. Ancak, *Görüş Vermekten Kaçınmanın Dayanağı* bölümünde belirtilen hususlardan dolayı tarafımızca, söz konusu finansal tablolara ilişkin denetim görüşüne dayanak oluşturacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilememiştir.

Konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar)* ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) Şirket yakın izleme pazarında işlem görmesi nedeniyle SPK II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği” hükümleri uyarınca riskin erken saptanması komitesine ilişkin düzenlemelerden muaftır. Dolayısıyla 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 398. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenmesi gereken, Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu düzenlenmemiştir.
- 2) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket’in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair, Görüş Vermekten Kaçınmanın Dayanaklarında belirtilen hususların öneminden dolayı herhangi bir görüş verememekteyiz.
- 3) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu Görüş Vermekten Kaçınmanın Dayanağı bölümünde belirtilen hususlar hariç tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Abdulkadir SAYICI’dır.

Aday Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(A Member Firm of PKF International)

Abdulkadir SAYICI
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2022

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

Konsolide Finansal Durum Tabloları	1-2
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	3
Konsolide Özkaynaklar Değişim Tabloları	4
Konsolide Nakit Akış Tabloları	5
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	6-67

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2021	Önceki Dönem 31 Aralık 2020
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	4.433.339	4.349.189
Ticari Alacaklar	8	17.960.178	6.650.709
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		74.530	74.530
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		17.885.648	6.576.179
Diğer Alacaklar		214.750.448	235.689.952
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	4-9	185.070.473	195.172.863
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9	29.679.975	40.517.089
Stoklar	10	--	6.361.267
Peşin Ödenmiş Giderler	11	43.405.599	28.238.994
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	12	913.642	36.176
Diğer Dönen Varlıklar	20	335.289	303.163
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		281.798.495	281.629.450
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	6	60.578.899	60.578.900
Diğer Alacaklar		768.478	768.478
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	4-9	--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9	768.478	768.478
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	1.128.130.729	509.663.319
Maddi Duran Varlıklar	14	221.461.163	148.521.707
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	120.012.089	50.848
Peşin Ödenmiş Giderler	11	4.973.259	--
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.535.924.617	719.583.252
TOPLAM VARLIKLAR		1.817.723.112	1.001.212.702

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2021	Önceki Dönem 31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	1.693.675.162	1.094.800.609
Ticari Borçlar		187.330.080	37.741.304
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4-8	191.344	191.344
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	187.138.736	37.549.960
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	3.903.385	3.923.386
Diğer Borçlar		85.465.290	92.494.371
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	4-9	36.189.873	61.804.404
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	49.275.417	30.689.967
Ertelenmiş Gelirler	11	107.399.568	92.412.840
Kısa Vadeli Karşılıklar	17	7.526.223	7.543.081
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	20	79.703	79.703
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.085.379.411	1.328.995.294
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	95.598.889	61.236.652
Diğer Borçlar		7.825.068	909.729
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	4-9	--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	7.825.068	909.729
Uzun Vadeli Karşılıklar		739.063	795.682
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	19	739.063	795.682
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	--	--
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		104.163.020	62.942.063
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		(271.212.648)	(308.097.064)
Ödenmiş Sermaye	21	588.505.080	588.505.080
Sermaye Düzeltmesi Farkları	21	77.882.450	77.882.450
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	21	(37.076.027)	(42.651.870)
Paylara İlişkin Primler	21	10.922.400	10.922.400
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		557.251.538	481.128.863
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları</i>	21	561.825.948	485.724.605
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	21	(4.574.410)	(4.595.742)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	21	(514.273.301)	(514.273.301)
Diğer Yedekler	21	15.000.000	15.000.000
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	4.172.119	4.105.657
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	21	(910.729.592)	(525.244.369)
Dönem Net Kârı/Zararı		(62.867.315)	(403.471.974)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(100.606.671)	(82.627.591)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		(371.819.319)	(390.724.655)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.817.723.112	1.001.212.702

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2021	Önceki Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2020
KÂR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot		
Hasılat	22	73.988.289	53.081.557
Satışların Maliyeti (-)	22	(7.199.983)	(7.414.907)
Brüt Kâr/Zararı		66.788.306	45.666.650
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(8.086.806)	(17.146.993)
Pazarlama Giderleri (-)	23	--	(2.923)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	40.117.682	50.386.736
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(92.705.993)	(103.652.448)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		6.113.189	(24.748.978)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	643.047.540	10.320.854
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26	(7.111.648)	--
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		642.049.081	(14.428.124)
Finansman Giderleri (-)	27	(700.229.235)	(426.316.777)
Finansman Gelirleri (+)	27	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		(58.180.154)	(440.744.901)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		--	28.321.720
Dönem Vergi Gideri/Geliri	28	--	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	--	28.321.720
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		--	--
DÖNEM KÂRI/ZARARI		(58.180.154)	(412.423.181)
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(17.979.080)	(8.951.207)
Ana Ortaklık Payları		(40.201.074)	(403.471.974)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	29	(0,068)	(,686)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		71.860.211	(19.849)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		71.860.211	--
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		--	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		--	(25.447)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler		--	5.598
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	--	5.598
DİĞER KAPSAMLI GELİR		71.860.211	(19.849)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		13.680.057	(412.443.030)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(17.979.080)	(8.951.207)
Ana Ortaklık Payları		31.659.137	(403.491.823)

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler										Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş Sermaye	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmelerin içeren birleşmelerin etkisi	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri İskontoları	Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
Bakiye 31 Aralık 2019	588.505.080	(514.273.301)	77.882.450	10.922.400	(43.873.237)	485.724.605	(4.575.893)	4.105.657	15.000.000	(369.813.572)	(155.438.761)	94.165.428	(73.676.384)	20.489.044
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(155.438.761)	155.438.761	--	--	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(403.471.974)	(403.471.974)	(8.951.207)	(412.423.181)
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	--	--	(19.849)	--	--	--	--	(19.849)	--	(19.849)
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış/(azalış)	--	--	--	--	1.221.367	--	--	--	--	--	--	1.221.367	--	1.221.367
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	--	--	--	--	--	--	--	--	7.964	--	7.964	--	7.964
Bakiye 31 Aralık 2020	588.505.080	(514.273.301)	77.882.450	10.922.400	(42.651.870)	485.724.605	(4.595.742)	4.105.657	15.000.000	(525.244.369)	(403.471.974)	(308.097.064)	(82.627.591)	(390.724.655)
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(403.471.974)	403.471.974	--	--	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(40.201.074)	(40.201.074)	(17.979.080)	(58.180.154)
Transferler	--	--	--	--	--	(18.425.109)	--	66.462	--	18.358.647	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	--	--	21.332	--	--	--	--	21.332	--	21.332
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış/(azalış)	--	--	--	--	5.575.843	--	--	--	--	--	--	5.575.843	--	5.575.843
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	--	--	--	--	--	71.860.211	--	--	--	--	--	71.860.211	--	71.860.211
Önceki Dönem Vergi Düzeltmeleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(371.896)	--	(371.896)	--	(371.896)
Bakiye 31 Aralık 2020	588.505.080	(514.273.301)	77.882.450	10.922.400	(37.076.027)	539.159.707	(4.574.410)	4.172.119	15.000.000	(910.729.592)	(40.201.074)	(271.212.648)	(100.606.671)	(371.819.319)

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2021	Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2020
	Dipnot		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)	13-14-15	(58.180.154)	(412.423.181)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler		2.886.843	3.216.754
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		40.753.200	8.099.392
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8-9	40.753.200	8.099.392
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(16.858)	496.063
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	19	--	--
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	(16.858)	496.063
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		19.223.265	198.380.999
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	25-27	19.223.265	198.380.999
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Kur Farkları İle İlgili Düzeltmeler	25-27	681.005.970	226.008.684
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	28	--	(28.321.720)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			--
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	14	--	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	13	(617.594.176)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	13	(617.594.176)	--
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	14	7.111.648	--
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	14	7.111.648	--
Varlık ve Yükümlülüklerdeki değişim öncesi net aktif		75.189.738	(4.543.009)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	3	--	30.000
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(52.062.669)	4.094.177
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(52.062.669)	4.094.177
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		20.939.504	(40.411.854)
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	4-9	10.102.390	(38.180.298)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9	10.837.114	(2.231.556)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	6.361.267	866.920
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(20.139.864)	(4.991.405)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		17.673.481	2.195.080
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	8	17.673.481	2.195.080
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(133.743)	29.112.351
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	4-9	(25.614.531)	29.666.604
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9	25.480.788	(554.253)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	14.986.728	13.980.055
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(909.592)	(1.021.743)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12-19	(909.592)	197.060
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	20	--	(1.218.803)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		61.904.850	(689.428)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	19	(56.619)	175.368
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		(350.564)	(17.483)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit		61.497.667	(531.543)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	(428.428)
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	14	--	(428.428)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		3.084	--
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	3.084	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	--	1.329.462
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	(45.007)
Yatırım faaliyetlerinden kullanılan nakit		3.084	856.027
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Karşılıklı İştirak Paylarındaki Değişimden Kaynaklanan Nakit Girişleri	21	5.575.843	1.221.367
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	(66.992.444)	(1.795.514)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit		(61.416.601)	(574.147)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		84.149	(249.663)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		84.150	(249.663)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4.349.189	4.598.852
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	4.433.339	4.349.189

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. ("Şirket"), 1976 yılında Ceylan Giyim Sanayi ve Ticaret A.Ş. adıyla kurulmuş olup 22 Ekim 2010 tarihine kadar bebek ve çocuk giyim, pamuklu örme dış giyim eşyası imalatı ve satışı faaliyetlerinde bulunmuştur. Şirket unvanını 2010 yılında Ceylan Yatırım Holding A.Ş., 2013 yılında ise Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. olarak değiştirmiştir. Şirket, bu kapsamda ana faaliyet konusunu, kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve idarelerine iştirak etmek, vereceği yatırım kararları doğrultusunda kaynakları bulmak, yatırım, finansman, pazarlama, organizasyon ve yönetim konularında danışmanlık yapmak olarak değiştirmiştir.

Şirket'in holding faaliyetleri dışında, turizm sektöründeki faaliyetlerini Bursa'da bulunan üç yıldızlı Kervansaray Bursa City, beş yıldızlı Kervansaray Termal ve dört yıldızlı Uludağ kayak merkezindeki Kervansaray Uludağ, Armutalan'daki dört yıldızlı Kervansaray Marmaris, Antalya'daki dört yıldızlı Kervansaray Lara ve beş yıldızlı Kervansaray Kundu otellerinde sürdürmektedir.

Şirket'in kanuni merkezi ve irtibat adresi Ayazağa Mahallesi, Söğüt Sokak, Ağaoğlu Maslak 1453 T2 Blok Daire:2, Maslak, Sarıyer /İstanbul'dur.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir (*):

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Ertan Sayılğan	--	--	51,79	304.773.298
Selim Sayılğan	--	--	10,27	60.423.810
Zeynep Tümer	62,06	365.207.860	--	--
Bahar Döşem Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	--	--	6,25	36.789.786
Sayılğan Holding A.Ş.	--	--	0,12	727.815
Diğer	37,94	223.297.220	31,57	185.790.371
	100,00	588.505.080	100,00	588.505.080

(*)Rapor tarihleri itibarıyla kap.org.tr'den alınmıştır.

29 Şubat 2020 tarihinde yapılan 2017 ve 2018 yılları olağan genel kurul toplantısında alınan kararlarının iptali için yürütülen hukuki süreç nedeniyle, İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2020/430 Esas Sayılı 25 Eylül 2020 tarihli karar ile Şirket'e yönetim kayyımı atanmıştır.

İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2020/430 Esas sayılı dosyasında 25.09.2020 tarihinde atanan Kayyım Heyeti Başkanı (Yönetim Kurulu Başkanı) İrfan Hattatoğlu ile Kayyım Heyeti Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi) Seda Ağır'ın istifa etmesi üzerine Mahkemenin 09.12.2020 tarihli kararı uyarınca Kayyım Heyetinin Hasan Ölçer Başkanlığında ve Üyeler Mehmet Emin Öztürk ve Levent Uyar tarafından sürdürülmesine karar verilmiştir.

Kayyum heyeti üyesi Levent Uyar 16.03.2021 tarihinde istifa etmiş olup İstanbul Asliye 10. Mahkemesi tarafından istifası kabul edilmemiştir. Levent Uyar, 25.03.2021 tarihinde İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43. Hukuk Dairesine istifa için tekrar başvurarak istinaf aşamasına götürmüştür.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43.Hukuk Dairesi'nin 2021/527 Esas 2021/893 Karar ve 07/07/2021 tarihli ilamı uyarınca, 25/09/2020 tarihinde şirkete atanan yönetim kayyım heyetinin görevine mahkemece son verilmiş olup, 29/02/2020 tarihli Genel Kurulda yönetim kurulu üyesi olarak seçilen Zeynep Tümer ve diğer yönetim kurulu üyeleri görevlerine iade edilmiştir.

Mahkeme kararı, 10.Asliye Ticaret Mahkemesinin 2020/430 Esas ve 14/07/2021 tarihli yazısı ile, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne gerekli tescil ve ilan işlemlerinin yapılması için bildirilmiş olup İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 26/07/2021 tarih 84329644/71655 sayısı ile tescil edilmiştir. Şirketin yönetim kurulu söz konusu karar ve tescil neticesinde şirketteki yetki ve görevlerine başlamış bulunmaktadır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in hisseleri Yakın İzleme Pazarı'nda işlem görmektedir.

Şirket'in turizm sektörü faaliyetleri ile bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir;

Kervansaray Bursa City: Kervansaray Bursa, Bursa, Osmangazi'de bulunmaktadır. Otel 1988 yılında kurulmuş ve faaliyete geçmiştir. 3.000 m² alan üzerine kurulu tesis 84 oda, 28 süit odaya sahiptir (250 yatak kapasiteli). Kervansaray Bursa'da teras, açık yüzme havuzu ve restoran bar bulunmaktadır.

Şirket yönetim kurulunun 23 Mart 2020 tarihinde aldığı karar ile Şirket mülkiyetinde olan Kervansaray Bursa City otelinin kiralınması hususunda KSF Yıldırım Turizm Otelcilik Ticaret Limited Şirketi ile 23 Mart 2020 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmenin koşulları; aylık kira bedelleri; İlk yıl aylık net 95.000 TL+KDV, 2. yıl aylık net 110.000 TL+KDV, 3. yıl aylık net 121.000 TL+KDV, 4. yıl aylık net 133.100 TL+KDV, 5. yıl aylık net 146.410 TL+KDV. 5+5+5 yıl olarak imzalanan sözleşmede her 5 yılın sonunda taraflar tekrar bir araya gelecek ve yazılı mutabakat halinde süre 5 yıl uzatılacaktır. Kiracı ilk 5 yıllık dönem başında oteli masrafı kendine ait olmak üzere yenileyecektir.

Kervansaray Marmaris: Marmaris Armutalan'da 8.000 m² alan üzerine kurulu tesis 222 odaya sahiptir (476 yatak kapasiteli). Kervansaray Marmaris'te sağlık ve spor kulübü, açık ve kapalı yüzme havuzları, restoranlar, barlar, tenis kortları, plaj voleybolu sahası, amfi tiyatro, hamam ve sauna bulunmaktadır.

Şirket yönetim kurulunun 2 Temmuz 2020 tarihinde aldığı karar ile Şirket mülkiyetinde olan Kervansaray Marmaris otelinin kiralınması hususunda Bay Arma Turizm İnş. Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti. 2 Temmuz 2020 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmenin koşulları; aylık kira bedelleri KDV dahil 34.000 Euro, Sözleşme 10+5 yıl olarak imzalanmış olup, Sözleşmeye göre 10 yıl sonunda taraflar tekrar bir araya gelecek ve yazılı mutabakat halinde kira süresi 5 yıl uzatılacaktır.

Kervansaray Termal: Bursa, Çekirge'de 9.000 m² alan üzerine kurulu tesis 198 oda, 13 süit odaya sahiptir (500 yatak kapasiteli). Kervansaray Termal'de termal havuz, açık yüzme havuzu, sağlık ve spor kulübü, solaryum, sauna, konferans salonları, restoranlar, barlar, diskotek bulunmaktadır.

Kervansaray Termal, Grup'un kredi borcu bulunduğu Aareal Bank AG (Not 7) tarafından çeşitli tarihlerde 1. dereceden ve 1. sıradan ipotek sözleşmesine istinaden yürütülen ipotegin paraya çevrilmesi yolu ve takipte icra emri yolu ile Bursa 7. İcra Dairesi tarafından satışa çıkarılmıştır. En son yapılan 29 Mart 2019 tarihli 2. satış ihalesinde katılım olmadığından satış gerçekleştirilmemiştir.

Kervansaray Kundu: Antalya Lara'da bulunan otel, 400 oda 936 yatak kapasitelidir. 4 adet alakart ve Türk Mutfağı restoranları ile 7 adet barı ve 1 adet açık hava diskosu bulunan tesis içinde sağlık ve spor kulübü, açık-kapalı yüzme havuzları, su parkı, su sporları, sauna, tenis kortları, mini golf ve basket sahası bulunmaktadır.

Kervansaray Kundu'nun tesis Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan 49 yıllığına (30 Nisan 2003 – 30 Nisan 2052) kiralanan arazi üzerine inşa edilmiştir. Kamu arazisi üzerinde yap-işlet-devret modeline göre kurulan tatil köyü, kira süresinin bitimi olan 2052 yılında tümüyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'na devredilecektir.

Galeri Turizm'e 11.11.2019 tarihinde 15 yıl süreyle senelik KDV hariç 1.694.915 Euro bedelle kiralamıştı, 16.11.2021 tarihinde yapılan ek sözleşme ile kira süresi aynı şartlarda 6 yıl uzatılmıştır.

Kervansaray Uludağ: Bursa, Uludağ dağında 10.000 m² alan üzerine kurulu tesis 159 oda, 10 süit odaya sahiptir (510 yatak kapasiteli). Kervansaray Uludağ'da telesiyej, spor kulübü, kapalı yüzme havuzu, restoranlar, barlar, sauna bulunmaktadır.

Kervansaray Uludağ'ın bulunduğu tesis Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan 99 yıllığına (23 Temmuz 1977 – 23 Temmuz 2076) kiralanan arazi üzerine inşa edilmiştir. Kamu arazisi üzerinde yap-işlet-devret modeline göre kurulan tatil köyü, kira süresinin bitimi olan 2076 yılında tümüyle Tarım ve Orman Bakanlığı'na devredilecektir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2017/ 2018 kış sezonunda kapalı olan otel Aralık 2018 tarihinde tekrar faaliyet geçmiştir. Otel 25 Eylül 2020 tarihinde 3. tarafa kiralanmıştır. İlgili kiralamaya ilişkin olarak yürütülen hukuki süreçler Not 17.2.14'de açıklanmıştır.

Kervansaray Lara: Antalya Lara'da bulunmakta olup 1.154 yatak kapasitesine sahip 5 yıldızlı otel ve tatil köyü statüsündedir. Kervansaray Lara 110.000 m² alan üzerine kurulu olan tesis 513 oda, 18 aile odası, 16 ekonomik süit oda, 30 süit oda, 2 kral dairesi ve 6 villa, kongre ve toplantı salonlarına sahiptir. Kervansaray Lara'nın bulunduğu tesis Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan 99 yıllığına (23 Temmuz 1977 – 23 Temmuz 2076) kiralanarak arazi üzerine inşa edilmiştir. Kamu arazisi üzerinde yap-işlet-devret modeline göre kurulan tatil köyü, kira süresinin bitimi olan 2076 yılında tümüyle Tarım ve Orman Bakanlığı'na devredilecektir.

Kervansaray Lara, Grup'un kredi borcu bulunduğu Aareal Bank AG (Not 7) tarafından çeşitli tarihlerde yürütülen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ve takipte icra emri yolu ile Antalya 7. İcra Dairesi tarafından, 1. dereceden ve 1. sıradan ipotek sözleşmesine istinaden, satışa çıkarılmıştır. Ancak satış gerçekleşmemiştir. En son yapılacak olan 6 Aralık 2019 tarihli satış İstanbul 18. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2019/1805 E. ve 2019/893 K. sayılı 5 Aralık 2019 tarihli istinaf ve temyiz yolu kapalı olmak üzere verilen "kesin" kararıyla durdurulmuştur.

Şirket aldığı yönetim kurulu kararı ile Kervansaray Lara'yı Galeri Kristal Turizm İnşaat Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'e 3 yıl süreyle senelik KDV hariç 3.000.000 Euro bedelle kiralamıştır.

Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş. ("Akayteks"): 1974 yılında Bursa'da kurulmuştur. Akayteks'in ana faaliyet konuları dokumacılık ve örgü kumaş üretimi, boyama baskı ve terbiyesidir. Akayteks'in hali hazırda faaliyeti bulunmamaktadır.

Bahar Döşem Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Bahar Tekstil"): 1995 yılında Bursa'da kurulmuştur. Bahar Tekstil'in ana faaliyet konusu döşemelik ve perdelik kumaş ile hazır giyim üretimidir. Bahar Tekstil'in hali hazırda faaliyeti bulunmamaktadır.

Sis Sayılğan Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Sis Dokuma"): 2008 yılında Bursa'da kurulmuştur. Faaliyeti bulunmamakta olup Danış Turizm ve İnşaat A.Ş tarafından, aralarında imzalanan "Gayrimenkul Satış Vaadi" sözleşmesinden kaynaklı borç sebebiyle iflas yolu ile adi takip başlatılmış ve sonrasında açılan iflas davası neticesinde Bursa 1. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından iflasına karar verilmiştir (Not 17.2.7).

Mintay Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Mintay Tekstil"): 2000 yılında Ankara'da kurulmuştur. Mintay Tekstil'in ana faaliyet konusu erkek gömlek üretimi ve ticaretidir. Mintay Tekstil'in hali hazırda faaliyeti bulunmamaktadır.

Melis Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Melis Yapı"): Melis Yapı 1990 yılında Bursa'da kurulmuştur. Şirket'in inşaat ana faaliyet konusu konut, tesis, baraj ve sair yapıların inşaat ve taahhüt işleri ile uğraşmaktır. Melis Yapı'nın hali hazırda faaliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 69 kişidir (31 Aralık 2020: 106 Kişi).

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından 11 Mart 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar yasal finansal tabloların yayınlanmasının ardından değişiklik yapma yetkisine sahiptir.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Grup Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır.

Konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket (ve Bağlı Ortaklıklar), muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.2 İşletmenin Sürekliliği

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. Ancak, Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli varlıklarını 1.803.580.916 TL tutarında (31 Aralık 2020:1.047.365.844 TL) aşmakta olup, aynı dönem itibarıyla (62.867.315) zarar (2020: 403.471.974TL) gerçekleşmiştir. Grup'un ilave olarak 1.683.777.005 TL tutarında vadesi geçmiş borçlanması bulunmakta (31 Aralık 2020: 1.088.146.669 TL), yükümlülükler içerisinde ödemesi yapılamayan personel maaş ve kıdem tazminatı borçları, gelir vergisi ve sigorta primi gibi kamu borçları bulunmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 376'ncı maddesi uyarınca, Grup'un toplam sermayesinin ve kanuni yedek akçelerinin yarısının kaybedildiği açıkça görülürse, yönetim kurulu, genel kurulu hemen toplantıya çağırır ve bu genel kurula uygun gördüğü iyileştirici önlemleri sunar. Yine, TTK'nın 376'ncı maddesi uyarınca, ödenmiş ve sermayenin yasal yedeklerinin toplamının 2/3'ünden fazlasının kaybedilmesi durumunda, genel kurul, sermayenin üçte biri ile yetinme veya sermayenin tamamlanmasına karar vermediği takdirde grup kendiliğinden sona erer. Sermaye ve yasal yedek akçelerin kaybedilmesi ile ilgili olarak, Yönetim Kurulu'nun görev ve yetkileri Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 376 ve 377 nci maddelerinde düzenlenmiştir.

Konuya ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu (SPK'nın 10 Nisan 2014 tarih ve 11/352 sayılı ilke kararı, 4 Ekim 2018 tarih ve 49/1126 sayılı ilke kararı) ve Ticaret Bakanlığı (6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunun 376 ncı Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ) düzenlemeleri de dikkate alınarak ilişikteki 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolar üzerinden yapılan değerlendirmede, özkaynaklar toplamı (371.819.319) olmakla birlikte 31 Aralık 2021 itibarıyla henüz itfa edilmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerinden doğan kur farkı zararları toplamının 1.244.093.670 TL olduğu ve Grup'un sahip olduğu otellere üst kullanım hakları 251.785.733 TL olduğu gözününe alındığında Grup'un sermayesi ve kanuni yedek akçelerinin yarısından fazlasının varlığını koruduğu görülmektedir. Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla anılan tebliğ uyarınca hazırlanan konsolide finansal tablolarında özkaynak toplamı 1.124.060.084 TL olarak gerçekleşmiştir.

Grup yönetimi, işletmenin sürekliliğini değerlendirmiş ve Grup'un faaliyetlerinin öngörülebilir gelecekte devam etmesi için gerekli kaynaklara sahip olduğunu düşünmektedir. Şirket'in ana pay sahipleri Grup'un faaliyetlerinin devam ettirilmesi ve mali yönden desteklenmesi konusunda kararlı olduğunu bildirmiştir. Diğer taraftan ödenmemiş borç bakiyesi olarak gözüken ve Grup'un en yüksek borca sahip olduğu Galerî Kristal Turizm'in borçları için ibra protokolleri imzalanmıştır (Not 5). Dolayısıyla, Grup'un konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. İşletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlama, Grup'un pay sahipleri desteğini almaya devam edeceği ve olağan iş süreci içerisinde varlıklarından fayda elde edeceğini ve yükümlülüklerini yerine getireceğini varsaymaktadır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.3 Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

Grup bünyesinde yer alan şirketlerin finansal tablolarındaki her bir kalem, şirketlerin operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda fonksiyonel olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('geçerli para birimi'). Konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal tablo sunum para birimi olan Türk Lirası kullanılarak sunulmuştur.

2.4 Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar Şirket'in ve Şirket'in bağlı ortaklıklarının finansal tablolarını kapsar. Konsolide finansal tablo hazırlanma esasları aşağıdaki gibidir:

- Bağlı ortaklıklar, ana ortaklığın, doğrudan veya diğer bağlı ortaklıkları veya iştirakleri vasıtasıyla, sermaye ve yönetim ilişkileri çerçevesinde %50'den fazla oranda hisseye, oy hakkına veya yönetim çoğunluğunu seçme hakkına veya yönetim çoğunluğuna sahip olduğu işletmeleri temsil etmektedir.
- Kontrol gücü ana ortaklık tarafından bağlı ortaklıklarının finansal ve faaliyet politikalarını yönetme gücü ile faaliyetlerden fayda sağlama gücü olarak tanımlanmaktadır.
- Bağlı ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmış ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte konsolidasyon dışında bırakılacaktır. Bağlı ortaklıklar tarafından uygulanan muhasebe politikaları tutarlılığın sağlanması amacıyla Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile uyumlu hale getirilmiştir.
- Bağlı ortaklıklar'ın finansal tabloları tam konsolide yöntemi kullanılarak konsolide edilmiştir. Bu kapsamda bağlı ortaklıkların kayıtlı değeri ile özkaynakları netleştirilmiş, Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değeri ile bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynakları ve gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları ile birbirlerine yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri karşılıklı olarak mahsup edilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançonun özsermaye hesap grubunda, "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesap grubu adıyla gösterilir.

Aşağıdaki tabloda 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklık ve iştiraklerin oranları gösterilmiştir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Akayteks	99,74	99,74
Bahar Tekstil	99,97	99,97
Mintay Tekstil	50,00	50,00
Melis Yapı	99,20	99,20

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 7 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. Bu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 16 "Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları" kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- a) TFRS 3 "İşletme birleşmeleri"nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- b) TMS 16 "Maddi duran varlıklar" da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- c) TMS 37, "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları"nın ilk kez uygulanması", TFRS 9 "Finansal Araçlar", TMS 41 "Tarımsal Faaliyetler" ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.c. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Grup'un konsolide finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi konsolide finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

2.d. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

İlişikteki konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Muhasebe Standartları ile uyumlu bir şekilde hazırlanması Yönetim tarafından hazırlanmış konsolide finansal tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak bazı tahminler yapılmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir. Bu tahminler düzenli aralıklarla gözden geçirilmekte ve bilindikleri dönemler itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanmaktadır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.e. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit akım tablosu için nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Finansal Araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

Grup, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri" ve "ticari alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır.

İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Grup, öz kaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

Finansal varlıklar	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yatırımlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar

Finansal yükümlülükler	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Borçlanmalar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

Değer Düşüklüğü

1 Ocak 2019 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9 "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Ticari Alacaklar

Grup, konsolide finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Grup, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

Geri Alınmış Paylar

Geri alınan paylar, SPK'nın yayımladığı II-22.1 sayılı "Geri Alınan Paylar Tebliği" uyarınca konsolide finansal tablolarda öz kaynaklar içinde "Geri Alınmış Paylar" hesabına kaydedilir. Ayrıca, ilgili tebliğ uyarınca geri alınan payların geri alım bedeli kadar tutarı geri alınan paylara ilişkin yedekler olarak "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" içerisinde sınıflandırılır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Borçlanma Maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar özellikli varlıklar olarak adlandırılırlar ve özellikli varlıkların, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar özellikli varlığın maliyetine dâhil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde, maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilmiş borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da elde etme maliyetinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet, hammadde stokları ve ticari mal stokları için ağırlıklı ortalama maliyet yöntemi ile değerlendirilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, arsa, arazi ve binalar hariç finansal tablolarda maliyet bedellerinden birikmiş amortisman payları ve kalıcı değer kayıpları indirildikten sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Arazi ve binalar makul değerleri ile değerlendirilmiştir. Borçlanma maliyetlerinin işletme tarafından imal edilen özellikli varlıkların defter değerinin bir unsuru olarak muhasebeleştirilmesi TMS-23'e göre yapılmaktadır. İşletmeler maddi varlıklarını değerlemeye tabi tutabilir. Amortisman, düzeltilmiş tutarlar üzerinden ve aşağıda belirtilen duran varlıkların ekonomik ömürlerini yansıtan oranlarda doğrusal amortisman metoduna göre hesaplanmaktadır. Arsalar, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortisman tabi tutulmamaktadır. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıda belirtilmiştir:

Maddi duran varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda maddi duran varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi duran varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

	Amortisman yılı
Binalar	25 -50 yıl
Makine-Tesis ve Cihazlar	10 yıl
Diğer Maddi duran Varlıklar	5-10 yıl
Taşıt Araç ve Gereçleri	5 yıl
Döşeme ve Demirbaşlar	4-5 yıl

Satış amacıyla elde tutulan maddi duran varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer tespiti içeren değerlendirme raporları bulunmadığı için, gerçeğe uygun değerlerinden satış maliyetlerinin düşülmesi yöntemi uygulanamamıştır. Satış amacıyla elde tutulan maddi duran varlıklar mali tablolarda maliyet bedelleriyle gösterilmiştir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım haklarını, bilgi sistemlerini, marka, patent, lisans, bilgisayar yazılımları giderlerini ve diğer tanımlanabilir hakları içermektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar 3 -10 yıl arası tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal olarak kıst esasına göre itfa edilirler. Sınırsız faydalı ömre sahip maddi olmayan duran varlıklar için amortisman ayrılmamaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Kiralama İşlemleri (1 Ocak 2019'dan itibaren uygulanmaya başlanmıştır)
Kiracı olarak

Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslî bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda ağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması
- d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Grup, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Grup varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:

- i. Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
- ii. Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- c) Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- a) birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- b) kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortisman tabi tutarken doğrusal amortisman yöntemini uygular. Tedarikçinin, kiralama süresinin sonunda dayanak varlığın mülkiyetini Grup'a devretmesi durumunda veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin Grup'un bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, Grup kullanım hakkı varlığını kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın faydalı ömrünün sonuna kadar amortisman tabi tutar. Diğer durumlarda, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere söz konusu varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortisman tabi tutar.

Grup kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- c) Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- d) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- c) Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır. Dönemsel faiz oranı, kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranıdır. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, Grup, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Grup, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde, kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş bir iskonto oranı üzerinden indirgeyerek yeniden ölçer:

- a) Kiralama süresinde bir değişiklik olması. Grup, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş kiralama süresine dayalı olarak belirler.
- b) Dayanak varlığın satın alınmasına yönelik opsiyona ilişkin değerlendirmede değişiklik olması. Grup, revize edilmiş kira ödemelerini, satın alma opsiyonu kapsamında ödenecek tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.

Grup, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Grup'un yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirler.

Grup, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini indirgeyerek yeniden ölçer:

- a) Bir kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini, kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.

- b) Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişimin sonucu olarak bu ödemelerde bir değişiklik olması. Şirket, kira yükümlülüğünü söz konusu revize edilmiş kira ödemelerini yansıtmak için yalnızca nakit akışlarında bir değişiklik olduğunda yeniden ölçer.

Grup, kalan kiralama süresine ilişkin revize edilmiş kira ödemelerini, revize edilmiş sözleşmeye bağlı ödemelere göre belirler. Grup, bu durumda değiştirilmemiş bir iskonto oranı kullanır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup, kiralamanın yeniden yapılandırılmasını, aşağıdaki koşulların her ikisinin sağlanması durumunda ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirir:

- a) Yeniden yapılandırmanın, bir veya daha fazla dayanak varlığın kullanım hakkını ilave ederek, kiralamanın kapsamını genişletmesi
- b) Kiralama bedelinin, kapsamdaki artışın tek başına fiyatı ve ilgili sözleşmenin koşullarını yansıtmak için söz konusu tek başına fiyatta yapılan uygun düzeltmeler kadar artması.

Süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Grup tarafından düşük değerli olarak belirlenen kira sözleşmeleri, standardın tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak kaydedilmeye devam edilmektedir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, ertelenmiş vergi varlıkları ve makul değerleri ile gösterilen finansal varlıkları dışında kalan her varlık için her bir finansal durum tablosu tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Değer düşüklüğü kayıpları ilgili dönem içerisinde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmasını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatları

- **Kıdem Tazminatı Yükümlülüğü**

Grup, mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Grup, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır.

Grup, ilişikteki konsolide mali tablolarda yer alan Kıdem Tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Grup'un personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir. Hesaplanan tüm kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

- **Sosyal Sigortalar Primleri**

Grup, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup'un, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk esasına göre ilgili dönemlere personel giderleri olarak yansıtılmaktadır.

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeğer varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Vergi

İlişikteki konsolide mali tablolarda, vergi gideri dönem cari vergi karşılığı ve ertelenmiş vergiden oluşmaktadır. Dönem faaliyet sonuçlarından doğacak kurumlar, gelir vergisine ilişkin yükümlülükler için bilanço tarihinde geçerli olan yasal vergi oranları çerçevesinde bir karşılık ayrılmıştır.

Ertelenmiş vergi aktif ve pasifi muhasebe ve vergilendirmenin farklı muamelesi sonucu önemli zamanlama farklarından (ileride vergilendirilebilir zamanlama farkları) kaynaklanmakta ve "borçlanma" metodu kullanılarak cari vergi oranı üzerinden hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi borçlanma metodu kullanılarak aktif ve pasiflerin raporlanan mali tablolarda taşıdıkları değerler ile vergi amaçlı hazırlanan yasal mali tablolardaki değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Ertelenmiş vergi pasifi genellikle tüm vergilendirilebilir veya düşülebilir geçici farklar için mali tablolara alınmakta; ancak ertelenmiş vergi aktif indirilebilir geçici farkların mahsup edilebileceği vergilendirilebilir karların olmasının muhtemel olması durumunda muhasebeleştirilmektedir. Zamanlama farkları üzerinden ortaya çıkan net ertelenmiş vergi aktifleri, eldeki veriler ışığında gelecek yıllarda kullanılabileceğinin kesin olmadığı durumlarda, vergi indirimleri nispetinde azaltılmaktadır.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı konsolide finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak konsolide finansal tablolara alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak konsolide finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Faiz geliri:

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Temettü ve diğer gelirler:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

Diğer gelirler, hizmetin verilmesi veya gelirle ilgili unsurların gerçekleşmesi, risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

Muhasebe Tahminleri

Konsolide mali tabloların TFRS'na göre hazırlanması sırasında Yönetim'in, bilanço tarihi itibarıyla mali tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar, bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Konsolide finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir.

Stok değer düşüklüğü karşılığı

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Grup yönetimi, bilanço tarihi itibarıyla bazı stoklarının maliyetinin net gerçekleşebilir değerinden yüksek olduğunu tespit etmiştir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akış tutarlarını, yerine koyma maliyetlerini ve olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak satış fiyatını tahmin etmiştir.

Şüpheli alacaklar karşılığı

Şüpheli alacak karşılıkları, Grup yönetiminin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve sürekli müşteriler

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve konsolide finansal durum tablosu tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Finansal durum tablosu tarihi itibarıyla şüpheli alacak karşılıkları dipnot 5'de yansıtılmıştır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının üzerinden dipnot 2.d'de belirtilen faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır. Faydalı ömürlere ilişkin açıklamalar dipnot 2.d'de açıklanmıştır.

Dava karşılığı

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir. Grup Yönetiminin elindeki verileri kullanarak yaptığı en iyi tahminler doğrultusunda gerekli gördüğü karşılığa ilişkin açıklamalar dipnot 19'da yer almaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklara ilişkin detaylar Dipnot 18'de yer almaktadır.

Ertelenmiş vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Grup'un gelecekte oluşacak indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan değerlendirmeler neticesinde, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vergi indirimlerinden kaynaklanan geçici farklar üzerinden öngörülebilir ve vergi kanunları çerçevesinde vergi indirim hakkının devam edebileceği süre içerisinde yararlanılabileceği sonucuna varılan kısmı için ertelenen vergi varlığı olacağı tahmin edilmiş ve muhasebeleştirilmiştir. İlgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamalarına ilişkin detaylar dipnot 30'da yer almaktadır.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Grup için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar mali tablolarda yansıtılmaktadır.

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak değerlemeye tabi tutulmaktadır. Değerleme

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

işleminde doğan kur farkları kambiyo karı veya zararı olarak gelir tablosuna yansıtılmaktadır. USD, EURO, RUB ve GBP için dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:
Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	12,9775	7,3405
Euro	14,6823	9,0079
Gbp	17,4530	9,9438

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükler ve ilgili alım ve satım taahhütleri kur riski doğurmaktadır. Türk Lirası'nın yabancı döviz cinsleri karşısındaki değer kaybı veya kazancından kaynaklanan kur riski Grup'un döviz pozisyonunun üst yönetim tarafından izlenmesi ve pozisyon alınması suretiyle yönetilmektedir.

Pay Başına Kazanç / (Zarar)

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç / (zarar), net dönem karı / (zararının) ilgili dönem içerisinde piyasada mevcut bulunan pay senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlarından ve özsermaye enflasyon düzeltme farklarından, sermayedeki payları oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisse) sermayelerini arttırabilirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama pay sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmaktadır.

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Nakit Akış Tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Grup'un finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Grup, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama döneminden sonra ortaya çıkan hususların düzeltme gerektirmeyen hususlar olması halinde konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un operasyonel faaliyetleri, ürünlerin ve sağlanan hizmetlerin özelliklerine göre örgütlenmekte ve yönetilmektedir. Her bir faaliyet bölümü, değişik pazarlara farklı ürün ve hizmet sunan stratejik iş ünitelerini temsil etmektedir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un faaliyet bölümlerinin diğer bölümler ile gerçekleştirilen işlemlerden elde edilen bölüm gelirlerinin ölçülmesi ve raporlamasında, bölümler arası transferler, normal piyasa fiyatı ve şartlarında gerçekleştirilmektedir.

Grup'un raporlama faaliyet alanı olarak "Turizm-Holding ile Tekstil-Konfeksiyon ve Diğer" faaliyet alanlarını sunmuştur. Turizm faaliyet gelirleri otel işletmeciliği hizmet gelirlerinden, tekstil faaliyet alanı gelirleri "Tekstil ürünleri gelirleri, fason üretim ve pazarlama faaliyetleri çerçevesinde hizmet gelirleri" nden oluşmaktadır. Holding gelirleri ise holding faaliyet gelirlerinden oluşmaktadır.

a) Bilanço raporlaması;

31 Aralık 2021				
	Turizm - Holding	Tekstil - Konfeksiyon	Eliminasyon ve Düzeltmeler	Toplam
Toplam Varlıklar	2.000.216.300	146.877.017	(329.370.205)	1.817.723.112
Toplam Yükümlülükler	2.099.137.228	259.524.690	(169.119.487)	2.189.542.431
Net Varlıklar (Özkaynak)	(98.920.928)	(112.647.673)	(160.250.718)	(371.819.319)

31 Aralık 2020				
	Turizm - Holding	Tekstil - Konfeksiyon	Eliminasyon ve Düzeltmeler	Toplam
Toplam Varlıklar	1.165.904.468	120.753.006	(290.848.988)	995.808.486
Toplam Yükümlülükler	1.305.386.025	214.012.843	(132.865.727)	1.386.533.141
Net Varlıklar (Özkaynak)	(139.481.557)	(93.259.837)	(157.983.261)	(390.724.655)

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b) Kar/zarar raporlaması;

1 Ocak - 31 Aralık 2021				
	Turizm - Holding	Tekstil - Konfeksiyon	Eliminasyon ve Düzeltmeler	Toplam
Hasılat	73.972.959	15.330	--	73.988.289
Satışların Maliyeti (-)	(1.146.614)	(6.053.369)	--	(7.199.983)
Brüt Kârı/Zararı	72.826.345	(6.038.039)	--	66.788.306
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.928.575)	(158.231)	--	(8.086.806)
Pazarlama Giderleri (-)	--	--	--	--
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	47.552.474	7.752.865	(15.187.657)	40.117.682
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(74.366.842)	(18.339.145)	(6)	(92.705.993)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı	38.083.402	(16.782.550)	(15.187.663)	6.113.189
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	616.093.406	24.696.084	2.258.050	643.047.540
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(7.111.648)	--	--	(7.111.648)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kârlarından/Zararlarından Paylar	--	--	--	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	647.065.160	7.913.534	(12.929.613)	642.049.081
Finansman Giderleri (-)	(676.708.388)	(28.607.154)	5.086.307	(700.229.235)
Finansman Gelirleri (+)	--	--	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI	(29.643.228)	(20.693.620)	(7.843.306)	(58.180.154)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri				--
Dönem Vergi Gideri/Geliri	--	--	--	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	--	--	--	--
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI	--	--	--	--
DÖNEM KÂRI/ZARARI	(29.643.228)	(20.693.620)	(7.843.306)	(58.180.154)

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1 Ocak - 31 Aralık 2020				
	Turizm - Holding	Tekstil - Konfeksiyon	Eliminasyon ve Düzeltmeler	Toplam
Hasılat	52.961.437	120.120	--	53.081.557
Satışların Maliyeti (-)	(7.034.262)	(380.645)	--	(7.414.907)
Brüt Kârı/Zararı	45.927.175	(260.525)	--	45.666.650
Genel Yönetim Giderleri (-)	(16.814.105)	(332.888)	--	(17.146.993)
Pazarlama Giderleri (-)	(2.923)	--	--	(2.923)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	44.093.244	4.956.076	1.337.416	50.386.736
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(92.990.293)	(10.662.155)	--	(103.652.448)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı	(19.786.902)	(6.299.492)	1.337.416	(24.748.978)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.696.697	6.657.450	1.966.707	10.320.854
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	--	--	--	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kârlarından/Zararlarından Paylar	--	--	--	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	(18.090.205)	357.958	3.304.123	(14.428.124)
Finansman Giderleri (-)	(412.849.178)	(22.542.280)	9.074.681	(426.316.777)
Finansman Gelirleri (+)	7.511.576	3.529.812	(11.041.388)	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI	(423.427.807)	(18.654.510)	1.337.416	(440.744.901)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	28.322.168	(448)	--	28.321.720
Dönem Vergi Gideri/Geliri	--	--	--	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28.322.168	(448)	--	28.321.720
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI	--	--	--	--
DÖNEM KÂRI/ZARARI	(395.105.639)	(18.654.958)	1.337.416	(412.423.181)

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) Alış/Satışlar

Satışlar	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	Kira/Hizmet	Faiz/Vade Farkı	Diğer	Kira/Hizmet	Faiz/Vade Farkı	Diğer
Sayılgan Enerji Elektrik Üretimi A.Ş.	3.852	2.786	--	3.739	2.195	--
Alman Otelcilik Yatırım Turizm San.ve Tic. Ltd. Şti	3.852	--	--	3.739	--	--
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	--	1.498.832	--	--	8.893	--
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	--	--	--	--	--	--
International Kervansaray Hotel A.Ş. (1)	--	12.724	--	998.578	3.393	--
Sis Sayılgan Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	3.320.247	--
Sayılgan Holding A.Ş.	3.207	2.652.052	--	3.116	4.026.250	--
Ahmet Tayan	--	--	--	--	1.308	--
Selim Sayılgan	--	684.522	--	--	608.714	--
Çetin Tümer	--	348	--	--	--	--
Zeynep Tümer	--	73.294	--	--	245.835	--
Toplam	10.911	4.924.558	--	1.009.172	8.216.835	--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Alışlar	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	Kira/Hizmet	Faiz/Vade Farkı	Diğer	Kira/Hizmet	Faiz/Vade Farkı	Diğer
Alman Otelcilik Yatırım Turizm San. ve Tic. Ltd. Şti	--	289.150	--	--	212.038	--
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	--	57.061	--	--	52.433	--
International Kervansaray Hotel A.Ş.	--	381.751	--	--	347.501	--
Sis Sayılğan Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	334.176	--
Toplam	--	727.962	--	--	946.147	--

b-) Borç/Alacak

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Alacaklar	Ticari Borçlar
Sis Sayılğan Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	74.530	191.344	74.530	191.344
Toplam	74.530	191.344	74.530	191.344

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer Alacaklar		
Ertan Sayılğan	--	10.555.997
Selim Sayılğan (1)	16.571.262	15.886.739
Zeynep Tümer (1)	632.784	15.800.101
Sayılğan Holding A.Ş. (1)	69.620.263	41.205.234
Ahmet Tayan	--	15.840
Sayılğan Enerji Elektrik Üretimi A.Ş.	35.353	28.320
MMC Sanayi ve Ticaret Yatırımlar A.Ş.		--
International Kervansaray Hotel A.Ş.	18.766.033	43.829.538
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	6.123.316	6.123.316
Sis Sayılğan Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. (2)	55.359.373	45.311.337
Mintay Dış Ticaret ve Tekstil A.Ş.	17.962.089	16.416.441
Toplam	185.070.473	195.172.863

(1) İlgili bakiyeler finansman amaçlı verilmiştir. Bakiyenin 37.226.650 TL'si senetli/çek alacağı olup (31 Aralık 2020: 47.293.000 TL) tamamının vadesi geçmiştir. İlgili bakiyeler için adat işlenmektedir (Not 4.a).

(7.111.648)

(2) İflas kararı nedeniyle konsolidasyon kapsamı dışına alınmıştır (Not 17.2.7).

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer Borçlar		
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	23.417.414	27.680.040
International Kervansaray Hotel A.Ş.	4.616.714	28.621.010
Alman Otelcilik Yatırım Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	6.020.306	3.692.456
Çetin Tümer	23.263	23.148
Burçak Sayılğan	85.000	85.000
Ertan Sayılğan	975.004	817.979
Selim Sayılğan	364.373	257.733
Zeynep Tümer	3.700	--
Sayılğan Holding A.Ş.	--	--
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	684.099	627.038
Toplam	36.189.873	61.804.404

Grup'un ilişkili taraflardan alacakların tahsilatına ve ilişkili taraflara borçların ödenmesine ilişkin herhangi bir protokolü veya mutabakatı bulunmamaktadır.

- b) **Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler;** 1 Ocak - 31 Aralık 2021 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 375.776 TL'dir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Aralık 2020: 332.564 TL). Grup, yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	1.054.519	1.091.424
Banka	3.378.407	3.257.352
- Vadesiz Mevduat	3.378.407	3.257.352
- Vadeli Mevduat	--	--
Kredi Kartı Slipleri	413	413
Toplam	4.433.339	4.349.189

Grup'un bankalarda bulunan vadeli, vadesiz mevduatları ile diğer nakit benzerlerinin üzerinde toplam 3.378.407 TL'lik (31 Aralık 2020: 3.047.676 TL) bloke bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un bazı banka mevduatları üzerinde haciz bulunmaktadır.

NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire sınıflanan finansal varlıklar		
Mintay Dış Ticaret ve Tekstil Sanayi A.Ş. (1)	39.990.781	39.990.780
Sis Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. (2)	20.551.365	20.551.365
Ulukarbirlik A.Ş.	36.753	36.755
Mintay Ukraine	831.942	831.942
Lara Yatırım Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	--
Mintay Ukraine değer düşüklüğü	(831.942)	(831.942)
Toplam	60.578.899	60.578.900

(1) Grup'un %99,94 pay sahibi olduğu Şirket, 14 Nisan 2016 tarihinde iflas erteleme talebinde bulunmuş ve kayyum heyeti tarafından yönetilmeye başlanmıştır (Not 17.2.9). İlgili bakiye 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla taşınan değeridir.

(2) Bursa 1. Asliye Mahkemesi'nce 27 Kasım 2019 tarihinde iflas kararı verilmiş olup (Not 17.2.7) konsolidasyon kapsamından çıkarılmış ve taşınan değeri ile finansal tablolarda gösterilmiştir.

NOT 7 – BORÇLANMALAR

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli borçlanmalar		
<i>Vadesi geçmiş</i>		
TL banka kredileri (1)	343.868	577.863
Euro banka kredileri (1)	22.007.129	13.501.836
Amerikan Doları banka kredileri (1)	87.629.064	71.856.595
3. tarafa devir edilen TL banka kredileri (1) (2)	94.837.843	94.837.843
3. tarafa devir edilen Euro banka kredileri (1) (2)	1.478.959.101	907.372.532
<i>Yapılandırılmış</i>		
Euro banka kredileri	8.394.291	5.150.074
TL faktoring borçları	1.503.866	1.503.866
Toplam	1.693.675.162	1.094.800.609

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli borçlanmalar

Euro banka kredileri	88.911.017	54.548.780
TL Faktoring borçları	6.687.872	6.687.872
Toplam	95.598.889	61.236.652
Genel Toplam	1.789.274.051	1.156.037.261

(1) Anapara ve belli bir döneme kadar olan birikmiş faiz borçlarının toplamından oluşmaktadır. Faiz oranlarının yıllar itibarıyla değişikliği, temerrüt faiz oranlarının farklı olması, yapılandırma görüşmeleri vs nedenlerden dolayı 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla birikmiş faiz oranı tespit edilememektedir.

(2) İlgili tutar protokole göre tespit edilen borç tutarıdır.

Borçlanmalar için verilen teminat, rehin ve ipoteklerin detayı Not 17.3'de açıklanmıştır.

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla banka/alacaklı bazında borçlanmaları aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2021				31 Aralık 2020		
Banka/Alacaklı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL karşılığı
Galeri Kristal Tur. İnş. Paz. Ve Tic. A.Ş. (1)	Euro	100.730.751	1.478.959.101	Euro	100.730.751	907.372.532
Tevfik Orhan Öz Saraçoğlu (2)	TL	94.837.843	94.837.843	TL	94.837.843	94.837.843
Akbank Türk A.Ş. (3)	Dolar	6.752.384	87.629.064	Dolar	9.789.060	71.856.595
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (4)	Euro	3.708.651	54.451.527	Euro	3.708.651	33.407.157
Denizbank A.Ş. (5)	Euro	2.347.009	34.459.490	Euro	2.347.009	21.141.622
Landesbank (6)	Euro	2.070.617	30.401.420	Euro	2.070.617	18.651.911
Deniz Faktoring A.Ş. (5)	TL	8.191.738	8.191.738	TL	8.191.738	8.191.738
Türkiye İş Bankası A.Ş. (7)	TL	343.868	343.868	TL	343.735	343.735
Diğer	TL	--	--	TL	234.128	234.128
Toplam		1.789.274.051				1.156.037.261

(1) Aareal Bank AG tarafından kullanılan ve son ödeme tarihi 10 Şubat 2014 olan ilgili bakiye, Şirket'in SIS Sayılan İplik Tekstil Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. birleşmesi neticesinde Grup'a geçmiştir. Krediyeye ilişkin kalan en son ana para bakiyesi 53.900.149 Euro'dur. Aareal Bank AG tarafından yürütülen hukuki süreçler Not 17.2.1'de açıklanmıştır. Kredi için Aareal Bank AG lehine Kervansaray Termal ve Kervansaray Lara otelleri üzerine 70 Milyon Euro tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir.

Aareal Bank AG ile Galerı Kristal Turizm İnşaat Pazarlama ve Ticaret A.Ş. ("Galerı Turizm") arasında imzalanan 26 Kasım 2019 tarihli "Alacak Devir ve Risk Devir" sözleşmesi ile ilgili bakiye ve bakiyeye ilişkin tüm teminat ve ipotekler Galerı Turizm'e geçmiştir.

Şirket ilgili borçların yapılandırılması için Galerı Turizm 29 Ocak 2020 tarihinde uzlaşma tutanağı imzalamıştır.

Uzlaşma tutanağına göre;

- Taraflar 100.730.751 Euro borç üzerinde mutabakata varmıştır.
- Kervansaray Termal için İstanbul 10. İcra Müdürlüğü üzerinden yürütülen icradan satış (Not 17.2.1) yapılmayacak sadece icranın devamı için zorunlu işlemler yapılacaktır.
- Kervansaray Lara otelinin icradan satışı yapılacak ve satışa Şirket tarafından itiraz edilmeyecek
- Galerı Turizm icradan satış sırasında ipotek tutarına kadar ihale iştirak edecek

Yukarıda sayılı şartlar ile ihalenin Galerı Turizm lehine sonuçlanması ve tapunun Galerı Turizm lehine işlenmesi durumunda Şirket'in tüm borçları ödenmiş ve tasfiye edilerek sonlanmış sayılacaktır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

İhale 3. kişiler lehine sonuçlansa dahi 26 Kasım 2019 tarihli temlikten önce ve sonra yapılan veya yapılacak tüm SGK ve kamu borçları ile sair borçlar Galeri Turizm'e ödenmesi durumunda ibra geçerli olacaktır.

İhale neticesinde Kervansaray Lara'nın Galeri Turizm tarafından alacağa mahsuben alınması ve ihalenin kesinleşerek tapunun Galeri Turizm adına tescil edilmesi halinde Galeri Turizm tarafından kira sözleşmesini kapsamında verilen avans tutarı da ibra edilecektir (Not 11).

İlave olarak protokolün geçerliliği 11 Kasım 2019 tarihi itibarıyla imzalanan Kervansaray Kundu oteli kira sözleşmesinin yürürlükte kalmasına bağlanmıştır (karşılıklı fesih, icra takibi nedeniyle tahsi hakkı iptali dışındaki haller kapsam dışı bırakılmıştır).

Şirket yönetimi Kervansaray Lara otelinin icradan satışı sonrası kredi borcunun kapanacağını değerlendirmektedir.

Galeri Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic A.Ş.'nin Şirketimizden olan alacakları dolayısıyla ipotekli bulunan Lara Otelimizin, İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün ipotek takip dosyası kapsamında talimat icra dairesi olan Antalya Gayrimenkul Satış İcra Dairesi tarafından 2021/23 Talimat sayılı dosyası ile Şirketimiz mülkiyetindeki yer alan Antalya İli Murat Paşa İlçesi Güzel oba Mahallesi 27973 ada 39 Nolu parsel üzerinde yer alan 10 Katlı Otel Binası ve Arsa ile Antalya İli Murat Paşa İlçesi Güzeloba Mahallesi 27973 ada 40 parsel üzerindeki Şirketimizin sahip olduğu üst hakkı ve bu üst hakkı çerçevesinde kurulan tesisin, bir bütün olarak Kervansaray Lara Otel'in, icra yolu ile açık arttırma yolu ile satışı gerçekleştirilmiştir.

Bu satış sonucunda Antalya Gayrimenkul Satış İcra Dairesi 2021/239 Tlmt. sayılı dosyasında Antalya ili Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mah. 27973 Ada, 39 ve 40 Parsel sayılı taşınmazlar yönünden ihale yapılmış olup 03.02.2022 tarihinde 39 numaralı parsel Galeri Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic A.Ş.'ye 418.000.000,00 TL, 40 numaralı parsel Galeri Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic A.Ş.'ye 103.000.000,00 TL bedelle ihale edilmiştir.

Söz konusu ihalenin feshine ilişkin olarak 3. kişiler tarafından 5 ayrı dava açılmış olup bu davalardan bir tanesi aktif husumet yokluğundan reddedilmiştir. Diğer 4 davada ise yargılamalar devam etmekte olup satış henüz kesinleşmemiştir.

(2) Fibabanka A.Ş. tarafından 2013 yılında Şirket'e kullandırılan ve ödemesi gerçekleşmeyen banka kredisi borcundan oluşmaktadır. Krediye ilişkin kalan en son ana para bakiyesi 34.372.379 TL'dir (23 Temmuz 2015 tarihi itibarıyla). Fiba Banka A.Ş. ve temlik alanlar tarafından yürütülen hukuki süreçler Not 17.2.2'de açıklanmıştır. Kredi için Fiba Banka A.Ş. lehine Kervansaray Kundu oteli üzerine 1. dereceden 35 Milyon Euro ve 2. dereceden 70 Milyon TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

İlgili kredi borcu Fibabanka A.Ş. tarafından 2015 yılında Güven Varlık Yönetim A.Ş.'e (önceki adıyla Gelecek Varlık Yönetim A.Ş.) devir ve temlik etmiştir. Güven Varlık Yönetim A.Ş. ise 19 Kasım 2019 tarihinde imzalanan alacak devir/temlik sözleşmesi ile Tefvik Orhan Öz Saraçoğlu'na, bakiyeye ilişkin tüm teminat ve ipotekler birlikte, devir ve temlik etmiştir.

Grup 2019 yılı içerisinde Güven Varlık Yönetimi A.Ş.'e 5.000.000 Euro ödeme yapmıştır.

Şirket yönetimi ile Tefvik Orhan Öz Saraçoğlu borçların yapılandırması için görüşmeler başlamış ve 3 Nisan 2020 tarihinde borç tasfiye sözleşmesi imzalamışlardır. Yapılan sözleşmeye göre;

- 94.837.843 TL borç bakiyesi üzerinde mutabakata varmışlardır.
- Çeşitli icra daireleri ve mahkemelerde yürütülen hukuki süreçler (Not 17.2.2) sonlandırılma konusunda mutabakata varılmıştır.
- 10 Mayıs 2020 tarihinden başlayarak aylık 10 Milyon TL olarak 7 ayrı senet düzenlenmiştir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Yukardaki şartlar ve ilgili senetlerin ödenmesi şartıyla Şirket'in borçları sona erecektir.

Rapor tarihi itibarıyla 50.000.000 TL'lik ilk senet senet ödenemediği için 29 Haziran 2020 tarihinde İstanbul 24. İcra Müdürlüğü 2020/9578 Esas sayılı dosya ile icra takibi başlamıştır.

(3) İlgili kredinin 8.970.248 ABD Doları ana para borcu bulunmaktadır. Kredi için Akbank T.A.Ş. lehine Kervansaray Uludağ oteli üzerine 1. dereceden 37,5 Milyon TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. İlave olarak Bahar Tekstil'in sahip olduğu Şirket hisselerinde rehin bulunmaktadır. Rehin olarak alınan hisse senetleri 9 Kasım 2020 tarihi itibarıyla borsada satışına başlanmıştır. Akbank T.A.Ş. tarafından yürütülen hukuki süreçler Not 17.2.11'de açıklanmıştır.

(4) Taksitli kredi bakiyesidir. Cari dönem içerisinde ödenmesi gereken taksitler ödenememiş ve temerrüde düşülmüştür. İlgili banka lehine Şirket'in sahip olduğu Sarıyer'deki villa üzerinde 8 Milyon TL 1. Dereceden, 6 Milyon TL 2. Dereceden ipotek tesis edilmiştir.

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Beylikdüzü Ticari Şubesi tarafından; Mintay Tekstil Konfeksiyon San. Ve Tic. A.Ş.'ne kullandırılan ve şirketiyle birlikte Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş., Çetin Tümer, Selim Sayılğan ve Ertan Sayılğan'ın müteselsil kefil olduğu kredi borcu ile yine Yapı Kredi Bankası A.Ş. Bursa Fomara Şubesi tarafından şirkete kullandırılan ve Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş., Bahar Döşem Tekstil San. Ve Tic. A.Ş., Selim Sayılğan ve Ertan Sayılğan'ın müteselsil kefil olduğu kredi borcu tüm teminatları hak ve alacakları ile birlikte Yapı Kredi ve Toygar Yedigöz arasında Beyoğlu 48. Noterliği 17281 yevmiye numaralı ve 20.01.2022 tarihli Alacağın ve Alacağın Teminatını Teşkil Eden İpotek/Rehlin Devri Sözleşmesi şartları kapsamında tüm hakları ve hukuki vecibeleri ile birlikte TOYGAR YEDİGÖZ'e devir ve temlik edilmiştir. Söz konusu devir ve temlik ile bildirim neticesinde söz konusu borçlara istinaden TOYGAR YEDİGÖZ şirketen alacaklı hale gelmiştir.

İş bu devir ve temlik sonrasında, Toygar Yedigöz ile şirketimiz arasında 04.03.2022 tarihinde Borç Tasfiye Sözleşmesi imzalanmış olup bu sözleşmeye göre, faizi ve fer'ileri ile birlikte 159.731.490,71 TL olan borcumuzun, sözleşme şartlarının yerine getirilmesi koşuluyla indirimli olarak 79.865.745,36 TL olarak kabul edilerek 6 eşit taksit halinde, ilk taksiti 28.03.2022 tarihi itibarı ile ödemek üzere yapılandırılmasına mutabakata varılmıştır.

(5) 2 Mayıs 2019 tarihinde imzalanan uzlaşma tutanağı ve 19 Aralık 2019 tarihinde yapılan ek protokol ile uzlaşma sağlanmış ve ilgili bakiyeler yapılandırılmıştır.

Denizbank A.Ş. ile yapılan uzlaşma tutanağına göre;

- 11.459.602 Euro kredi borcu (69.052.122 TL nakit ve 350.180 TL gayrinakdi karşılığı) ve 624.265 TL vekalet ücreti üzerinde mutabaka varıldı ve %7 faiz oranı üzerinden yeniden yapılandırıldı.

- Mutabakata varılan tutarın ödemesi için;

a) Denizbank A.Ş. lehine verilen ipoteklerin paraya çevrilmesi yoluna gidildi. 2019 yılı içerisinde, icra yoluyla (uzlaşmaya göre bu yolla asgari 40 Milyon TL tahsilat öngörüldü) Sis Dokuma'ya ait Bursa Osmangazi'deki fabrika bina ve arsaları, Şirket'e ait Bursa Nilüfer'deki 3 adet daire, Bursa Mudanya'daki 19 adet daire, Melis Yapı'ya ait Bursa Çekirge'deki 2 adet daire, Bursa Nilüfer'deki 3 adet daire 2019 yılı içerisinde satılmıştır. İcra üzerinden yapılan bu satışlar 71.744.680 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir (masraf hariç 71.641.998 TL ödeme yapıldı).

b) 19 Aralık 2019 tarihinde, ilgili satışlar sonrası bakiye borç olan 1.948.354 Euro için protokol yapılmıştır. Bu protokol ile 1.948.354 Euro üzerinde işlenmiş %7 faiz ile oluşan 2.347.009 Euro tutarındaki borç 54 eşit taksite bölünmüştür. Ödeme 30 Eylül 2020 tarihinde başlayacaktır. 624.265 TL vekalet ücreti ise son taksit sonrası ödenecektir.

Deniz Faktoring A.Ş. ile yapılan aynı tarihli uzlaşma tutanağı ile 6.142.535 TL'lik borç %20 faiz üzerinden yapılandırılmış ve 9.025.068 TL tutarına ulaşan borç bakiyesi 60 aylık ödemelere ayrılmıştır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8 Eylül 2020 tarihinde yapılan uzlaşma ek tutanağı ile Mart 2020'den beri ödenemeyen taksitler sonraki taksitlere ilave edilmiş ve ilk ödeme tarihi 30 Ocak 2021'e çekilmiştir.

(6) 1.625.000 Euro anapara ve 445.617 Euro faiz bakiyesidir. Landesbank tarafından yürütülen hukuki süreçler Not 17.2.7'de açıklanmıştır.

(7) Taşit kredisinde oluşmaktadır. İcra üzerinden yapılan taşit satışları sonrası ilgili banka tarafından 343.735 TL temerrüt borcu kaldığı bildirilmiştir.

NOT 8 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	126.592.390	79.036.827
Alınan çekler ve senetler	8.528.720	4.021.614
Toplam	135.121.110	83.058.441

Ertelenmiş finansman geliri (-)		--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(117.160.932)	(76.407.732)
Toplam	17.960.178	6.650.709

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alınan çekler ve senetler	--	--
Ertelenmiş finansman geliri (-)	--	--
Toplam	--	--

Grup dava aşamasına geldiği, tahsilat imkanı kalmamış, uzun süre hareket görmeyen bakiyelere karşılık ayırmaktadır.

Ticari alacaklar içerisinde yer alan ilişkili taraf bakiyeleri Not 4'de açıklanmıştır.

Alacaklara karşılık olarak alınmış olan teminatların niteliği ve tutarları Not 17.3'te belirtilmiştir. Grup alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi Not 30'da açıklanmıştır. Ticari alacakların dövizli bakiyeleri Not 30 Kur Riski'nde açıklanmıştır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli alacaklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak	76.407.732	68.308.340
İptal edilen karşılıklar/tahsilatlar		--
İlave karşılıklar	40.753.200	8.099.392
Sis Dokuma konsolidasyon dışına çıkmasının etkisi		--
Toplam	117.160.932	76.407.732

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar		
Satıcılar	170.418.943	21.655.303
Senetli borçlar	12.335.253	11.510.118
Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları (1)	4.575.884	4.575.883
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	--	--
Toplam	187.330.080	37.741.304

(1) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları Grup'un işlettiği otellere ilişkin kamu kuruluşlarına olan ecrimisil, üst kullanım hakkı ile hasılat payı yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

NOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Diğer alacaklar	33.562.810	46.176.517
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 4)	185.070.473	195.172.863
Personelden alacaklar	233.789	22.219
Verilen depozito ve teminatlar	5.845.758	256.566
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(9.962.382)	(5.938.213)
Toplam	214.750.448	235.689.952

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla karşılık ayrılmamış ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uğur Bayraktar (1)	3.900.000	3.900.000
İlşavis Mob.Peyzaj ve Kent Ekp. Tasarın San. A.Ş. (2)	19.285.075	19.448.828
Beyoğlu Asmalı Hotel Tur. İşl. Dış. Tic. Ltd. Şti.	--	8.193.853
Festival Concept International Limited	--	6.623.846
Diğer	--	1.656.424
Toplam	23.185.075	39.822.951

(1) Meliş Çakır'ın Bahar Tekstil'den 7.800.000 TL bedel ile almış olduğu 15.000.000 TL nominal değerli Şirket payı satış bedelinin Uğur Bayraktar'a temlik edilmesi nedeniyle oluşmuştur.

(2) Akayteks'in 20.200.000 TL bedel ile satılan fabrika bina ve arsası karşılığı oluşan bakiyedir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	768.478	768.478
Toplam	768.478	768.478

Şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak	5.938.213	4.788.706
İptal edilen karşılıklar/tahsilatlar	--	--
İlave karşılıklar	4.024.169	1.149.507
Sis Dokuma konsolidasyon dışına çıkmasının etkisi	--	--
31 Aralık bakiyesi	9.962.382	5.938.213

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 4)	36.189.873	61.804.404
Taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	26.626.350	25.441.510
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	11.192.074	4.816.984
Alınan depozito ve teminatlar	8.021.897	149.679
Diğer borçlar	3.435.096	281.794
Toplam	85.465.290	92.494.371

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	1.000	1.000
Taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler(1)	7.180.491	265.152
Diğer borçlar	643.577	643.577
Toplam	7.825.068	909.729

(1)Kervansaray Yatırım Holding 7326 sayılı kanun kapsamında yapılandırılan vergi borçları ve Mintay Tekstil'in 7143 sayılı kanun Kapsamın da yapılandırılan vergi borçlarından oluşmaktadır.

NOT 10 – STOKLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Hammadde stokları	3.566.555	3.570.091
Mamul stokları	65.301	65.301
Ticari mallar	2.638.386	2.638.386
Diğer stoklar	169.314	179.337
Stok değer düşüklüğü (-)	(6.439.556)	(91.848)
Toplam	--	6.361.267

Grup stoklarının hareketsiz olması nedeniyle karşılık değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları	12.993.619	3.668.435
Verilen iş avansları ⁽¹⁾	25.655.184	24.284.105
Gelecek aylara ait giderler	4.756.796	286.454
Gelir tahakkukları	--	--
Toplam	43.405.599	28.238.994

⁽¹⁾ 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla iş avanslarının 23.709.862 TL'si (31 Aralık 2020: 23.709.862 TL) çeşitli davalar için avukatlara verilmiş avanslardan oluşmaktadır. Avansların önemli bir kısmı şu an yüksek mahkemede bulunan ve Grup'un Antalya'da bulunan Kervansaray Kundu oteli ile Kervansaray Uludağ otelinin arsa tahsis belgelerinin iptali için açılan işlemin iptali davaları ve Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde takip edilen davalar için verilmiştir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek yıllara ait giderler	4.973.259	--
Verilen MDV Sipariş Avansları	--	--
Toplam	4.973.259	--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları ⁽¹⁾	104.088.806	92.093.523
Gelecek aylara ait gelirler	--	--
Diğer	3.310.762	319.317
Toplam	107.399.568	92.412.840

(1) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla alınan sipariş avanslarının 57.222.894 TL'si (3.987.407 Euro karşılığı) Galerî Turizm'den, 26.956703 TL'si (1.836.000 Euro karşılığı) Bay Arma Ltd. Şti.'den alınan kira avanslarından oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 7.948.926 Euro karşılığı 72.413.840 TL). Not 7'de açıklanan protokol şartları gerçekleştiğinde Grup bu borçtan da ibra edilecektir.

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

NOT 12 – CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar peşin ödenen kurumlar vergisi tutarından oluşmaktadır.

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Maliyet değeri	Oteller	Arsalar	Binalar	Toplam
31 Aralık 2019 bakiye	375.714.205	22.430.000	25.691.170	423.835.375
Alımlar	--	--	--	--
Transfer (2)	87.157.406	--	--	87.157.406
Yeniden değerlendirme değer artışı/(azalışı), net (1)	--	--	--	--
Satışlar	(1.329.462)	--	--	(1.329.462)
31 Aralık 2020 bakiye	461.542.149	22.430.000	25.691.170	509.663.319
Alımlar	--	--	--	--
Transfer (2)	75.572.596	--	--	75.572.596
Yeniden değerlendirme değer artışı/(azalışı), net (1)	617.594.176	--	--	617.594.176
Satışlar	--	--	--	--
31 Aralık 2021 bakiye	1.154.708.921	22.430.000	25.691.170	1.202.830.091

(1) Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanma öncesi değer artışı olup gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

(2) Kiraya verilen otellerden oluşmaktadır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un sahip olduğu gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gayrimenkul Adı	Son değerleme tarihi	Değerlenmiş tutar*	Değerlenmiş tutar*
Lara otel ve müştemilatı (1)	29 Aralık 2021	722.300.000	250.522.114
Kundu otel ve müştemilatı (2)	28 Aralık 2021	199.750.000	125.192.091
Formara otel ve müştemilatı (3)	29 Aralık 2021	52.000.000	29.263.442
Marmaris otel ve müştemilatı (4)	24 Aralık 2021	68.850.000	57.893.964
Kervansaray Uludağ(8)	31 Aralık 2021	73.430.000	--
Muğla Milas 4 adet arsa (5)	24 Aralık 2021	10.270.000	6.600.000
Termal Otel yanı 2 adet arsa (6)	31 Aralık 2021	23.500.000	15.000.000
Bursa Yenişehir 4 adet arsa	31 Aralık 2021	850.000	435.000
Bursa Osmangazi Ege Pasajı 10 bağımsız bölüm	31 Aralık 2021	3.000.000	2.345.000
İstanbul Bayrampaşa daire	31 Aralık 2021	300.000	60.000
İstanbul Sarıyer villa	15 Kasım 2021	24.500.000	14.000.000
Bursa Osmangazi Uluca Pasajı 2 bağımsız bölüm	29 Aralık 2021	325.000	145.000
Bursa Mudanya 3 adet daire	24 Aralık 2021	2.100.000	1.250.000
Bursa Mudanya dükkan	14 Mart 2018	--	175.000
Kayseri Kocasinan tarla	14 Mart 2018	395.000	395.000
Bursa Mudanya Tepedervent bina	14 Mart 2018	--	25.538
İstanbul Üsküdar daire	13 Mart 2018	235.000	235.000
Bursa Muradiye bahçeli ev (7)	30 Aralık 2021	11.500.000	5.476.170
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	24 Aralık 2021	2.330.000	650.000
Toplam		1.195.635.000	509.663.319

* Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini lisanslı gayrimenkul değerleme şirketleri listesinde olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırladığı raporlara istinaden değerlemeye tabi tutmuştur.

(1) Galerî Turizm'e 3 yıl süreyle senelik KDV hariç 3.000.000 Euro bedelle kiralanmıştır.

(2) Galerî Turizm'e 11.11.2019 tarihinde 15 yıl süreyle senelik KDV hariç 1.694.915 Euro bedelle kiralanmıştı, 16.11.2021 tarihinde yapılan ek sözleşme ile kira süresi aynı şartlarda 6 yıl uzatılmıştır.

(3) Cari dönem içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır. KSF Yıldırım Turizm Otelcilik Ticaret Limited Şirketi'ne 15 yıllık süre ile kiralanmıştır (Not 1).

(4) Cari dönem içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır. Bay Arma Turizm İnş. Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne 10 + 5 yıllık süre ile kiralanmıştır (Not 1).

(5) Abrich Investment Limited Merkezi'ne 15 yıl süre ile aylık KDV dahil 30.500 TL bedelle kiralanmıştır.

(6) Abrich Investment Limited Merkezi'ne 15 yıl süre ile aylık KDV dahil 65.000 TL bedelle kiralanmıştır.

(7) Abrich Investment Limited Merkezi'ne 15 yıl süre ile aylık KDV hariç 45.000 TL bedelle kiralanmıştır.

(8) Maddi Duran Varlıklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere sınıflanmıştır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde bulunan ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Adı	Muhatap	Derece	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	31 Aralık 2021 TL Karşılığı	31 Aralık 2020 TL Karşılığı
Kervansaray Lara	Denizbank A.Ş.	2	111.000.000	Euro	1.629.735.300	999.876.900
Kervansaray Lara	Galeri Turizm	1	70.000.000	Euro	1.027.761.000	630.553.000
Kervansaray Kundu	Fibabanka A.Ş.	1	35.000.000	Euro	513.880.500	315.276.500
Kervansaray Kundu	Fibabanka A.Ş.	2	70.000.000	TL	70.000.000	70.000.000
Kervansaray Formara	Analiz Faktoring A.Ş.	1	17.000.000	TL	17.000.000	17.000.000
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	1	9.315.000	Euro	136.765.625	83.908.589
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	3	9.315.000	Euro	136.765.625	83.908.589
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	3	9.315.000	Euro	136.765.625	--
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	2	3.700.000	TL	3.700.000	3.700.000
Kervansaray Marmaris	Deniz Faktoring A.Ş.	1	3.700.000	TL	3.700.000	--
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	1	9.315.000	Euro	136.765.625	--
Kervansaray Bursa City	Analiz Faktoring A.Ş.	1	17.000.000	TL	17.000.000	--
Kervansaray Uludağ	Akbank T.A.Ş.	2	37.500.000	TL	37.500.000	--
Termal otel yanı 2 adet arsa	Denizbank A.Ş.	3	12.500.000	TL	12.500.000	12.500.000
Termal otel yanı 2 adet arsa	Denizbank A.Ş.	1	12.500.000	TL	12.500.000	12.500.000
Termal otel yanı 2 adet arsa	Deniz Faktoring A.Ş.	2	500.000	Euro	7.341.150	4.503.950
Bursa Muradiye bahçeli ev	Müflis Asya K. Bankası A.Ş.	1	8.000.000	TL	8.000.000	--
Bursa Muradiye bahçeli ev	Müflis Asya K. Bankası A.Ş.	2	8.000.000	TL	8.000.000	8.000.000
Bursa Mudanya daireler	Fibabanka A.Ş.		70.000.000	TL	--	70.000.000
İstanbul Sarıyer villa	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	1	8.000.000	TL	8.000.000	8.000.000
İstanbul Sarıyer villa	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	2	6.000.000	TL	6.000.000	6.000.000
Muğla Milas 4 adet arsa	Denizbank A.Ş.	1	3.300.000	TL	3.300.000	3.300.000
Bursa Osmangazi Ege Pasajı	Denizbank A.Ş.	1	1.370.000	TL	1.370.000	1.370.000
Bursa Osmangazi Ege Pasajı	Denizbank A.Ş.	2	1.370.000	TL	1.370.000	1.370.000
Bursa Mudanya daireler	Kuveyt T. K.Bankası A.Ş.	1	700.000	TL	700.000	700.000
Bursa Osmangazi Uluca Pasajı	Denizbank A.Ş.	1	190.000	TL	190.000	190.000
Bursa Osmangazi Uluca Pasajı	Denizbank A.Ş.	2	190.000	TL	190.000	190.000
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	Denizbank A.Ş.	1	--	TL	--	400.000
Bursa Mudanya Tepedervent bina	Denizbank A.Ş.	2	--	TL	--	1.060.000
Toplam					3.936.800.450	2.334.307.528

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 –MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Bedeli	Arazi ve Arsalar	Binalar	Tesis, makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
31 Aralık 2019 bakiye	64.180.655	196.349.737	51.534.421	18.406.781	35.208.363	--	365.679.957
Alımlar	--	224.985	--	--	203.443	--	428.428
Sis Dokuma Etkisi	(23.355.400)	(71.540.985)	(819.676)	--	(5.212.186)	--	(100.928.247)
Satışlar	--	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2020 bakiye	40.825.255	125.033.737	50.714.745	18.406.781	30.199.620	--	265.180.138
Alımlar	--	--	--	--	3.084	--	3.084
Transfer*	--	(55.962.313)	(1.944.312)	--	(15.220.030)	--	(73.126.655)
Yeniden değerlendirme artışları	34.174.745	36.005.466	--	--	--	--	70.180.211
Satışlar	--	(19.620.327)	--	--	--	--	(19.620.327)
31 Aralık 2021 bakiye	75.000.000	85.456.564	48.770.433	18.406.781	14.982.674	--	242.616.452
Birikmiş Amortismanlar							
31 Aralık 2019 bakiye	--	(27.467.533)	(49.985.437)	(17.799.290)	(32.049.578)	--	(127.301.838)
Dönem gideri	--	(2.518.182)	(121.897)	(86.496)	(445.866)	--	(3.172.441)
Sis Dokuma Etkisi	--	8.768.610	620.470	--	4.426.768	--	13.815.848
Satışlar	--	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2020 bakiye	--	(21.217.105)	(49.486.864)	(17.885.786)	(28.068.676)	--	(116.658.431)
Dönem gideri	--	(2.300.560)	(109.933)	(75.800)	(400.549)	--	(2.886.843)
Transfer*	--	5.198.556	1.927.885	--	13.967.095	--	21.093.536
Satışlar	--	2.597.086	--	--	--	--	2.597.086
31 Aralık 2021 bakiye	--	(15.722.023)	(47.668.912)	(17.961.586)	(14.502.130)	--	(95.854.652)
31 Aralık 2020 net değer	40.825.255	103.816.632	1.227.881	520.995	2.130.944	--	148.521.707
31 Aralık 2021 net değer	75.000.000	69.734.541	1.101.521	445.195	480.544	--	146.761.801

* Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan otellerden oluşmaktadır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde bulunan ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Adı	Muhatap	Derece	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	31 Aralık 2021 TL Karşılığı	31 Aralık 2020 TL Karşılığı
Kervansaray Termal	Galeri Turizm	1	70.000.000	Euro	1.027.761.000	630.553.000
İstanbul Yenibosna bina ve arsa (1)	Danış Turizm ve İnşaat A.Ş.	1	7.600.000	TL	--	7.600.000
Kervansaray Termal	DenizBank A.Ş.	2	40.700.000	Euro	597.569.610	366.621.530
Toplam					1.625.330.610	1.004.774.530

(1) 11 Haziran 2019 tarihinde İstanbul 10. İcra Dairesi 2017/2479 E. Sayılı dosyasından yazılan talimat gereğince Bakırköy 18. İcra 2017/553 Talimat Dosyası ile 9.913.000 TL bedel satılmıştır. Taşınmazı alacağa mahsuben Danış Turizm ve İnş. A.Ş. almıştır. 17 Haziran 2019 tarihinde Sis Doküman tarafından Bakırköy 4. İcra Hukuk Mah. 2019/559 E. sayılı dosyasıyla ihalenin feshi davası açılmış olmasından dolayı satış kesinleşmemiştir.

Grup binalarını lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde olan Net Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin hazırladığı raporlara istinaden değerlemeye tabi tutulmuş olup gerçeğe uygun değer farkları konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

Gayrimenkul Adı	Son değerlendirme tarihi	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
		Rayiç değer	Rayiç değer
Kervansaray Termal**	31 Aralık 2021	140.000.000	72.610.000
İstanbul Yenibosna bina ve arsa	14 Mart 2018	--	19.125.000
Kervansaray Uludağ*	31 Aralık 2021	--	53.304.423

*31.12.2021 tarihinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere sınıflanmıştır.

**Grup gayrimenkulünü, lisanslı 112

gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırladığı raporlara istinaden değerlemeye tabi tutulmuştur.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 –MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet değeri	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
31 Aralık 2019 bakiye	625.691	135.048	760.739
Girişler	--	--	--
Çıkışlar	--	--	--
Sis Dokuma etkisi	--	--	--
31 Aralık 2020 bakiye	625.691	135.048	760.739
Girişler	120.000.000	--	120.000.000
Çıkışlar	--	--	--
Sis Dokuma etkisi	--	--	--
31 Aralık 2021 bakiye	120.625.691	135.048	120.760.739

Birikmiş amortismanlar

31 Aralık 2019 bakiye	(530.530)	(135.048)	(665.578)
Dönem gideri	(44.313)	--	(44.313)
Çıkışlar	--	--	--
Sis Dokuma etkisi	--	--	--
31 Aralık 2020 bakiye	(574.843)	(135.048)	(709.891)
Dönem gideri	(38.759)	--	(38.759)
Çıkışlar	--	--	--
Sis Dokuma etkisi	--	--	--
31 Aralık 2020 bakiye	(613.602)	(135.048)	(748.650)
31 Aralık 2020 net değer	50.848	--	50.848
31 Aralık 2021 net değer	120.012.089	--	120.012.089

NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Personele borçlar	2.690.059	2.338.904
Ödenecek vergiler ve fonlar	1.178.766	957.842
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	34.560	626.640
Toplam	3.903.385	3.923.386

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri ödenemeyen kıdem tazminatı borçları bulunmaktadır. Grup yönetimi bir ödeme planı üzerinde çalışmalarının devam ettiğini ifade etmiştir. Ödenemeyen borçlar için çalışanlar tarafından açılmış davalar mevcuttur.

NOT 17 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

17.1 Kısa vadeli karşılıklar:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dava karşılıkları	7.526.223	7.543.081
Gider karşılıkları	--	--
Toplam	7.526.223	7.543.081

17.2 Dava ve ihtilaflar

17.2.1 Aareal Bank AG ve Galeri Kristal Tur. İnş. Paz. ve Tic. A.Ş (temlik alacaklısı) tarafından yürütülen hukuki süreçler

Aareal Bank AG tarafından, ödenemeyen kredi borçları için, 2015 yılı içerisinde İstanbul 10. İcra Dairesi 2015/3665 Esas sayılı dosya (Kervansaray Lara için Antalya 6. İcra Dairesi 2015/2916 Talimat dosyası, Kervansaray Termal için Bursa 7. İcra Müdürlüğü'nün 2015/3184 Talimat dosyası) ile icra takibi (ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip) başlatmıştır. Aareal Bank AG sahip olduğu 1.dereceden ve 1.sıradan ipotek sözleşmesine istinaden Kervansaray Termal oteli ile Kervansaray Lara oteli için kıymet takdiri istenmiş ve sonuçlanmıştır.

Şirket tarafından İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/ 538 Esas sayılı dosya ile ikame edilen sözleşmenin uyarlanması davası neticesinde HMK 150/5. Maddesi uyarınca davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş olup karar 14.12.2018 tarihinde kesinleşmiştir. Şirket tarafından İstanbul 7. İcra Hukuk Mahkemesi 2017/921 Esas sayılı dosya ile ikame edilen icra memur işlemini şikayet (usule aykırı ödeme emrinin iptali) talepli dava neticesinde şikayetin reddine karar verilmiş karar 04.06.2018 tarihinde kesinleşmiştir

Antalya 6. İcra Hukuk Mahkemesi 2018/299 Esas sayılı dosya ile ikame edilen kıymet takdirine itiraz davası neticesinde ise davanın kesin şekilde reddine karar verilmiştir. İstanbul 13. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/1072 Esas sayılı dosya ile ikame edilen sözleşmenin iptali davası neticesinde ise HMK 150/5. Maddesi uyarınca davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş olup karar 03/10/2019 tarihinde karar kesinleşmiştir.

Şirket ayrıca Bursa 3.İcra Hukuk Mahkemesi 2017/579 Esas sayılı dosya ile Bursa 7. İcra Müdürlüğü'nün 2015/3184 Talimat sayılı dosyasına kıymet takdirine itiraz etmiş, bütünleyici parça ve eklenti olarak belirlenen malların toplam değerinin 1.609.538 TL olarak tespit edilmesini kesin şekilde karar verilmiştir. . Antalya 6. İcra Hukuk Mahkemesi 2018/379 Esas sayılı dosya ile de Antalya 6. İcra Dairesi 2015/2916 Talimat dosyasına kıymet takdirine itirazda bulunmuş ve talebi olumlu karşılanmıştır. Söz konusu dava Antalya 6. İcra Hukuk Mahkemesinin 2018/299 E. Sayılı dava ile birleştirilmiş olmakla, 2018/299 E. Sayılı dava neticesinde taşınmazın değerinde herhangi bir artış olmadığı ve davacının davasını ispat edemediği anlaşıldığından davanın kesin şekilde reddine karar verilmiştir.

Şirket yukarıda sayılı davalar dışında;

- İstanbul 9. İcra Hukuk Mahkemesi 2017/ 1245 Esas sayılı dosya ile Şirket'e tebliği edilmeyen "hesap kat ihtarnamesi" ne dayanılarak ipoteğin paraya çevrilmesi, ana takibinin yapılması hukuka aykırı olduğundan, İstanbul 10. İcra Dairesi'nin 2015/3665 Esas sayılı "İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu" ile yapılan takibin iptal edilmesini talep etmiş; ; ancak davanın icra takip dosyasından gönderilen icra emrinin tebliğ tarihinden itibaren 7 gün içerisinde açılmadığı ifade edilerek süreç aşımı nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Karara karşı süresi içerisinde istinaf yoluna başvurulmaması nedeni ile hüküm 30/06/2021 tarihinde kesinleşmiştir.

- İstanbul 9. İcra Hukuk Mahkemesi 2017/655 Esas sayılı dosya ile Kervansaray Termal oteli ile Kervansaray Lara oteli için yapılan taşkın hacizlerin iptal edilmesini talep etmiş olup, 08.09.2020 tarihinde davadan feragat edilmiştir. Bu nedenle mahkemece feragat sebebiyle itirazın reddine dair karar verilmiştir. Davacı vekilinin açtığı davadan usulüne uygun olarak feragati dolayısıyla itirazın reddine karar verilmiştir. Karara karşı süresi içerisinde istinaf yoluna başvurulmaması nedeni ile hüküm 29.10.2020 tarihinde kesinleşmiştir.

- Bursa 4. İcra Hukuk Mahkemesi 2018/ 409 Esas sayılı dosya ile de Kervansaray Termal oteline belirlenen 71.398.832 TL tutarındaki kıymet takdirine itiraz etmiştir. Şikayetin reddine kesin olarak karar verilmiştir.

Yukarıda açıklanan hukuki süreçler neticesinde, Kervansaray Lara oteli Antalya 6. İcra Dairesi tarafında satışa çıkarılmış olup 29 Mayıs 2017 ve 23 Haziran 2017 tarihlerinde yapılan açık artırmada alıcı çıkmaması nedeniyle satış gerçekleşmemiştir. En son yapılacak olan 6 Aralık 2019 tarihli satış ise İstanbul 18. İcra Hukuk

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Mahkemesi'nin 2019/1805 E. ve 2019/893 K. sayılı 5 Aralık 2019 tarihli istinaf ve temyiz yolu kapalı olmak üzere verilen kararıyla kesin şekilde durdurulmuştur.

Kervansaray Termal ise Bursa 7. İcra Dairesi tarafından 4 Mart 2019 ve 29 Mart 2019 tarihlerinde satışa çıkarılmış olup katılımın olmaması nedeniyle satış gerçekleşmemiştir.

Şirket'in Aareal Bank AG'e olan kredi borçları, Antalya 16. Noterliği'nin 26 Kasım 2019 tarih, 30964 yevmiye numarası ile Galerî Kristal Tur. İnş. Paz. Ve Tic. A.Ş.'ye devir ve temlik edilmiştir. Bu temlik ile Şirket'in en büyük riski ve kreditorü Galerî Kristal Tur. İnş. Paz. Ve Tic. A.Ş. olmuştur. Şirket Galerî Kristal Tur. İnş. Paz. Ve Tic. A.Ş. ile borçların yapılandırılması için görüşmelere başlamış ve görüşmeler sonucunda;

- Temlik öncesi ve sonrasında Şirket adına ödenmiş/ödenecek borçların tamamının Galerî Kristal Tur. İnş. Paz. Ve Tic. A.Ş. 'e ödenmesi ve

- Kervansaray Lara otelinin icra satışının kıymet takdiri değerinin altında bir bedelle gerçekleşmesi halinde dahi Şirket'in tüm borçlarının kapatılmış ve tasfiye edilmiş sayılması, hususlarında mutabık kalınmış ve 29 Ocak 2020 tarihinde uzlaşma tutanağı imzalanmıştır .

Şirket yönetimi Kervansaray Lara otelinin icra satışı sonrası yukarıda sayılı hukuki süreçlerin konusuz kalacağını ve Aareal Bank AG ile Galerî Kristal Tur. İnş. Paz. ve Tic. A.Ş.'e tüm borçlarının kapatılmış ve tasfiye edilmiş olacağını değerlendirmektedir.

Gelinen aşamada takip derdest olup takibin iptali davası İstanbul 9. icra hukuk mahkemesi 2017/1245,karar no: 2021/1314 08.06.2021 tarihli ilamı ile icra takip dosyasından gönderilen icra takip dosyasından gönderilen icra emrinin tebliğ tarihinden itibaren 7 gün içerisinde açılmadığı ifade edilerek süreç aşımı nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Karara karşı süresi içerisinde istinaf yoluna başvurulmaması nedeni ile hüküm 30/06/2021 tarihinde kesinleşmiştir.

Antalya ili Muratpaşa İlçesiGüzeloba Mah. 27973 Ada 39 Parsel ve Antalya ili Muratpaşa İlçesi Güzeloba Mah. 27973 Ada 40 Parsel olan taşınmazların ekte yer alan Antalya 7.İcra Hukuk Mahkemesinin 09.02.2021 tarih ve 2020/356 Esas 2021/119 Karar sayılı kesin ilamı ve bilirkişi raporu gereğince 27.07.2021 tarihinde antalya gayrimenkul satış icra müdürlüğü 2020/15105 talimat dosyasına satış talimatı yazılmıştır.

İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 2015/3665 E. sayılı dosyası talimatı ile Antalya Gayrimenkul Satış İcra Dairesi 2021/239 Tımt. sayılı dosyasında Antalya ili Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mah. 27973 Ada, 39 ve 40 Parsel sayılı taşınmazlar yönünden ihale yapılmış olup 03.02.2022 tarihinde 39 numaralı parsel Galerî Kristal'e 418.000.000,00 TL, 40 numaralı parsel ise yine Galerî Kristal'e 103.000.000,00 TL bedelle ihale edilmiştir.

17.2.2 Güven Varlık Yönetim A.Ş./Gelecek Varlık Yönetim A.Ş. tarafından yürütülen hukuki süreçler

Grup'un Fibabank A.Ş.'e olan kredi borçları Güven Varlık Yönetim A.Ş.'e devir ve temlik edilmiştir. Güven Varlık Yönetim A.Ş. tarafından, ödenemeyen kredi borçları (Not 5) için, İstanbul 10. İcra Dairesi 2017/6258 Esas sayılı dosya (ve Antalya 6. İcra Dairesi 2019/1886 Talimat dosyası) ve İstanbul 37. İcra Dairesi 2015/37865 Esas sayılı dosya ile icra takibi (sırasıyla ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ve ilamsız takip) başlatmıştır. Şirket İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 2017/6258 Esas sayılı dosya ile yürütülen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız takibe itiraz etmiş, Güven Varlık Yönetim A.Ş. İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/1098 Esas sayılı dosya ile itirazın iptali davası açmıştır. 16 Nisan 2020 tarihinde dosya kapsamında yapılan borca, takibe, faize, tüm nevi ve feriler ilişkin itirazlardan feragat edilmiştir. İtirazın iptali konulu davaya esas İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2017/6258 E. sayılı icra dosyası kapsamında yapılan borca, takibe, faize, tüm nevi ve feriler ilişkin itirazlardan feragat edildiğinden, İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/1098 Esas sayılı dosyasına beyanda bulunularak davanın konusuz kaldığı bildirilmiştir. 10 Eylül 2020 tarihli celsede konusuz kalan davada esas hakkında hüküm tesisine yer olmadığına dair karar verilerek alacağın %20 oranında icra inkar tazminatının davalıdan alınıp davacıya verilmesine karar verilmiştir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Güven Varlık Yönetim A.Ş. tarafından İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 2015/5503 Esas sayılı dosya üzerinden yürütülen icra takibi ise Şirket'in itirazı ile icra emrinin iptaline karar verilmiştir. İstinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir.

Güven Varlık Yönetim A.Ş., Gelecek Varlık Yönetimi A.Ş. ile kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir olmak suretiyle birleşmesi sonucu, Güven Varlık Yönetim A.Ş. ticaret sicilinden terkin edilmiş olup Gelecek Varlık Yönetimi A.Ş. adıyla faaliyetine devam etmektedir.

Gelecek Varlık Yönetimi A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacaklarının tamamını Tevfik Orhan Öz Saraçoğlu'na devir ve temlik etmiştir. Şirket Tevfik Orhan Öz Saraçoğlu ile 3 Nisan 2020 tarihinde borç tasfiye sözleşmesi imzalamıştır (Not 7). Rapor tarihi itibarıyla ödenemeyen 40 Milyon TL'lik senet için 29 Haziran 2020 tarihinde İstanbul 24. İcra Müdürlüğü 2020/9578 Esas sayılı dosya ile icra takibi başlamıştır.

İstanbul 10. icra Müd. 2017/6258E. Takip derdest olup 21.11.2019 tarihli temlikname ile Tevfik Orhan ÖZSARAÇOĞLU a temlik edilmiştir.

İstanbul 37. icra Müd. 2015/37865E. Takip derdest olup genel haciz işlemleri yapılmış ve son olarak borçlu KYHAŞ. Adına kayıtlı hisselerin satışı için kıymet takdiri raporu hazırlanmış işbu rapora itiraz edilmiş ve :İstanbul 21. İcra Hukuk Mahkemesi :2021/256E. ile davası görülmektedir.

İstanbul 24. icra Müd. 2020/9578E. takip derdest olup genel haciz işlemleri yapılmış , kervansaray hisseleri üzerine haciz konulmuş ve 20.07.2020 tarihinde satış ve kıymet takdirinin yapılması talep edilmiş işlemler devam etmektedir.

17.2.3 SPK tarafından yürütülen hukuki süreçler

Bodrum otelinin icradan satışına ilişkin olarak Grup'un malvarlığının Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPKn) 21. maddesi kapsamında azaltılmasının önlenmesini teminen, SPK Kanunu'nun 92/1-(a) ve (b) maddeleri ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 389 ve devamı maddeleri çerçevesinde, Grup'a ait Kervansaray Bodrum otelinin Bodrum 2. İcra Müdürlüğü tarafından 21 Mart 2017 tarihinde yapılacak satışının durdurulması için tedbir talepli İstanbul 7. Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde de E.2017/264 sayılı dosya üzerinden dava açılmıştır. Söz konusu mahkemenin 21 Mart 2017 tarih ve E.2017/264 sayılı kararıyla SPK'nın ihtiyati tedbir talebinin reddine karar verilmiştir.

SPK ayrıca aynı dava dosyası ile söz konusu otelin kiralanmasına ilişkin 4 Ağustos 2015 tarihli kira sözleşmesinin de muvazaalı olması nedeniyle sözleşmenin geçersizliğinin tespitine karar verilmesini talep etmiştir; yargılama devam etmektedir. Yargılama kapsamında alınan ek bilirkişi raporunda davacının muvazaa iddialarını ispatlayamadığı ve davanın açıldığı tarihte taraflar arasındaki kira sözleşmesinin zaten feshedilmiş olduğunu kanaati bildirilmiş olup rapora dair beyanlar dosyaya sunulmuştur.

Şirket SPK tarafından farklı zamanlarda verilen toplam 494.797 TL tutarındaki idari para cezaları için dava yoluna gitmiştir. İlgili davaların 3 tanesi aleyhe sonuçlanmış olup diğer 5 dava devam etmektedir.

17.2.4 Denizbank A.Ş. tarafından yürütülen hukuki süreçler

2018 yılı içerisinde Denizbank A.Ş. tarafından, ödenemeyen kredi borçları (Not 7) için İstanbul 10. İcra Dairesi 2018/2473 Esas sayılı dosya (Bursa 7. İcra Dairesi 2018/1693 Talimat dosyası ve Mudanya İcra Dairesi 2018/740 Talimat dosyası) ile icra takibi (ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takip) başlatmıştır.

Grup, Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi 2018/308 Esas sayılı dosya ile icra takibine/değer takdirine itiraz davası açmış olup Denizbank A.Ş. ile yapılan protokol (Not 7) neticesinde bu davadan feragat edilmiştir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket, Sis Dokuma, Mintay Tekstil, Melis Yapı, Mintay Dış Ticaret A.Ş. ve International Kervansaray Hotel A.Ş. tarafından İstanbul 12. İcra Hukuk Mahkemesi 2018/930 Esas sayılı dosya ile icra takibine itiraz davası açılmıştır. Şirket'in Denizbank A.Ş. ile yaptığı protokol neticesinde Şirket ve Melis Yapı kapsamında davadan feragat edilmiştir. Diğer davacılar açısından dava takipsiz bırakılmış, davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiştir.

Grup yönetimi yapılan protokol ile Şirket aleyhine yürütülen icra takiplerinin kapanacağını değerlendirmektedir.

İstanbul 10.İcra Müd.2018/2473E. Takip derdest olup yapılan taşınmaz satışları ve kira gelirlerinin tahsili ile birlikte kısmi tahsilatlar yapılmıştır.

Kayyum yönetiminde yapılmayan ödemeler neticesinde yapılan protokol şartlarına uyulmamış olunması protokolün geçersiz sayılmasına neden olmuştur.Şirket ile Denizbank A.Ş. yeni protokol üzerinde görüşmektedir.

17.2.5 Şirket ortakları/Eski yönetim kurulu üyeleri tarafından yürütülen hukuki süreçler

Pay defterinin düzeltilmesi talepli davalar

Pay defterinin düzeltilmesi talepli davalar

Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan tarafından 5 Haziran 2015 tarihinde imzalandığı iddia olunan bir hisse devir sözleşmesine binaen pay defterinin düzeltilmesi hakkında Zeynep Tümer ve Şirket aleyhinde dava açılmıştır.

Yargılama sürecinde Şirket ve Zeynep Tümer tarafından hisse devrine yönelik herhangi bir irade beyanının olmadığı, böyle bir sözleşmeye imza atmadığı, 5 Haziran 2015 tarihli sözleşmenin Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulmamış olduğu, sözleşmenin SPK mevzuatı açısından halka açık şirkete ilişkin hisse devri unsurlarını taşımadığı, sözleşmenin içeriğinin hayatın ve ticari hayatın olağan akışına aykırı olduğu, Şirket'in 15 Eylül 2017 yılında yapılan genel kurulunda Zeynep Tümer'in hâkim hissedar olarak katılımına hiçbir şekilde muhalefet edilmediği, Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan Şirket'teki imza yetkileri alındıktan ve haklarında hukuki ve cezai süreç başlatıldıktan sonra hisse devri iddiasının ortaya atıldığı ifade edilmiştir.

Mahkeme verdiği kararda "Davacı tarafın davasının kabulü ile; dava konusu S.İ.S. Sayılğan İplik Tekstil Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin, davalı Kervansaray Yatırım Holding Anonim Şirketi'nde birleşmesi neticesinde davalı Kervansaray Yatırım Holding Anonim Şirketi'nde davalı Zeynep Tümer adına kayıtlı 30.477.305.900 adet hissenin davacı Ertan Sayılğan adına, 6.099.623.400 adet hissenin davacı Selim Sayılğan adına davalı Kervansaray Yatırım Holding Anonim Şirketi'nin hissedarı oldukları şeklinde pay defterine, Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdindeki Sicil kaydına ve Merkezi Kayıt kuruluşu nezdindeki kayıt sistemine kaydına" hükmetmiştir.

Dosya derdest olup, Bölge Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesi 2019/1493 Esas sayılı dosyasında verilen 2021/449 sayılı karar ile istinaf başvurusu reddedilmiştir. Söz konusu istinaf kararına karşı temyiz başvurusunda bulunulmuş olup, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 2021/5095 Esas sayılı dosyasında temyiz incelemesi devam etmektedir. Karar kesinleşmemiştir.

Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan tarafından, 4'üncü Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2018/827 E. sayılı dosyasında verilen karar yargılama ve icra giderleri ile hisselerin devri için, İstanbul 6. İcra Dairesi 2019/21941 Esas sayılı dosyası ile takibe konulmuştur. Şirket ve Zeynep Tümer tarafından İstanbul 18. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/469 Esas sayılı dosya ile itiraz etmiş olup dayanak ilamın kesinleşmeden icraya konulamayacağı yönündeki şikayetin reddine, takip kesinleşmeden bilgi mahiyetinde de olsa 3. Kişiye gönderilen müzekkerenin usul ve yasaya aykırı olduğundan iptaline karar verilmiştir. Karara karşı İstinaf başvurusu yapılmıştır. İstinaf başvurusunun kabulüne karar verilerek Yerel Mahkeme kararının kaldırılmasına karar verilmiştir. Dosyaya aynı mahkemede 2019/684 E. numarası ile görülmeye devam edilerek dosyada kısmen iptal kısmen de şikayetin reddine karar verilmiştir.Karara karşı 08.08.2019 tarihinde istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. BAM tarafından istinaf talebi reddedilmiş, karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi yapmış olduğu temyiz incelemesi neticesinde "...borçluların anonim şirket olduğu, takip

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

dayanağı ilamda şirketlerin birleşmesi neticesinde birtakım hisselerin alacaklıları adına pay defterine, Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdindeki sicil kaydına ve Merkezi Kayıt kurulu nezdindeki kayıt sistemine kaydına karar verildiği, ilamın kisiler hukukuna ilişkin, kayıt ve sicillerde değişiklik yaratan ilam niteliğinde olduğu anlaşılmakla kesinleşmeden takibe konu edilmesi mümkün değildir. O halde, yukarıda açıklanan gerekçeyle, mahkemece şikayetin kabulü ile takibin iptaline karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup Bölge Adliye Mahkemesi kararının kaldırılarak ilk derece mahkeme kararının bozulması gerekmektedir." şeklinde karar vermiş ve istinaf mahkemesi kararını kaldırarak İstanbul 18. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 02.08.2019 tarih ve 2019/684 E. 2019/709 K. sayılı ilamını bozmuştur.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 04.11.2020 tarihli 2020/1030 E. ve 2020/9295 K. Sayılı bozma kararı akabinde dosya yeniden inceleme yapılmak üzere İstanbul 18. İcra Hukuk Mahkemesi önüne tekrar gelmiş ve Mahkemece yeni 2021/142 E. Sayılı dosya üzerinden duruşma günü tayin edilerek Yargıtay'ın bozma ilamına uyularak temyiz yolu açık olmak üzere takibin iptaline karar verilmiştir. Bunun üzerine, Yargıtay 12'nci Hukuk Dairesi'nin 24/05/2021 tarih 2021/2732 Esas 2021/5195 Karar sayılı ilamı doğrultusunda İstanbul 18'inci Hukuk Dairesi'nin takibin iptali kararı onanmış olup, yargılama kanun yolu açık olmamak üzere kesin karar ile neticelenmiştir. Bunun üzerine İstanbul 6. İcra Dairesi 2019/21941 Esas sayılı dosyasında kesinleşen takibin iptali kararı uyarınca dosyada yapılan tüm işlemler eski hale iade edilmiş yapılan hacizler kaldırılmış, Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan üzerine geçirilen Kervansaray Yatırım Holding A.Ş hisseleri Zeynep Tümer'e iade edilmiş, şirketin ortaklık yapısı eski hale getirilmiştir

2017 ve 2018 yılları olağan genel kurul toplantısında alınan kararlara ilişkin davalar

Sedat Geldi, Mehmet Kahraman ve Hakan Düzcan, tarafından 29 Şubat 2020 tarihinde yapılan 2017 ve 2018 yılı genel kurul toplantısında alınan kararların iptali ile yokluk ve butlan sebeplerinin tespiti talepli olarak İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2020/430-E sayılı dosyasından Şirket aleyhine dava açılmıştır. Aynı şekilde bu talepler ile Ferhat Kaya, Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan ve Sayılğan Holding A.Ş. tarafından da davalar açılmış olup, açılan davalar dosyada birleştirilmiştir. Sonraki tarihlerde aynı talep farklı tarih ve mahkemelerde açılan tüm davalar 2020/430-E dosyasında birleştirilmiştir. 25 Eylül 2020 tarihinde alınan karar ile ilgili tarihli genel kurulda alınan tüm kararların icrasının dava sonuçlanıncaya kadar geri bırakılmasına ve yönetim kayyımı atanmasına karar verilmiştir. Karar akabinde Şirket yönetimi kayyım devredilmiştir. Mezkûr karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup; İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43.Hukuk Dairesi'nin 2021/527 Esas 2021/893 Karar ve 07/07/2021 tarihli ilamı sonucunda şirkete 25/09/2020 tarihinde atanan yönetim kayyım heyetinin görevine son verilmiş, 29/02/2020 tarihli Genel Kurulda yönetim kurulu başkanı olarak seçilen Zeynep Tümer ve diğer yönetim kurulu üyeleri görevlerine iade edilmiştir.

Öte yandan dosya esasına ilişkin olarak yapılan yargılamada İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi 29 Şubat 2020 tarihinde yapılan 2017 ve 2018 yılı genel kurul toplantısında alınan kararların iptaline karar vermiştir. Söz konusu karara karşı istinaf başvurusunda bulunulmuştur. Karar henüz kesinleşmemiştir.

Ticari şirkete denetim kayyımı atanması talepli davalar

Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan tarafından 4 Ekim 2018 tarihinde İstanbul 18 Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/895 Esas sayılı dosya ile Şirket'e denetim kayyımı atanması talepli dava açılmıştır.

Yerel mahkeme tarafından dava reddedilmiştir. Davacılar istinaf kanun yoluna başvurmuş olup, istinafa cevap dilekçesi sunulmuştur. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi 2019/1599 Esas sayılı dosyada verilen 2021/842 sayılı karar ile, davacıların istinaf talebi reddedilmiştir. Davacılar tarafından henüz temyiz başvurusunda bulunulmamıştır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Yönetim kurulu kararlarının yok hükmünde olduğunun tespiti talepli davalar

Ertan Sayılğan tarafından 6 Şubat 2019 tarihinde İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi 2019/61 Esas sayılı dosya ile zayi belgesi alınmaksızın, yeni çıkartılan yönetim kurulu defterine alınan tüm kararların yok hükmünde olduğunun tespitine yönelik dava açılmıştır. Dava yerel mahkemece reddedilmiş ve Şirket lehine sonuçlanmıştır. Ancak gerekçesi bakımından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. Ayrıca davacı da istinaf kanun yoluna başvurmuştur. Dosya Bölge Adliye Mahkemesi istinaf incelemesinde olup henüz kesinleşmemiştir.

Yönetim kurulu karar defterinin hükümsüzlüğünün tespiti talepli davalar

Ertan Sayılğan tarafından 12 Şubat 2019 tarihinde İstanbul 19. Asliye Ticaret Mahkemesi 2019/60 Esas sayılı dosya ile Şirket'e ait yönetim kurulu karar defterinin kapanış onayı ya da zayi belgesi olmadan açılış onayı aldığı iddiasıyla karar defterinin hükümsüzlüğünün tespiti talep edilmiştir. Dilekçe teatisi sonuçlanmıştır. Bilirkişi raporu Şirket lehine düzenlenmiştir. Bilirkişi raporu esas alınarak, davanın reddine karar verilmiştir. Davacı istinaf kanun yoluna başvurmuştur. Dosya Bölge Adliye Mahkemesi istinaf incelemesinde olup henüz kesinleşmemiştir.

Eski yönetim aleyhine yürütülen hukuki süreçler

Şirket, yönetim kurulu başkanı Zeynep Tümer ve yönetim kurulu üyesi Miray Ercan tarafından İstanbul 15. Ağır Ceza Mahkemesi 2019/ 398 Esas sayılı dosya ile Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Uluırmak ve Zuhal Tılhaslı aleyhine yürütülen davadır.

Şirket yönetim kurulu başkanı Zeynep Tümer ile yönetim kurulu üyesi Miray Ercan'ın imzası taklit edilerek, Şirket'in imza yetkilerinin değiştirilebilmesini sağlamak adına yapılan usulsüz ve sahte yönetim kurulu kararı alınması, bu kararın noterde usulsüz şekilde suret tasdiği yaptırılarak akabinde ticaret sicil müdürlüğünde tescil ettirilmeye çalışılmıştır. Ancak bu durum Şirket tarafından öğrenilince ticaret sicil müdürlüğüne itiraz edilerek sahte imzalı sahte yönetim kurulu kararının tescil ve ilanı engellenmiş ve bu sahte iş ve işlemi yaparak menfaat temin etmeye çalışan Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Uluırmak ile Zuhal Tılhaslı hakkında Şirket, yönetim kurulu başkanı Zeynep Tümer ve yönetim kurulu üyesi Miray Ercan tarafından suç duyurusunda bulunulmuştur.

Ayrıca yine Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan tarafından, imza yetkilisi oldukları döneme ilişkin olarak geçmişe dönük olarak Şirket'i usulsüz şekilde birlikte hareket ettikleri Ahmet Serbest ve yönetimini ellerinde bulundurdıkları ilişkili taraflara borçlandırarak Şirket'in içini boşaltmaları nedeniyle Şirket ve yönetim kurulu başkanı Zeynep Tümer tarafından Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan ve Ahmet Serbest hakkında suç duyurusunda bulunulmuştur.

Savcılık tarafından yapılan soruşturma neticesinde sahte yönetim kurulu kararı oluşturma, Miray Ercan ve Zeynep Tümer'in imzalarının Murat Uluırmak tarafından atılması, alınan kararların uygulanması ve ilanı noktasında Zuhal Tılhaslı tarafından suça iştirak edilmesi, Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Uluırmak ve Zuhal Tılhaslı tarafından sahte özel belge hazırlamaları, bu sahte özel belgeyi kamu kurumu olan noterde tasdik ettirerek kullanmaları, aynı niteliğe sahip Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan etmeye ve uygulamaya çalışmaları, şüphelilerin kendi yararlarına, Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. ve yönetim kurulu başkanı Zeynep Tümer aleyhinde tasarrufta bulunma, sahte yönetim kurulu kararı üretilip noterde tasdik ettirip bu hileli hareketle dolandırıcılık eylemine noter ve ticaret sicil gazetesini de araç olarak kullanmaları nedeniyle Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Uluırmak ile Zuhal Tılhaslı hakkında özel belgede sahtecilik suçundan ve nitelikli dolandırıcılık suçundan cezalandırılmalarına, ayrıca Şirket'i geçmişe yönelik muvazaalı olarak borçlandırarak zarara uğratmaları dolayısıyla Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan'ın 2 kez aynı suçu işlemeleri yani aynı şekilde 2 ayrı seferde şirketi muvazaalı olarak borçlandırmaları ve zarara uğratmaları nedeniyle 2 kez nitelikli dolandırıcılık suçundan ve diğer şüpheli Ahmet Serbest'in de şüphelilerin gerçekleştirdiği ilk eylemde işlemlerini kolaylaştırdığından nitelikli dolandırıcılık suçundan cezalandırılmalarına yönelik iddianame tanzim edilmiştir.

Söz konusu iddianame kabul edilerek İstanbul 15. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2019/398 E. Sayılı dosyasında Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Uluırmak, Zuhal Tılhaslı ve Ahmet Serbest hakkında özel belgede sahtecilik ve nitelikli dolandırıcılıktan ceza davası açılmıştır. Dosya halen derdestir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Geriye dönük sahte kira sözleşmesine ilişkin davalar

Zeynep Tümer ve Şirket tarafından Ankara 10. Ağır Ceza Mahkemesi 2019/635 Esas sayılı dosya ile, Grup otellerinin geriye dönük sahte kira sözleşmesi ve noter onayı ele geçirilmeye çalışıldığı iddiasıyla, Selim Sayılğan ve Ertan Sayılğan aleyhine dava açılmıştır.

Bu davanın soruşturma aşamasında otel kira sözleşmelerine ilişkin bilirkişi raporu talep edilmiş, 31 Ekim 2019 tarihli bilirkişi raporunda sözleşmelerin ve noter onaylarının geriye dönük düzenlendiğine tespitte bulunulmuştur. Yine aynı konu ile ilgili olarak, İstanbul 9. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2018/738 E. ve 2018/867 E. sayılı dosyaları (2018/738 Esas sayılı dosyada birleştirilmiştir) ile yürütülen dava ise International Kervansaray Hotel A.Ş. ile yapıldığı iddia edilen ve ağır cezada yargılaması devam eden kira sözleşmesi ile ilgili olarak, kira sözleşmesinin hükümsüz olduğunun tespitine ilişkin dava açılmıştır. Bu aşamada ceza yargılaması sonucu beklenmektedir.

Sis Dokuma hissedarlık yapısının tespiti

Grup, Zeynep Tümer ve Çetin Tümer tarafından Bursa 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2019/225 Esas sayılı dosya ile Sis Dokuma hissedarlık yapısının tespiti için Sis Dokuma, Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan, aleyhine dava açılmıştır.

21 Mart 2019 tarihli dava dilekçesi ile Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.'nin halka açık bir şirket olduğu, KAP'ta Şirket ile ilgili gerekli açıklamaların yapıldığı, yine KAP açıklamalarından görüleceği üzere Şirket'in, Sis Dokuma'nın %83,62'sine sahip olduğu, Şirket'in hakim, Sis Dokuma'nın bağlı şirket olduğu, bu sebeple Şirket'in, Sis Dokuma'nın yıllardır yapılamayan genel kurul toplantısı için çağrıda bulunduğu ve mahkemece kayyım atandığı 8 Şubat 2019 tarihinde yapılan genel kurul toplantısı yapılmasının kararlaştırıldığı, yapılan toplantıya gerçekliği tespit olunamayan hamiline yazılı hisse senetlerinin sunulduğu, Sis Dokuma pay defterinin genel kurul toplantısında bulunmaması sebebiyle Sis Dokuma hissedarlık yapısının kararlaştırılmadığı, tüm rapor ve açıklamalarda Şirket hakim hissedar olarak gözükmekle toplantı esnasında sunulan senetlerin gerçek olamayacağı, senetler ciro bulunmadığı ve Sis Dokuma hisse senetlerinin devri için herhangi bir karar almadığı belirtilmiş ve Sis Dokuma hissedarlık yapısının 20 Kasım 2017 tarihli hazırlan listesi uyarınca kararlaştırılması gerektiği, Selim Sayılğan ve yönlendirmesindeki Mehmet Özey ve Göksel Yazar'ın hissedarlık yapısında hiç bir haklarının bulunmadığı iddia edilerek 20 Kasım 2017 tarihli hazırlan cetvelinin esas alınarak davalı Sis Dokuma ortaklık yapısının tespitine ve müvekkillerin pay miktarlarının da yine bu hazırlanla eş şekilde olduğunun tespitine ve mevcut hisse senetlerine el konularak tedbiren mahkeme kasasına konulmasına karar verilmesi talep edilmiştir. Dava devam etmekte olup, dosyada bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir.

Bilirkişi raporu lehe gelmiş ise de, davacıların talebiyle ek bilirkişi raporu alınmak üzere dosya yeniden bilirkişi incelemesine gönderilmiştir. Dosya halihazırda bilirkişi incelemesindedir. Yargılama devam etmektedir.

Akayteks yönetim kurulu karar defteri ve genel kurul karar defterinin zayı olduğunu tespiti

Akayteks tarafından Bursa 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2019/128 ve 2019/13 Esas sayılı dosyalar ile yönetim kurulu karar defteri ve genel kurul karar defterinin zayı olduğunun tespiti davası açılmıştır. Davanın reddine karar verilmiştir. Taraflar istinafa başvurmamıştır.

Akayteks hissedarlık yapısının tespiti

Şirket, Zeynep Tümer ve Çetin Tümer tarafından Bursa 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2019/235 Esas sayılı dosya ile Akayteks hissedarlık yapısının tespiti için Akayteks, Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Mehmet Özey ve Sayılğan Holding A.Ş. aleyhine dava açılmıştır.

21 Mart 2019 tarihli dava dilekçesi ile Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.'nin halka açık bir şirket olduğu, KAP'ta Şirket ile ilgili gerekli açıklamaların yapıldığı, yine KAP açıklamalarından görüleceği üzere Şirket'in Akayteks'in %99'una sahip olduğu, Şirket'in hakim, Akayteks'in bağlı şirket olduğu, bu sebeple Şirket'in, Akayteks'in yıllardır yapılamayan genel kurul toplantısı için çağrıda bulunduğu ve mahkemece kayyım atandığı, 20 Şubat 2019

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

tarihinde yapılan genel kurul toplantısı yapılmasının kararlaştırıldığı, yapılan toplantıya gerçekliği tespit olunamayan hamiline yazılı hisse senetlerinin sunulduğu, Akayteks pay defterinin genel kurul toplantısında bulunmaması sebebiyle Akayteks hissedarlık yapısının kararlaştırılmadığı, tüm rapor ve açıklamalarda Şirket hakim hissedar olarak gözükmektedir toplantı esnasında sunulan senetlerin gerçek olamayacağı, senetler ciro bulunmadığı ve Akayteks'in hisse senetlerinin devri için herhangi bir karar almadığı belirtilmiş ve Akayteks hissedarlık yapısının 20 Kasım 2017 tarihli hazırlan listesi uyarınca kararlaştırılması gerektiği, Selim Sayılğan ve yönlendirmesindeki Mehmet Özey ve Göksel Yazar'ın hissedarlık yapısında hiç bir haklarının bulunmadığı iddia edilerek 20 Kasım 2017 tarihli hazırlan cetvelinin esas alınarak davalı şirketin ortaklık yapısının tespitine ve müvekkillerin pay miktarlarının da yine bu hazırlanla eş şekilde olduğunun tespitine ve mevcut hisse senetlerine el konularak tedbiren mahkeme kasasına konulmasına karar verilmesi talep edilmiştir.

Mahkeme dosyada bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiş, bilirkişi tarafından hazırlanan rapor lehe gelmiştir. Dosyada ıslah yapılması için süre istenmiş ve Mahkeme tarafından ıslah için süre verilmiştir. Islah dilekçesi sunularak, Akayteks'in mevcut paydaşlık ve hissedarlık yapısı BTSO kayıtları kayıtlarıyla sabit olduğu üzere ve hali hazırda 10.02.2016 tarihli hazırlar listesi ile aynı olduğundan hissedar ve hak sahibi olan Müvekkillerimize ait Akayteks hisselerinin müvekkillerimize aynen iade/teslim edilmesine ve bu senetlerin davalılarca kötü niyetle 3'ncü kişilere verilmesinin, senetlerin el değiştirmesinin önlenmesi için mevcut hisse senetlerine tedbiren el konularak mahkeme kasasına alınması talep edilmiştir. Davacıların talebiyle ek bilirkişi raporu alınmak üzere dosya yeniden bilirkişi incelemesine gönderilmiştir. Rapor lehe gelmiştir. Mahkemece dosyada harç ikmal gerekip gerekmediği hususunda bilirkişi raporu alınmasına karar verilmiştir.Yargılama devam etmektedir.

Bahar Tekstil hissedarlık yapısının tespiti

Şirket, Zeynep Tümer ve Çetin Tümer tarafından Bursa 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2019/236 Esas sayılı dosya ile Bahar Tekstil hissedarlık yapısının tespiti için Bahar Tekstil, Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Mehmet Özey ve Sayılğan Holding A.Ş. aleyhine dava açılmıştır.

21 Mart 2019 tarihli dava dilekçesi ile Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.'nin halka açık bir şirket olduğu, KAP'ta Şirket ile ilgili gerekli açıklamaların yapıldığı, yine KAP açıklamalarından görüleceği üzere Şirket'in Bahar Tekstil'in %99,9'una sahip olduğu, Şirket'in hakim, Bahar Tekstil'in bağlı şirket olduğu, bu sebeple Şirket'in, Bahar Tekstil'in yıllardır yapılamayan genel kurul toplantısı için çağrıda bulunduğu ve mahkemece kayyım atandığı, 20 Şubat 2019 tarihinde yapılan genel kurul toplantısı yapılmasının kararlaştırıldığı, yapılan toplantıya gerçekliği tespit olunamayan hamiline yazılı hisse senetlerinin sunulduğu, Bahar Tekstil pay defterinin genel kurul toplantısında bulunmaması sebebiyle Bahar Tekstil hissedarlık yapısının kararlaştırılmadığı, tüm rapor ve açıklamalarda Şirket hakim hissedar olarak gözükmektedir toplantı esnasında sunulan senetlerin gerçek olamayacağı, senetler ciro bulunmadığı ve Bahar Tekstil'in hisse senetlerinin devri için herhangi bir karar almadığı belirtilmiş ve Bahar Tekstil hissedarlık yapısının 21 Eylül 2017 tarihli hazırlan listesi uyarınca kararlaştırılması gerektiği, Selim Sayılğan ve yönlendirmesindeki Mehmet Özey ve Göksel Yazar'ın hissedarlık yapısında hiç bir haklarının bulunmadığı iddia edilerek 20 Kasım 2017 tarihli hazırlan cetvelinin esas alınarak davalı şirketin ortaklık yapısının tespitine ve müvekkillerin pay miktarlarının da yine bu hazırlanla eş şekilde olduğunun tespitine ve mevcut hisse senetlerine el konularak tedbiren mahkeme kasasına konulmasına karar verilmesi talep edilmiştir.

Mahkeme dosyada bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiş, bilirkişi tarafından hazırlanan rapor lehe gelmiştir. Dosyada ıslah yapılması için süre istenmiş ve Mahkeme tarafından ıslah için süre verilmiştir. Islah dilekçesi sunularak, Bahar Döşem'in mevcut paydaşlık ve hissedarlık yapısı BTSO kayıtları kayıtlarıyla sabit olduğu üzere ve hali hazırda 20.11.2017 tarihli hazırlar listesi ile aynı olduğundan hissedar ve hak sahibi olan Müvekkillerimize ait Bahar Döşem hisselerinin müvekkillerimize aynen iade/teslim edilmesine ve bu senetlerin davalılarca kötü niyetle 3'ncü kişilere verilmesinin, senetlerin el değiştirmesinin önlenmesi için mevcut hisse senetlerine tedbiren el konularak mahkeme kasasına alınması talep edilmiştir. Davacıların talebiyle ek bilirkişi raporu alınmak üzere dosya yeniden bilirkişi incelemesine gönderilmiştir. Rapor lehe gelmiştir. Mahkemece dosyada harç ikmal gerekip gerekmediği hususunda bilirkişi raporu alınmasına karar verilmiştir.Yargılama devam etmektedir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

İcra takipleri

İstanbul 18. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2021/142 E. Sayılı dosya ile yapılan yargılamada takibin iptaline karar verilmiştir. Yargıtay 12'nci Hukuk Dairesi'nin 24/05/2021 tarih 2021/2732 Esas 2021/5195 Karar sayılı ilamı doğrultusunda İstanbul 18'inci Hukuk Dairesi'nin takibin iptali kararı onanmış olup, yargılama kanun yolu açık olmamak üzere kesin karar ile neticelenmiştir. Bunun üzerine İstanbul 6. İcra Dairesi 2019/21941 Esas sayılı dosyasında kesinleşen takibin iptali kararı uyarınca dosyada yapılan tüm işlemler eski hale iade edilmiş yapılan hacizler kaldırılmış, Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan üzerine geçirilen Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. hisseleri Zeynep Tümer'e iade edilmiş, şirketin ortaklık yapısı eski hale getirilmiştir. Şirket ise İstanbul 19. İcra Dairesi 2018/31329 Esas sayılı dosyası ile Selim Sayılğan aleyhine yürüttüğü 1.181.912 TL tutarında icra takibi vardır. Şirket'in ayrıca açtığı 3 adet "Şikayet (icra memuru muamelesi)" davası mevcut olup devam etmektedir.

17.2.6 Şirket aleyhine yürütülen iflas ve fesih davaları

Ortaklar tarafından açılan fesih davası

Şirket hisselerinin %5'ni temsil ettiklerini iddia eden pay sahipleri tarafından fesih talepli olarak İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2018/807E. Sayılı dosyasıyla 4 Eylül 2018 tarihinde bir dava ikame edilmiştir. 26 Kasım 2018 tarihi itibarıyla davacılar tarafından tedbir taleplerinin reddi nedeniyle istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, istinafta da bu talep reddedilmiştir. Davacılar tarafından tekrar kayyım atanması talebinde bulunulmuştur. 23 Aralık 2019 tarihinde murafaa yapılmıştır. Murafaa öncesinde mahkemece atanan bilirkişilerce mahkemeye sunulan bilirkişi raporunda; "Şirketin geçmişten gelen kötü yönetim yükünü taşımakta zorlanmakla birlikte, son dönemlerde bankalarla ve diğer alacaklılara yapılan anlaşmalar neticesinde mali iyileşmenin görülmeye başlandığı, bununla birlikte şirkete kayyum atanmasının mali düzleme çerçevesinde gerekliliğinin şüpheli olduğu, Davacıların TTK 531 bağlamında azınlık statüsünün kabulü için asgari sahip olması gereken pay adedinin 29.425.254 olması ve bu tutarda hissenin de dava boyunca elde tutulmasının gerektiği, bunun dava şartı olduğu, fesih gibi ağır çözümlere başvurmak için haklı sebebin varlığının araştırılmasının gerektiği, fesih davasına konu edilen gerekçelerin bir önceki fesih davasına konu edilen gerekçelerle aynı olduğu ve söz konusu davadan feragat edildiği, bu durumda olguların ileri sürülmesi için makul süre hususunun mahkemece değerlendirilmesinin gerektiği ve bu anlamda Şirket'in devamlılığının gerekli olduğu Şirket'in feshine ilişkin koşulların henüz olgunlaşmadığı" yönünde Şirket lehine heyet raporu sunulmuştur. Murafaa esnasında rapor taraflara tebliğ edilmiş, taraflar dinlenerek kayyum atanması talebi yasal şartları oluşmadığından reddedilmiştir. Mahkemece davacıların dava şartını taşıyıp taşımadığı hususunda ilgili kurumlara yazılan bilirkişi raporu beklenmektedir. Yargılama devam etmektedir.

Landesbank'ın (Landesbank Baden-Württemberg) iflas davası

Grup bağlı ortaklığı Akayteks'in Landesbank Baden-Württemberg'e olan kredi borçları nedeniyle oluşan hukuki süreçlerdir. Ödenemeyen kredi borçları (Not 7) nedeniyle Landesbank tarafından, müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatından dolayı Şirket, Mintay Tekstil ve Mintay Dış Ticaret ve Tekstil Sanayi A.Ş.'e iflas yolu ile adi takip yoluna geçilmiştir. Grup süresinde ödeme emrine itiraz etmiş, sonrasında Landesbank tarafından tarafların iflası talepli dava Bakırköy 6. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/98 Esas sayılı dosya ile dava açılmıştır. Yargılama neticesinde 25.02.2021 tarihli karar ile "davacının öncelikle anılan yargı yerlerinde alacağının varlığını ispatlayacak bir karar alması ve bununla Türkiye de borçlu aleyhine iflas yoluyla takip yapması ve iflas davası açması gerekir iken; taraflar arasındaki hukuk ve yetkili yargı yeri seçimini ortadan kaldıracak ve özellikle alacağın başka bir yer hukukuna tabi kılınması sonucunu doğuracak şekilde doğrudan iflas takibi yapması ve bunu dayanak göstererek iflas davası açması yerinde olmadığından", milletlerarası yetkisizlik nazara alınarak davanın reddine karar verilmiştir. İstinaf mahkemesince yapılan inceleme sonucunda davacının istinaf başvurusunun kabulüne karar verilmiş olup dosyada yargılama devam etmektedir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Danış Turizm ve İnşaat A.Ş. tarafından yürütülen iflas davası

Danış Turizm ve İnşaat A.Ş. ile Sis Dokuma arasında imzalanan "Gayrimenkul Satış Vaadi" sözleşmesinden kaynaklı borç ve bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen ve eski yönetim tarafından imzalanan borç kabul ve teminat sözleşmesi üzerinden İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/660 Esas sayılı dosya ile Şirket ve Sis Dokuma aleyhine yürütülen iflas davasıdır. 26 Aralık 2019 tarihinde yapılan celsede Şirket savunmaları haklı görülüş iflas davasının reddine karar verilmiştir. Sis Dokuma aleyhine ise Bursa 1. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından iflas kararı verilmiştir. BAM kararı ile davacı vekilinin istinaf talebinin kabulü ile İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2017/660 E. 2019/1644 K. sayılı 26/12/2019 tarihli 6100 sayılı HMK'nun 353/1.a.6 bendi uyarınca kaldırılmasına karar verildiğinden; dosya yeniden yargılama için ilk derece mahkemesine gönderilmiş olup, dosyada İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2021/420 E. sayılı dosyası ile yargılama devam etmektedir.

17.2.7 İlişki taraflara ilişkin hukuki süreçler

Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh

İstanbul 11. İcra Dairesi 2018/24959 Esas sayılı dosyası ile Şirket aleyhine 641.254 TL tutarında ilamsız takip yapmaktadır. Takibe itiraz edilmiştir. İtirazın iptali davası açılmamıştır.

Akayteks

İstanbul 11. İcra Dairesi 2018/24499 Esas sayılı dosyası ile Şirket aleyhine 2.143.413 TL tutarında ilamsız takip yapmaktadır. Takibe itiraz edilmiştir. İtirazın iptali davası açılmamıştır.

Akayteks'in 19 Aralık 2019 tarihinde sattığı fabrika bina ve arsalarına ilişkin Şirket ve Zeynep Tümer tarafından Cumhuriyet Başsavcılığı'na el koyma ve tedbir talepli şikayette bulunulmuştur.

Sayılğan Holding A.Ş.

İstanbul 11. İcra Dairesi 2018/24646 Esas sayılı dosyası ile Şirket aleyhine 1.360.918 TL tutarında ilamsız takip yapmaktadır. Takibe itiraz edilmiştir. İtirazın iptali davası açılmamıştır.

Melis Yapı

İstanbul 11. İcra Dairesi 2018/24645 Esas sayılı dosyası ile Şirket aleyhine 310.680 TL tutarında ilamsız takip yapmaktadır. Takibe itiraz edilmiştir. İtirazın iptali davası açılmamıştır.

Alman Otelcilik Yatırım ve Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.

İstanbul 11. İcra Dairesi 2018/ 24960 Esas sayılı dosyası ile Şirket aleyhine 1.888.117 TL tutarında ilamsız takip yapmaktadır. Şirket ilgili icraya itiraz etmiştir. İtiraz üzerine İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/956 Esas sayılı dosyası ile itirazın iptali davası açılmıştır. Yapılan yargılama neticesinde 14/10/2021 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Dosya hali hazırda istinaf incelemesindedir.

Şirket aleyhine İstanbul 24. İcra Müdürlüğü'nün 2018/26161 Esas sayılı dosya ile başlatılan icra takibinin muvazalı olduğu iddiası ile Alman Otelcilik Yatırım ve Turizm San. ve Tic. Ltd. Şti tarafından şirket aleyhine İstanbul 26. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/25 Esas sayılı tasarrufun iptali konu dava ikame edilmiştir. Mahkemece İstanbul 14.ATM 'nin 2018/956 esas sayılı dosyasının bekletici mesele yapılmasına karar verilmiştir. Dava devam etmektedir. Bahse konu dava ile İstanbul 24. İcra Müdürlüğü'nün 2018/26161 Esas sayılı dosyası ile başlatılan icra takibinin iptali talep edilmiş; ancak alacaklının dosyadan feragati üzerine dosya kapatılmıştır.

Mintay Dış Ticaret A.Ş.

2016/346 Esas sayılı dosya ile yürütülen iflas erteleme davası 2019/896 karar no ile neticelenmiştir. Karara göre, istinaf yolu açık olmak üzere, iflas erteleme talebinin reddedilmiş ve kayyumun görevi sona erdirilmiştir.

International Kervansaray Hotel A.Ş.

İstanbul 11. İcra Dairesi 2018/ 23903 Esas sayılı dosyası ile Şirket aleyhine 10.821.795 TL tutarında kambiyo takibi yapmış İstanbul 16. İcra Hukuk mahkemesi'nin 2018/306 e ve 2018/458 K. sayılı dosyasında şikayetin kabulü ile takibin iptaline karar verilmiştir. Şirket ise International Kervansaray Hotel A.Ş. aleyhine İstanbul 19. İcra Dairesi 2018/40154 Esas ve 2018/32658 Esas sayılı dosyalarıyla icra takibi yürütmektedir. İstanbul 19. İcra Dairesi 2018/32658 E. sayılı icra takibine itiraz edilmiştir. İstanbul 19. İcra Dairesi 2018/40154 Esas sayılı icra takibi ise derdesttir.

Akayteks tarafından İstanbul 28. İcra Dairesi 2019/5374 Esas sayılı dosya ile 3.860.392 TL tutarında International Kervansaray Hotel A.Ş. aleyhine icra yürütülmektedir.

17.2.8 Akbank T.A.Ş. tarafından yürütülen icra takipleri

2015 yılı içerisinde Akbank T.A.Ş. tarafından, ödenemeyen kredi borçları (Not 7) için İstanbul 9. İcra Dairesi 2015/21165 Esas sayılı dosya yürütülen, 24.450.443 TL tutarındaki icra takibidir. Takip derdest olup yapılan satış neticesinde kısmi Tahsilat yapılmıştır.

17.2.9 Munzur Aydın alacağına ilişkin yürütülen hukuki süreçler

Munzur Aydın tarafından İstanbul 27. İcra Dairesi 2017/13573 Esas ve İstanbul 8. İcra Dairesi 2017/11799 Esas sayılı dosya ile yürütülen toplam 25.872.515 TL tutarında kambiyo takibi yapılmıştır.

Şirket ilgili takiplere İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/932 Esas sayılı dosyası ile menfi tespit, İstanbul 22. İcra Hukuk Mahkemesi 2017/370 Esas sayılı dosyası ile imzaya ve borca itiraz davası açmıştır. Bu dava neticesinde imzaya itirazın kabulüne ve 2017/11799 Esas sayılı dosya ile yapılan takibin durdurulmasına karar verilmiştir. Aleyhe hususlara karşı yapılan istinaf ve temyiz başvuruları sonucunda da SİS Sayılan Doküman'ın temyiz itirazlarının reddine karar verilerek karar onanmıştır.

Grup'un İstanbul 24. İcra Hukuk Mahkemesi 2017/271 Esas sayılı dosyası ile 2017/13573 Esas sayılı dosyaya açtığı takibin iptali davası aleyhe sonuçlanmıştır. Karara karşı yapılan istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; akabinde temyiz incelemesi ile hüküm onanmıştır.

Adil İlhan Ceyhan ,Munzur Aydın, Ozman Ender Çalışkan ve Soner Alkan hakkında Bursa Cumhuriyet Başsavcılığının 2018/106065 Sor. ve 2019/49526 Sor. sayılı dosyalarında hazırlanan iddianameler ile Sanıkların sahte şirket kaşelerini senetler üzerine derç etmeleri sebepleri ile resmi belgede sahtecilik hükümleri gereği cezalandırılması talep edilmiştir. Bahse konu iddianamelerin kabul edilmesi ile Bursa 5. Ağır Ceza Mahkemesinde 2018/651 E. sayılı dosyası ile hazırlanan mütalada; İstanbul 8. İcra 2017/11799 E. sayılı dosya ve İstanbul 27. İcra 2017/13573 E. sayılı dosyaları konu olmakla sahte senetlerin TCK 54/1 maddesi uyarınca müsaderesine karar verilmesi mütaala edilmiştir.

17.2.10 Maliye Hazinesi tarafından Kundu oteli için yürütülen dava

Antalya 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2015/417 Esas sayılı dosya ile Kervansaray Kundu otelinin davalı müvekkil lehine mevcut üst hakkının iptali ile tapudan terkini ve tapu kaydına işlenmesi için açılan davadır. İlave olarak cebri icra dahil üçüncü şahıslara dava konusu hakkın devrinin önlenmesine dair tedbir istemi ile açılan davadır. Yapılan yargılama neticesinde davanın kabulüne ve tapudan terkine karar verilmiştir. Karara karşı yapılan istinaf başvurusu reddedilmiş, bunun üzerine Yargıtay'a başvurulmuştur. Bu aşamada, Kundu otelinin tahsisi Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ihya edilmiş olduğundan dava konusuz kalmış olup, bu husus mahkemeye bildirilmiştir. Buna ilişkin karar beklenmektedir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17.2.11 Diğer aleyhe yürütülen icra takipleri ve ilişkili hukuki süreçler

23.892.876 TL tutarında farklı kişi/şirketler tarafından yürütülen ilamsız/ilamlı/kambiyo takipleri vardır. Grup takiplere itiraz etmiş, bir kısım takipler için borca itiraz, menfi tespit, borçtan kurtulma, takibin iptali, haczin kaldırılması davaları açmıştır. İtiraz edilen bazı takipler için karşı taraf itirazın iptali davaları açmıştır.

17.2.12 Diğer lehe yürütülen dava/icralar ve ilişkili hukuki süreçler

Grup tarafından yürütülen çeşitli aşamalarda 5.905.340 TL tutarında, alacak, istihkak, itirazın iptali vs konulu dava ve icra takipleri mevcuttur.

17.3 Verilen/alınan teminat ve kefaletler

a) Alınan TRİ'ler

Cinsi	Kimden Alındığı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Teminat senedi	Müşteriler	445.000	445.000
İpotek	Müşteriler	778.850	488.850
Kefalet	Melis Yapı	34.459.490	
Kefalet	Zeynep Tümer	104.459.490	91.423.733
Toplam		140.142.830	92.357.583

b) Verilen TRİ'ler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Grup tarafından verilen TRİ' ler		
A- Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ' lerin toplam tutarı	5.611.482.503	3.457.931.859
B-Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
C- Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
D-Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
i-Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
ii-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.639.354	2.639.354
iii- C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
Toplam	5.614.121.857	3.460.571.213

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen TRİ'lerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Kime Verildiği	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İpotek (1)	Bankalara	5.562.131.058	3.339.082.058
Teminat mektubu	Devlet kurumları	4.911.509	3.917.659
Teminat mektubu	İcra Dairesi/Mahkeme	550.419	563.019
Rehin (2)	Akbank Türk A.Ş.	43.873.237	43.873.237
Çek/ Senet (3)	Bankalara	2.639.354	70.000.000
Teminat mektubu	Diğer	16.280	3.135.240
Toplam		5.614.121.857	3.460.571.213

(1) Detayları Not 13 ve Not 14'te açıklanmıştır.

(2) Kullanılan kredi karşılığı verilmiştir (Not 7)

(3) İmzalanan protokol (Not 7) karşılığı verilen senetlerdir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

İlave olarak Grup'un gayrimenkulleri üzerinde yürütülen icra takipleri nedeniyle şerhler bulunmaktadır.

NOT 18 – TAAHHÜTLER

31 Aralık 2021: Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

NOT 19 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Kıdem Tazminatı karşılığı

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Grup'un çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak bakiye	795.682	620.314
Ödemeler	--	242.263
Cari hizmet maliyeti	28.602	25.447
Aktüeryal (kazanç) /kayıp	(3.825)	(92.342)
Toplam	820.459	795.682

NOT 20 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	256.493	250.264
Diğer	78.796	52.899
Toplam	335.289	303.163

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Hesaplanan KDV	--	--
Diğer	79.703	79.703
Toplam	79.703	79.703

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in sermayesi tamamı ödenmiş 588.505.080 TL'dir. Sermaye, her biri 1 adet pay karşılığında 0,01 TL nominal değerli 58.850.508.000 adet paya bölünmüştür. İmtiyazlı hisse senedi bulunmamaktadır. Ancak ana sözleşmede tanımlanan kurucu senedi bulunmaktadır. Kurucu senetlerine hesap dönemi sonunda elde edilen kazançtan Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinde yazılı yedek akçe ile hisse senetleri için birinci temettüye hâlel gelmemek şartıyla %5 birinci temettü hissesi ayrıldıktan sonra geriye kalan kazançtan onda biri tahsis edilmektedir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanına tabi olup 31 Temmuz 2013 tarihinde kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 27 Aralık 2017 tarihinde yapılan uzatımı başvurusu neticesinde ilgili geçerlilik süresi 31 Aralık 2022'ye kadar uzatılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir (*):

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Ertan Sayılğan	--	--	51,79	304.773.298
Selim Sayılğan	--	--	10,27	60.423.810
Zeynep Tümer	62,06	365.207.860	--	--
Bahar Döşem Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	--	--	6,25	36.789.786
Sayılğan Holding A.Ş.	--	--	0,12	727.815
Diğer	37,94	223.297.220	31,57	185.790.371
	100,00	588.505.080	100,00	588.505.080

(*)Rapor tarihleri itibarıyla kap.org.tr'den alınmıştır.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43.Hukuk Dairesi'nin 2021/527 Esas 2021/893 Karar ve 07/07/2021 tarihli ilamı uyarınca, 25/09/2020 tarihinde şirkete atanan yönetim kayyım heyetinin görevine mahkemece son verilmiş olup, 29/02/2020 tarihli Genel Kurulda yönetim kurulu üyesi olarak seçilen Zeynep Tümer ve diğer yönetim kurulu üyeleri görevlerine iade edilmiştir.

Mahkeme kararı, 10.Asliye Ticaret Mahkemesinin 2020/430 Esas ve 14/07/2021 tarihli yazısı ile, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne gerekli tescil ve ilan işlemlerinin yapılması için bildirilmiş olup İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 26/07/2020 tarih 84329644/71655 sayısı ile tescil edilmiştir. Şirketin yönetim kurulu söz konusu karar ve tescil neticesinde şirketteki yetki ve görevlerine başlamış bulunmaktadır.

Sermaye düzeltme farkları

Ödenmiş sermayesin enflasyon düzeltmesi sonucu oluşan olumlu farklarından oluşmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Paylara ilişkin primler

10.922.400 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yasal Yedekler	4.172.119	4.105.657
Toplam	4.172.119	4.105.657

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 ulaşıncaya 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.

Diğer yedekler

Grup'un konsolidasyon kapsamı dışına çıkarılan Mintay Dış Ticaret A.Ş.'ye olan 15.599.195 TL tutarındaki borç Mintay Dış Ticaret A.Ş.'nin yönetim kurulu başkan yardımcısı Çetin Tümer tarafından imzalanan 3 Ekim 2016 tarihli ibraname ile gayrikabili rücu şartı ile ibra edilmiş olup Şirket'ten hiçbir hak ve alacağı bulunmadığına ilişkin beyanda bulunulmuştur. Şirket söz konusu alacağı yasal kayıtlarında Özkaynaklar altında "Diğer Yedekler" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi

Bahar Tekstil'in sahip olduğu 37.076.027 TL nominal bedelli Şirket hissesi karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2020: 42.651.870 TL).

Kontrol gücü olmayan paylar

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançonun özsermaye hesap grubunda, "kontrol gücü olmayan paylar" hesap grubu adıyla gösterilir.

Ortak kontrol altında işletme birleşmeleri etkisi

Ortak kontrol altında gerçekleşen işletme birleşmelerinin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında oluşan pozitif/negatif fark özkaynaklar altında muhasebeleştirilir. Grup'un Sis Sayılıan İplik A.Ş. ile birleşmesi neticesinde oluşmuştur.

Maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonları

Yeniden değerlendirme kazançları, bina ve arazilerin yeniden değerlemesi sonucu ortaya çıkar. Yeniden değerlendirilen bir bina ya da arazinin elden çıkarılması durumunda, yeniden değerlendirme fonunun satılan varlıkla ilişkili kısmı doğrudan geçmiş yıl karına devredilir. Değer artışları ertelenmiş vergi etkisi düşülerek özkaynaklara yansıtılmıştır.

Değer artış fonunun hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak	485.724.605	485.724.605
Maddi duran varlık satışından kaynaklı azalış (-)	(18.425.109)	--
Yeniden değerlendirme artışı (+)	94.526.452	--
Toplam	561.825.948	485.724.605

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kar dağıtımı

Seri: II, No: 19.1 "Kar Payı Tebliği"ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabılır dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan kaynaklardan karşılanabildiği sürece, dağıtacakları kar tutarını Kurulun Seri: II No: 14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına imkan tanınmıştır. Şirket'in yasal kayıtlarına göre dağıtılabılır kaynağı bulunmamaktadır.

NOT 22 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Zamana yayılı hasılat		
Otel hizmet satışları	165.754	11.051.096
Otel işletme kira gelirleri	--	598.831
Otel kira gelirleri	55.807.314	41.947.862
Diğer gelirler	18.015.331	31.879
Zamanın bir anında hasılat		
Laminat satışları	--	--
Diğer satışlar	--	--
Toplam Hasılat	73.988.399	53.629.668
Satıştan iadeler	--	(175.641)
Satıştan iskontoları	(110)	(372.470)
Hasılat toplamı	73.988.289	53.081.557
	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Satılan ticari mallar maliyeti	--	(325.092)
Hizmet maliyeti	(7.199.983)	(7.089.815)
Toplam	(7.199.983)	(7.414.907)

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri		
Personel Giderleri	1.821.153	3.432.158
Temsil, ağırlama, Yemek ve seyahat giderleri	31.876	171.946
Elektrik,su ve akaryakıt giderleri	76.912	80.522
Üst kullanım hakkı, hasılat payı ve kira giderleri	654.466	1.228.666
Avukat, danışmanlık ve denetim giderleri	783.695	3.794.574
Vergi, resim,harçlar ve ceza tahakkukları	390.582	1.226.861
Sigorta giderleri	556.027	620.305
Mahkeme, icrave noter giderleri	28.295	80.776
Amortisman Gideri	2.811.259	3.216.754
Diğer	932.541	3.294.431
Toplam	8.086.806	17.146.993

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Pazarlama Giderleri		
Reklam ilan giderleri (1)	--	1.320
Komisyon giderleri	--	1.603
Toplam	--	2.923

(1)Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. ile Kervansaray Reklamcılık ve Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin aralarında yazılı sözleşme bulunmaktadır. İlgili bakiyelerin çoğunluğu ilgili şirket tarafından kesilen reklam, kira ve otel malzemelerine ilişkin faturalardan oluşmaktadır.

NOT 24 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Personel giderleri	1.821.153	3.432.158
Amortisman giderleri	2.811.259	3.216.754
Toplam	4.632.412	6.648.912

NOT 25 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Diğer gelirler		
Kur farkı gelirleri	32.934.123	40.128.463
Ertelenmiş finansman gelirleri	5.703.701	8.643.078
Konusu kalmayan karşılıklar	985.026	--
Diğer gelir ve karlar	494.832	1.615.195
Toplam	40.117.682	50.386.736

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	310.000	160.000
Toplam	310.000	160.000

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Diğer giderler		
Kur farkı giderleri	76.340.411	85.992.681
Şüpheli alacak gideri	4.073.627	8.133.511
Gider yazılan avanslar	1.436.967	2.145.976
Önceki dönem gider ve zararları	2.314.345	--
Komisyon giderleri (1)	--	568.350
Ertelenmiş finansman giderleri	--	338.701
Diğer gider ve zararlar	8.540.643	6.473.229
Toplam	92.705.993	103.652.448

(1) İlgili bakiyelerin tamamı Kervansaray Reklamcılık ve Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den kaynaklanmakta olup, alınan hizmet neticesinde oluşan giderlerdir.

NOT 26 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışı	615.914.176	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri	179.230	306.251
Finansal varlık satış karları	24.696.084	6.246.006
Sabit kıymet satış karları	--	1.801.890
Cari hesap faiz gelirleri	2.258.050	1.966.707
Toplam	643.047.540	10.320.854

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Sabit kıymet satış zararları	7.111.648	--
Toplam	7.111.648	--

NOT 27 – FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Finansman giderleri		
Faiz giderleri	19.223.265	198.380.999
Kur farkı gideri/(geliri), net	681.005.970	226.008.684
Diğer giderler	--	1.927.094
Toplam	700.229.235	426.316.777

NOT 28 – GELİR VERGİLERİ

Kurumlar Vergisi

Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2020 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı % 25'dir (2020: %22). 5 Aralık 2017 tarihinde yayımlanan 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ("7061 Sayılı Kanunu") ile kurumlar vergisi oranı, 2019, 2020 yıllarına ait kurumlar vergisi %22 ve 2021 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %25 olarak belirlenmiştir.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'dir. (2020: %22). 061 Sayılı Kanun ile ilgili oran, 14 Mayıs 2018 tarihinden itibaren, 2019, 2020 yılları için %22 ve 2021 yılı için % 25 olarak belirlenmiştir. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

Türkiye'de vergi mevzuatı, ana ortaklık ve konsolidasyon kapsamı şirketlerin konsolide vergi beyannamesi doldurmasına izin vermemektedir. Bu yüzden konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılığı, şirket bazında ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kar zarara ve bilançoya yansıyan yansıyan kurumlar vergisi bakiyesi bulunmamaktadır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş vergiler

Grup, 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 mali 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 2019: %22).

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
	Toplam	Toplam	Varlık /	Varlık /
Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri	Geçici Farklar	Geçici Farklar	(Yükümlülük)	(Yükümlülük)
Kıdem tazminatı karşılığı	560.897	770.235	230.259	154.047
Kredi kur farkı giderleri	101.063.304	47.328.522	25.265.826	9.465.704
Şüpheli alacak karşılığı ve gider yazılan avanslar	104.972.981	70.014.654	26.496.667	14.002.931
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	91.848	91.848	22.961	18.369
Dava ve diğer karşılıklar	17.041.998	13.425.328	4.260.500	2.685.066
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar düzeltmeleri	(548.932.414)	(542.701.553)	(126.791.453)	(55.656.563)
Mali zarar (*)	183.430.393	183.430.393	45.857.598	40.354.686
Ertelenen Vergi Varlıkları	407.161.421	315.060.980	102.133.811	66.680.803
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(548.932.414)	(542.701.553)	(126.791.453)	(55.656.563)
Kayda alınmayan ertelenmiş vergi varlığı			24.657.642	(11.024.240)
Ertelenen vergi yükümlülükleri, net			--	--

(*)Grup yönetimi icra yolu ile satışı gerçekleştirecek Kervansaray Lara otelininden kaynaklanabilecek mali kar için ilgili mali zarar üzerinden ertelenmiş vergi aktifli muhasebeleştirmiştir.

Grup her bilanço tarihi itibarıyla, kayıtlara yansıtılmayan ertelenen vergi varlığı yeniden gözden geçirmektedir. Gelecekte elde edilecek mali karın ertelenen vergi varlığının kazanılmasına imkan vermesinin muhtemel olması durumunda, önceki dönemlerde kayıtlara yansıtılmayan ertelenen vergi varlığı kayıtlara yansıtılır. Grup ertelenen vergi varlıklarını yakın gelecekte geri kazanamayacağı varsayımıyla 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kayıtlarına yansıtmamıştır

Grup'un ertelenmiş vergi varlık/yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı	--	(28.327.318)
Sis Dokuma etkisi	--	--
Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	--	28.321.720
Özkaynağa yansıtılan	--	5.598
Dönem sonu	--	--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 29 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

Hisse başına kar, hissedarlara ait net karın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Net dönem karı/(zararı) (TL)	(62.867.315)	(403.471.974)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	58.850.508.000	58.850.508.000
Hisse başına kar/(zarar) (TL)	(0,001)	(0,686)

NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye riski yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve öz kaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla çıkarılmış sermaye, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren öz kaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Grup'un maruz kaldığı belli başlı riskler aşağıdaki gibidir;

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kredi riski

Kredi riski bir finansal araca yatırım yapan taraflardan birinin yükümlülüğünü yerine getiremeyip diğer tarafın finansal zarara uğrama riskidir. Şirket, kredi riskini, belirli üçüncü şahıslarla yürüttüğü işlemlerini kısıtlayarak ve üçüncü şahısların kredi riskini sürekli gözden geçirerek yönetmektedir.

Grup'un kredi riski ağırlıklı olarak ticari ve diğer alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Grup'un kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;

	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2021					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	74.529	43.246.893	185.070.473	30.448.453	3.378.407
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	74.529	43.246.893	185.070.473	30.448.453	3.378.407
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	117.160.932	--	9.962.382	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(117.160.932)	--	(9.962.382)	--
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2020					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	74.530	6.576.179	195.439.303	41.019.127	3.257.352
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	74.530	6.576.179	195.439.303	41.019.127	3.257.352
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	76.407.732	--	5.938.213	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(76.407.732)	--	(5.938.213)	--
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Grup'un likitide risk tablosu aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2021

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	Vadesi geçenler	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Borçlanmalar	1.789.274.051	1.789.274.051	1.692.171.296	--	1.503.866	95.598.889
Ticari borçlar	187.330.080	187.330.080	187.330.080	--	--	--
Diğer borçlar	93.290.358	93.290.358	93.290.358	--	--	--

31 Aralık 2020

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	Vadesi geçenler	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Borçlanmalar	1.156.037.261	1.157.884.994	1.089.994.402	--	6.653.940	61.236.652
Ticari borçlar	62.178.796	62.178.796	--	62.178.796	--	--
Diğer borçlar	68.966.608	68.966.608	--	68.966.608	--	--

Piyasa riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda ve diğer finansal sözleşmelerin değerinde meydana gelecek ve Grup'u olumsuz etkileyecek değişimlerdir. İlgili araçlarda meydana gelen dalgalanmalar Grup'un gelir tablosu ve özkaynakları üzerinde değişime yol açmaktadır.

Faiz oranı riski

Grup'un kullandığı değişken faizli banka kredileri nedeniyle faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla faiz riskine maruz kalan finansal araçları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar		--
Banka kredileri		--
Faktoring borçları	1.503.866	6.653.940
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	1.787.770.185	1.149.383.321

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kur riski

Grup'un döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

31.12.2021	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Gbp
Parasal finansal varlıklar	354.021.525	3.993.543	20.335.484	207.623
Ticari alacaklar	1.760.109	67.143	58.871	1.398
Diğer	68.536.395	80.341	4.596.948	--
Dönen varlıklar	424.318.029	4.141.027	24.991.303	209.021
Toplam varlıklar	424.318.029	4.141.027	24.991.303	209.021
Ticari borçlar	(161.926.866)	(7.290)	(11.022.269)	--
Diğer borçlar	(1.128.658.045)	--	(76.872.019)	--
Borçlanmalar	(119.005.841)	(55.820)	(8.019.355)	(30.875)
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.409.590.752)	(63.110)	(95.913.643)	(30.875)
Borçlanmalar	(34.459.490)	--	(2.347.009)	--
Uzun vadeli yükümlülükler	(34.459.490)	--	(2.347.009)	--
Toplam yükümlülükler	(1.444.050.242)	(63.110)	(98.260.652)	(30.875)
Net yabancı para varlık pozisyonu	1.868.368.271	4.204.137	123.251.955	239.896
31.12.2020	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Gbp
Parasal finansal varlıklar	989.275	46.511	69.824	1.900
Ticari alacaklar	2.219.490	--	243.156	2.933
Diğer alacaklar	6.623.842	--	735.337	--
Dönen varlıklar	9.832.607	46.511	1.048.317	4.833
Toplam varlıklar	27.184.707	1.659.119	2.574.628	25.886
Ticari borçlar	(11.187.564)	(33.546)	(1.214.636)	-
Diğer borçlar	(82.497.589)	(42.746)	(9.119.975)	(3.217)
Borçlanmalar	(997.881.038)	(9.789.060)	(102.801.368)	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.091.566.191)	(9.865.352)	(113.135.979)	(3.217)
Borçlanmalar	(54.548.780)	-	(6.055.660)	-
Uzun vadeli yükümlülükler	(54.548.780)	-	(6.055.660)	-
Toplam yükümlülükler	(1.146.114.971)	(9.865.352)	(119.191.639)	(3.217)
Net yabancı para varlık pozisyonu	(1.136.282.364)	(9.818.841)	(118.143.322)	1.616

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Duyarlılık analizi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yabancı paranın %10 değer artışı ya da azalışı karşısında diğer tüm değişkenlerin sabit kalması koşuluyla, vergi öncesi kar ve özkaynakları aşağıdaki tutarlar kadar daha düşük/yüksek olacaktı.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	Kar/(Zarar)	Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
31 Aralık 2021			
ABD Doları	5.455.919	(5.455.919)	5.455.919
Euro	180.962.218	(180.962.218)	180.962.218

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	Kar/(Zarar)	Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
31 Aralık 2020			
ABD Doları	(7.207.520)	7.207.520	(7.207.520)
Euro	(106.422.323)	106.422.323	(106.422.323)

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde 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, Grup'un 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. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Borsa dışı finansal varlıklar maliyetleri üzerinden gösterilmiştir.

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. Kısa vadeli kredilerinin ise vadelerinin kısa olması nedeniyle taşınan değerlerinin rayiç değeri yansıttığı varsayılmaktadır. Uzun vadeli krediler iskonto edilmiş değeri gösterilmektedir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri kategorileri;

Grup, TFRS 7 uygulamalarına uyum amacıyla gerçeğe uygun değer ölçümleri için 3 kategori oluşturmuştur. Bu kategoriler gerçeğe uygun değer ölçümleri için kullanılan verilere göre oluşturulmuş olup aşağıdaki gibidir;

1. Kategori: aktif piyasada belirlenmiş fiyat
 2. Kategori: aktif piyasa belirlenmiş fiyat haricinde doğrudan veya dolaylı tespit edilebilir veri
 3. Kategori: herhangi bir piyasa bilgisine dayanmayan veri.
- Yukarıdaki kategorileri göre gerçeğe uygun değeriyle ölçülen finansal varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
	3.Kategori	3.Kategori
Mintay Dış Ticaret ve Tekstil Sanayi A.Ş.	39.990.780	39.990.780
Sis Dokuma	20.551.365	20.551.365
Ulukarbirlik A.Ş.	36.755	36.755
Lara Yatırım Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	--
Toplam	60.578.900	60.578.900

NOT 32 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 33 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

33.1 Şirket'in 29.01.2022 tarihli KAP bildirimine göre;

Şirketin finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında 125.192.092 TL değer ile takip edilen Antalya İli Aksu İlçesi Kemerağzı Mahallesi 12687 Ada 5 Parsel üzerinde yer alan ve 26.03.2003 tarihinde 49 yıllık tahsisi alınan Antalya Kundu Otelin tahsisi, tahsis kararına aykırı yapılaşma nedeni ile 14.07.2007 tarihinden T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı iptal edilmiş, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın tahsisin iptaline ilişkin iradesi 13.08.2008 tarihinde şirketimize bildirilmiş ve 23.09.2010 tarihinde tahsis kesin olarak iptal edilmiştir. Antalya Kundu Otelin tahsisinin iptaline ilişkin işlemin durdurulması ve iptali amacıyla açılan davalar yerel mahkemede ve üst mahkemede şirketimiz aleyhine sonuçlanmıştır.

Şirketimiz ile T.C. Kültür Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü arasında yapılan görüşmeler ve yazışmalar sonrasında 49 yıllık tahsisin kalan 30 Yıllık süresinin yeniden ihyasının gerçekleştiği T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 28.01.2022 Tarih E-42418407-306.03-2155458 sayılı yazısı ile tarafımıza bildirilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Antalya Kundu Otelin Şirketimize tahsisinin ihyası için kendisine ödenmesini talep etmiş olduğu 120.000.000 TL bedel ile T.C. Antalya Defterliğine ödenmesini talep etmiş olduğu Antalya Kundu Otel'in vadesi geçmiş 7.158.356 TL tutarındaki üst hakkı bedeli borcu Antalya Kundu Otel'in kiracısı Galeri Kristal Turizm İnşaat Pazarlama Ticaret A.Ş. tarafından Şirketimiz adına kira alacaklarımızdan mahsup edilmek üzere ödenmiştir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

33.2 Şirket'in 22.02.2022 tarihli KAP bildirimine göre;

Galeri Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic A.Ş.'nin Şirketimizden olan alacakları dolayısıyla ipotekli bulunan Lara Otelimizin, İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün ipotek takip dosyası kapsamında talimat icra dairesi olan Antalya Gayrimenkul Satış İcra Dairesi tarafından 2021/23 Talimat sayılı dosyası ile Şirketimiz mülkiyetindeki yer alan Antalya İli Murat Paşa İlçesi Güzel oba Mahallesi 27973 ada 39 Nolu parsel üzerinde yer alan 10 Katlı Otel Binası ve Arsa ile Antalya İli Murat Paşa İlçesi Güzeloba Mahallesi 27973 ada 40 parsel üzerindeki Şirketimizin sahip olduğu üst hakkı ve bu üst hakkı çerçevesinde kurulan tesisin, bir bütün olarak Kervansaray Lara Otel'in, icra yolu ile açık arttırma yolu ile satışı gerçekleştirilmiştir.

Bu satış sonucunda Antalya Gayrimenkul Satış İcra Dairesi 2021/239 Tlmt. sayılı dosyasında Antalya ili Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mah. 27973 Ada, 39 ve 40 Parsel sayılı taşınmazlar yönünden ihale yapılmış olup 03.02.2022 tarihinde 39 numaralı parsel Galerı Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic A.Ş.'ye 418.000.000,00 TL, 40 numaralı parsel Galerı Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic A.Ş.'ye 103.000.000,00 TL bedelle ihale edilmiştir.

Söz konusu ihalenin feshine ilişkin olarak 3. kişiler tarafından 5 ayrı dava açılmış olup bu davalardan bir tanesi aktif husumet yokluğundan reddedilmiştir. Diğer 4 davada ise yargılamalar devam etmekte olup satış henüz kesinleşmemiştir.

33.3 Şirket'in 4.03.2022 tarihli KAP bildirimine göre;

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Beylikdüzü Ticari Şubesi tarafından; Mintay Tekstil Konfeksiyon San. Ve Tic. A.Ş.'ne kullandırılan ve şirketiyle birlikte Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş., Çetin Tümer, Selim Sayılğan ve Ertan Sayılğan'ın müteselsil kefil olduğu kredi borcu ile yine Yapı Kredi Bankası A.Ş. Bursa Fomara Şubesi tarafından şirkete kullandırılan ve Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş., Bahar Döşem Tekstil San. Ve Tic. A.Ş., Selim Sayılğan ve Ertan Sayılğan'ın müteselsil kefil olduğu kredi borcu tüm teminatları hak ve alacakları ile birlikte Yapı Kredi ve Toygar Yedigöz arasında Beyoğlu 48. Noterliği 17281 yevmiye numaralı ve 20.01.2022 tarihli Alacağın ve Alacağın Teminatını Teşkil Eden İpotek/Rehnin Devri Sözleşmesi şartları kapsamında tüm hakları ve hukuki vecibeleri ile birlikte TOYGAR YEDİGÖZ'e devir ve temlik edilmiştir. Söz konusu devir ve temlik ile bildirim neticesinde söz konusu borçlara istinaden TOYGAR YEDİGÖZ şirketen alacaklı hale gelmiştir.

İş bu devir ve temlik sonrasında, Toygar Yedigöz ile şirketimiz arasında 04.03.2022 tarihinde Borç Tasfiye Sözleşmesi imzalanmış olup bu sözleşmeye göre, faizi ve fer'ileri ile birlikte 159.731.490,71 TL olan borcumuzun, sözleşme şartlarının yerine getirilmesi koşuluyla indirimli olarak 79.865.745,36 TL olarak kabul edilerek 6 eşit taksit halinde, ilk taksiti 28.03.2022 tarihi itibarı ile ödenmek üzere yapılandırılmasına mutabakata varılmıştır.