

**KERVANSARAY YATIRIM
HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla ve
Aynı Tarihte Sona Eren Hesap Dönemine
Ait TTK 376 Bilançosu ve Dipnotları

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2021 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

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

1. 31 ARALIK 2021 TTK 376 FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR

31 Aralık 2021

Dönen Varlıklar	281.798.495
Nakit ve Nakit Benzerleri Ticari Alacaklar	4.433.339
Ticari Alacaklar	17.960.178
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	74.530
- Diğer Ticari Alacaklar Diğer Alacaklar	17.885.648
Diğer Alacaklar	214.750.448
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	185.070.473
- Diğer Alacaklar	29.679.975
Stoklar	0
Peşin Ödenmiş Giderler	43.405.599
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	913.642
Diğer Dönen Varlıklar	335.289
Duran Varlıklar	1.535.924.617
Finansal Yatırımlar	60.578.899
Diğer Alacaklar	768.478
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi Duran Varlıklar	1.349.591.892
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	120.012.089
	4.973.259
TOPLAM VARLIKLAR	1.817.723.112

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler	841.285.741
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları Ticari Borçlar	449.581.492
Ticari Borçlar	187.330.080
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	191.344
- Diğer Ticari Borçlar	187.138.736
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar Diğer Borçlar	3.903.385
Diğer Borçlar	85.465.290
- İlişkili Taraflara Borçlar	36.189.873
- Diğer Borçlar	49.275.417
Ertelenmiş Gelirler	107.399.568
Kısa Vadeli Karşılıklar	7.526.223
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	79.703
Uzun Vadeli Yükümlülükler	104.163.020
Uzun Vadeli Borçlanmalar	95.598.889
Diğer Borçlar	7.825.068
Kıdem Tazminatı Karşılığı	739.063
ÖZKAYNAKLAR	872.274.351
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	972.881.022
Ödenmiş Sermaye	588.505.080
Sermaye Düzeltmesi Farkları	77.882.450
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	-37.076.027
Paylara İlişkin Primler	10.922.400
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	557.251.538
- Kıdem Tazminatı Aktüeryal Kazanç Fonu	-4.574.410
- Maddi Duran Varlık Değerleme Farkları	561.825.948
Ortak Kontrol Altında İşletme Birleşmesi Etkisi	-514.273.301
Diğer Yedekler	15.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.172.119
Geçmiş Yıllar Karları	-295.203.067
Net Dönem Karı	565.699.830
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-100.606.671
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	872.274.351
TOPLAM KAYNAKLAR	1.817.723.112

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2021 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

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

2. FİNANSAL DURUM TABLOSUNUN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Kervansaray Yatırım Holding Anonim Şirketi (Şirket/Kervansaray) 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarını 11 Mart 2022 tarihinde KAP'da açıklamıştır. Söz konusu finansal tablolar 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan TTK 376 Bilançosu'nun çerçevesini oluşturmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2021 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

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

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

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

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

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

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

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

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

karar verilmiştir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

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

3. ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

Şirket'in henüz ifa edilmemiş kur farkı zararları hesaplamalarının Öz kaynaklara etkileri aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2021
Henüz İfa Edilmemiş Yabancı Para Krediler Kaynaklı Kur Farkı Zararı	1.244.093.670
Toplam	1.244.093.670

- Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in 1 No'lu dipnotta yer alan TTK 376'ya göre hazırlanmış 31 Aralık 2021 Tarihli Finansal Durum Tablosunda yer alan kısa ve uzun vadeli borçlanmalar henüz ifa edilmemiş yabancı para yükümlülükleri kaynaklı toplam 1.244.093.670 TL tutarındaki kur farkı zararı dikkate alınmaksızın aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Borçlanmalar	841.285.741
Uzun Vadeli Borçlanmalar	104.163.020
Toplam	945.448.761
Henüz itfa olmamış Kredilerden Kaynaklanan Kur Farkı Zararları	-1.244.093.670
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	-298.644.909

ÖZKAYNAK MUTABAKATI

SPK'nın 10 Nisan 2014 Tarih ve 11/352 sayılı ve 04 Ekim 2018 Tarih ve 49/1126 Sayılı Kararlarında belirtilen esaslar çerçevesinde ve TTK'nın 376. maddesinin 3. fıkrası gereğince hazırlanan 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosundaki makul değerlere göre özkaynaklar ile aynı tarih itibarıyla SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca hazırlanan finansal durum tablosundaki kayıtlı değerlere göre özkaynak mutabakatı aşağıdadır:

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

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

	31 Aralık 2021
A - TMS/TFRS (SPK Mevzuatı) Çerçevesinde Hazırlanan Finansal Durum Tablosu Özkaynak	(371.819.319)
B- Henüz İfa Edilmemiş Yabancı Para Yükümlülükler Kaynaklı Kur Farkı Zararı	1.244.093.670
C- TTK 376 Raporlanan Özkaynak	872.274.351

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