

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kervansaray Yatırım Holding Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen hususların konsolide finansal tablolar üzerindeki etkisi haricinde, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

1) Grup'un 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarına ilişkin 11 Mart 2022 tarihli denetim raporunda görüş bildirmekten kaçınılmıştır. 31 Aralık 2022 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) Grup aleyhine açılmış bulunan davalardan riskli olduğu kanaatine varılan 18.262.726.-TL tutarındaki olan kısmı için ekteki konsolide finansal tablolarda buna ilişkin bir karşılık ayrılmamıştır. Grup yönetimi, söz konusu bu riskli davaların Grup lehine sonuçlanacağına inanmaktadır. Söz konusu riskli olan bu davalara Grup tarafından karşılık ayrılmış olunsaydı dönem karını 18.262.726.-TL kadar azaltacak ve buna bağlı olarak Grubun özkaynakları bu karşılık tutarı kadar azalmış olacaktı.

3) Not 2.2'de detaylı açıklandığı üzere Grup'un 31 Aralık 2022 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.

4) Şirketin, bağlı ortaklıkları olan, Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş. ile Bahar Döşem Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. şirketlerine ilişkin olarak başlattığı yasal süreç ve davaları devam etmektedir. Bu Şirketlere ait Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre düzenlenmiş 31.12.2022 tarihli finansal tabloları, aynı tarihli yasal mizanlar ve muhasebe belgeleri alınamamıştır. Bu nedenle söz konusu iki Şirketin 31.12.2022 tarihi itibarıyla konsolidasyon işlemlerine dahil edilmemesi Grup tarafından uygun görülmüştür. Söz konusu iki Şirketin konsolidasyon dışında tutulmasından dolayı, Grubun konsolide finansal tablolarına etkisi ölçülemediği.

5) Not 7 de detaylı olarak açıklandığı üzere, Grubun finansal kuruluşlar, şirket ve kişilere olan toplam krediden kaynaklanan borcu 2.366.305.049.-TL(31 Aralık 2021:1.789.274.051 .-TL) bulunmaktadır. Bu tutarın 276.730.621 TL'lik kısmı için mutabakat alınamamıştır. Dolayısıyla mutabakat alınamayan bu tutarın 31.12.2022 tarihli konsolide finansal tablolara olan etkisi tespit edilememiştir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. 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. Bağımsız denetim sırasında elde

ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır.

Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarında 2.485.252.500.-TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmaktadır. TMS 40 kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeri ile gösterilmekte olup, gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir. Söz konusu gayrimenkuller Şirket'in konsolide finansal durum tabloları açısından önemli tutarda olmasından dolayı yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü denetimimiz bakımından önemli bir konudur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.9, Not 13 ve Not 26'da yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile sunulmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından hazırlanan, gayrimenkul değerleme raporlarının temin edilmesi ve "BDS 620 - Uzman Çalışmalarının Kullanılması" standardı kapsamında gerekli bağımsız denetim prosedürlerinin uygulanması, - Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin konsolide finansal tablo notlarında yer alan açıklamaların TMS'ye uygunluğun kontrol edilmesi. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü ile ilgili gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4. İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Açıklamalar

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli varlıklarını 2.876.274.015 .-TL tutarında (31 Aralık 2021: 1.803.580.916.-TL) aşmakta olup, aynı dönem itibarıyla 178.979.057.-TL kar (2021: 40.201.074.-TL zarar) gerçekleşmiştir. Grup'un ilave olarak 2.233.340.913.-TL tutarında vadesi geçmiş borçlanması bulunmakta (31 Aralık 2021: 1.683.777.005.-TL), yükümlülükler içerisinde ödemesi 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 konsolide finansal tablolar bu hususlara ilişkin herhangi bir düzeltmeyi içermemektedir.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'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.

6. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ile varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili konunun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair, sınırlı olumlu görüşün dayanağı paragrafında belirtilen hususların muhtemel etkileri dışında, önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında, sınırlı olumlu görüşün dayanağı paragrafında belirtilen hususlar dışında, istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

MEGA GLOBAL ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Member of Inpact International

Yılmaz BAYKARA
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 27.03.2023

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 Özet Notlar	6-59

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Denetimden Geçmiş 31.12.2021
Dönen Varlıklar		22.990.153	281.798.495
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	3.339.280	4.433.339
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4,8	--	74.530
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	4.250.433	17.885.648
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4,9	611.530	185.070.473
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	5.599.392	29.679.975
Stoklar	10	58.158	--
Peşin Ödenmiş Giderler	11	4.622.245	43.405.599
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		--	913.642
Diğer Dönen Varlıklar	20	4.509.115	335.289
Duran Varlıklar		2.719.664.559	1.535.924.617
Finansal Yatırımlar	6	115.181.812	60.578.899
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	55.295	768.478
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	2.485.252.500	1.128.130.729
Kullanım Hakkı Varlıkları		--	--
Maddi Duran Varlıklar	14	346.406	221.461.163
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	116.285.770	120.012.089
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2.542.776	4.973.259
Ertelenmiş Vergi Varlığı		--	--
Diğer Duran Varlıklar		--	--
TOPLAM VARLIKLAR		2.742.654.712	1.817.723.112

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot **Denetimden Geçmiş** **Denetimden Geçmiş**

Kaynaklar	Referansları	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.899.264.168	2.085.379.411
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	2.316.045.530	1.693.675.162
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4,8	--	191.344
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	332.897.655	187.138.736
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	2.938.418	3.903.385
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4,9	59.291.297	36.189.873
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	59.091.448	49.275.417
Ertelenmiş Gelirler	11	99.035.799	107.399.568
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	12	78.968	--
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin		99.330	--
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	17	29.706.020	7.526.223
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	20	79.703	79.703
Uzun Vadeli Yükümlülükler		100.544.102	104.163.020
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	53.559.519	95.598.889
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	5.058.781	7.825.068
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin	19	746.661	739.063
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	41.179.141	--
Özkaynaklar		(257.153.558)	(371.819.319)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		(99.520.574)	(271.212.648)
Ödenmiş Sermaye	21	588.505.080	588.505.080
Sermaye Düzeltmesi Farkları	21	77.882.450	77.882.450
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	21	7.870.620	(37.076.027)
Paylara İlişkin Primler	21	10.922.400	10.922.400
Ortak Kontrol Altında İşletme Birleşmesi		(514.273.301)	(514.273.301)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		(5.053.646)	(4.574.410)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	21	487.848.079	539.159.707
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	4.172.119	4.172.119
Diğer Yedekler	21	15.000.000	15.000.000
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		(951.373.432)	(910.729.592)
Net Dönem Karı		178.979.057	(40.201.074)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(157.632.984)	(100.606.671)
Toplam Kaynaklar		2.742.654.712	1.817.723.112

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE
SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
Dipnot	01.01.-	01.01.-

	Referansları	31.12.2022	31.12.2021
Kar veya Zarar Kısımı			
Hasılat	22	7.109	73.988.289
Satışların Maliyeti (-)	22	(6.769)	(7.199.983)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		340	66.788.306
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)		--	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(15.743.575)	(8.086.806)
Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)		--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	30.375.933	40.117.682
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(257.189.597)	(92.705.993)
Faaliyet Karı/Zararı		(242.556.899)	6.113.189
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	1.203.195.284	643.047.540
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26	(23.947.403)	(7.111.648)
Finansman Gideri Öncesi Karı		936.690.982	642.049.081
Finansman Gelirleri		--	--
Finansman Giderleri (-)	27	(773.335.862)	(700.229.235)
Vergi Öncesi Kar		163.355.120	(58.180.154)
Vergi Gelir/Gideri		(41.402.376)	--
- Dönem Vergi Gideri	28	(78.968)	--
- Ertelenmiş Vergi Geliri	28	(41.323.408)	--
Dönem Karı		121.952.744	(58.180.154)
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan Payları		(57.026.313)	(17.979.080)
Ana Ortaklık Payları		178.979.057	(40.201.074)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/Kayıp		0,0003	-0,0001
Diğer Kapsamlı Kısımı			
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		--	71.860.211
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(623.503)	--
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğ. Kap.Gelire İliş.			
Vergi		144.267	--
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		(479.236)	71.860.211
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		--	--
GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğ.Kap.Gelir,			
Vergi Etkisi		--	--
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		--	--
Diğer Kapsamlı Gider/(Gelir)		(479.236)	71.860.211
Toplam Kapsamlı Gelir		121.473.508	13.680.057
Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(57.026.313)	(17.979.080)
Ana Ortaklık Payları		178.499.821	31.659.137

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 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 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 01 Ocak 2021	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	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(40.201.074)	(40.201.074)	(17.979.080)	(58.180.154)
Transferler	--	--	--	--	--	-18.425.109	--	66.462	--	(385.113.327)	403.471.974	--	--	--
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
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(371.896)	--	(371.896)	--	(371.896)
Bakiye 31 Aralık 2021	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)
Bakiye 01 Ocak 2022	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)
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	178.979.057	178.979.057	(57.026.313)	121.952.744
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(40.643.840)	40.201.074	(442.766)	--	(442.766)
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	--	--	(479.236)	--	--	--	--	(479.236)	--	(479.236)
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış/(azalış)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	--	--	--	44.946.647	(51.311.628)	--	--	--	--	--	(6.364.981)	--	(6.364.981)
Bakiye 31 Aralık 2022	588.505.080	(514.273.301)	77.882.450	10.922.400	7.870.620	487.848.079	(5.053.646)	4.172.119	15.000.000	(951.373.432)	178.979.057	(99.520.574)	(157.632.984)	(257.153.558)

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Cari Dönem 01.01.- 31.12.2022	Önceki Dönem 01.01.- 31.12.2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		591.975.947	61.497.667
Dönem Karı (Zararı)		121.952.744	(58.180.154)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		97.278.830	133.369.892
Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		33.833.326	2.886.843
Değer Düşüklüğü İle İlgili Düzeltmeler		--	--
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	40.753.200
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		7.598	--
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	(16.858)
-Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		22.179.797	--
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		--	19.223.265
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		41.258.109	--
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		--	681.005.970
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			(617.594.176)
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			7.111.648
Ödenen vergiler			
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		372.645.043	(13.284.888)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(54.602.913)	--
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		13.709.745	(52.062.669)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		184.458.943	10.102.390
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		24.793.766	10.837.114
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(58.158)	6.361.267
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		41.213.837	(20.139.864)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)		145.567.575	17.673.481
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		(964.967)	--
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Azalış (Artış)		23.101.424	(25.614.531)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Azalış (Artış)		7.049.744	25.480.788
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(8.363.769)	14.986.728
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(3.260.184)	(909.592)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		--	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		591.876.617	61.904.850
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		99.330	(56.619)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	(350.564)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(1.169.840.340)	3.084
Maddi Ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
-Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		235.165.593	3.084
Maddi Ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	--
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(3.726.319)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.401.279.614)	--
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		576.770.334	(61.416.601)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
-Kredilerden Nakit Girişleri		580.330.998	--
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		--	(66.992.444)
Diğer nakit giriş çıkışları		(3.560.664)	5.575.843
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(1.094.059)	84.150
Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri		4.433.339	4.349.189
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri		3.339.280	4.433.339

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

NOT 1- ŞİRKETİN 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 holding faaliyetleri dışında, Bursa'da bulunan üç yıldızlı Kervansaray Bursa City, dört yıldızlı Uludağ kayak merkezindeki Kervansaray Uludağ, Armutalan'daki dört yıldızlı Kervansaray Marmaris, Antalya'daki dört yıldızlı Kervansaray Lara ve beş yıldızlı Kervansaray Kundu otellerini kiraya vermek sureti ile faaliyetini sürdürmektedir.

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

Ortaklık Yapısı:

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir (*):

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Zeynep Tümer	62,06	365.207.860	62,06	365.207.860
Diğer	37,94	223.297.220	37,94	223.297.220
	100,00	588.505.080	100,00	588.505.080

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

Yönetim Kurulu:

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yönetim kurulu aşağıdaki kişilerden oluşmaktadır:

Adı-Soyadı	Unvanı	Görev Başlangıç Tarihi
Zeynep Tümer	Yönetim Kurulu Başkanı	29.02.2020
Ahmet Muhammet Gülpınar	Yönetim Kurulu Başkan Yard.	29.02.2020
Çetin Tümer	Yönetim Kurulu Üyesi	17.11.2022
Miray Ercan	Yönetim Kurulu Üyesi	29.02.2020
Meryem Bayar	Yönetim Kurulu Üyesi	29.02.2020

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

Şirket'in sahip olduğu otelleri 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 kiralanması hususunda KSF Yıldırım Turizm Otelcilik Ticaret Limited Şirketi ile 23 Mart 2020 tarihinde sözleşme

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 Yatırım Holding A.Ş. aktifinde kayıtlı, Bursa ili Osmangazi İlçesi Kükürtlü Mahallesi H22D01D3C pafta, 3934 ada, 39 parselde bulunan Kervansaray Bursa Termal Otel, Şirketin eski ortağı ile devam etmekte olan davalar nedeniyle hali hazırda Şirketimiz tarafından kullanılamamaktadır.

Kervansaray Termal otelinin kiralınması ile ilgili hukuki süreç Not 17.2.4 Şirket ortakları/Eski yönetim kurulu üyeleri tarafından yürütülen hukuki süreçler kısmında "Geriye dönük sahte kira sözleşmesine ilişkin davalar" alt başlığında detaylı bilgi verilmiştir.

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'da 10.000 m² alan üzerine kurulu tesis 159 oda, 10 süit odaya sahiptir (510 yatak kapasiteli). Kervansaray Uludağ'da telesiyey, 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.

2017/ 2018 kış sezonunda kapalı olan otel Aralık 2018 tarihinde tekrar faaliyet geçmiştir. Otel 25 Eylül 2020 tarihinde 3. tarafa kiralınmıştır.

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) 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.

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.

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 ticarettir. 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 2022 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 29 kişidir (31 Aralık 2021: 69 Kişi).

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından 27 Mart 2023 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/IFRS") 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/IFRS 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 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli varlıklarını 2.876.274.015 .-TL tutarında (31 Aralık 2021: 1.803.580.916.-TL) aşmakta olup, aynı dönem itibarıyla 178.979.057.-TL kar (2021: 40.201.074.-TL zarar) gerçekleşmiştir. Grup'un ilave olarak 2.233.340.913.-TL tutarında vadesi geçmiş borçlanması bulunmakta (31 Aralık 2021: 1.683.777.005.-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.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 2022 tarihli konsolide finansal tablolar üzerinden yapılan değerlendirmede, özkaynaklar toplamı (257.153.558).-TL olmakla birlikte 31 Aralık 2022 itibarıyla henüz itfa edilmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerinden doğan kur farkı zararları toplamının 1.727.334.209.-TL olduğu gözününe alındığında Grup'un sermayesi ve kanuni yedek akçelerinin yarısından fazlasının varlığını koruduğu görülmektedir. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla anılan tebliğ uyarınca hazırlanan konsolide finansal tablolarında özkaynak toplamı 1.470.180.651 .-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 Galer Kristal Turizm'in borçları için ibra protokolleri imzalanmıştır. 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.

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 temettüler, 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklık ve iştiraklerin oranları gösterilmiştir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Mintay Tekstil Konfeksiyon Sanayi Ticaret A.Ş.	50,00	50,00

Melis Yapı Ticaret Ve Sanayi A.Ş.

99,20

99,20

Şirketin, bağlı ortaklıkları olan, Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş. ile Bahar Döşem Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. şirketlerine ilişkin olarak başlattığı yasal süreç ve davaları devam etmektedir. Bu Şirketlere ait Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre düzenlenmiş 31.12.2022 tarihli finansal tabloları, aynı tarihli yasal mizanlar ve muhasebe belgeleri alınamamıştır. Bu nedenle söz konusu iki Şirketin 31.12.2022 tarihi itibarıyla konsolidasyon işlemlerine dahil edilmemesi Grup tarafından uygun görülmüştür.

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

- a) **31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**
- **TFRS 16 'Kiralamalar' - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK TFRS 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. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. 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. İlgili değişikliğin Grup'a etkisi yoktur.
 - **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.
 - o **TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'ye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - o **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 yansıtmaktadır.
 - o **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 'Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.
- b) **31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**
- **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.

- **TMS 12, Tek bir işlemde 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 muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebelediğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. 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.

"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 temettüleri 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 değerlendirilmesi 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 özkaynaklar 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.

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, oluştuğu dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde, maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilmiş borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir 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 katılan 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

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu 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:

- Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması
- 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:

- 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
- 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 amortismanına 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 amortismanına 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 amortismanına 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'in 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:

- Kiralama süresinde bir değişiklik olması. Grup, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş kiralama süresine dayalı olarak belirler.
- 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:

- 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.
- 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.

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

- Yeniden yapılandırmanın, bir veya daha fazla dayanak varlığın kullanım hakkını ilave ederek, kiralamanın kapsamını genişletmesi
- 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 2022 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 yansıtılmıştır.

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 süreçte başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk esasına göre ilgili dönemlere personel giderleri olarak yansıtılmaktadır.

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

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: Özdeş 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.

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 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 8'de yansıtılmıştır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının üzerinden dipnot 2.9'da belirtilen faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır. Faydalı ömürlere ilişkin açıklamalar dipnot 2.9'da 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 17'de 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 19'da 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 2022 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 işleminden doğan kur farkları kambiyo karı veya zararı olarak gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

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 faaliyetlerinden 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

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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 raporlama faaliyet alanı olarak "Turizm-Holding ile Tekstil-Konfeksiyon ve Diğer" faaliyet alanlarını sunmuştur. Turizm faaliyet gelirleri, grubun sahip olduğu otellerin kira gelirlerinden, tekstil faaliyet alanı gelirleri de bağlı ortakların faaliyet dışı diğer gelirlerinden oluşmaktadır.

a) Bilanço raporlaması;

31.12.2022	Turizm Holding	Tekstil-Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Toplam varlıklar	3.122.429.450	39.760.168	(419.534.906)	2.742.654.712
Toplam yükümlülükler	2.962.561.693	333.516.754	(296.270.177)	2.999.808.270
Özkaynaklar	159.867.757	(293.756.586)	(123.264.729)	(257.153.558)
Toplam yükümlülükler	3.122.429.450	39.760.168	(419.534.906)	2.742.654.712

31.12.2021	Turizm Holding	Tekstil-Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	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
Özkaynaklar	(98.920.928)	(112.647.673)	(160.250.718)	(371.819.319)
Toplam yükümlülükler	2.000.216.300	146.877.017	(329.370.205)	1.817.723.112

b) Kar/zarar raporlaması;

31.12.2022	Turizm Holding	Tekstil-Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Satış gelirleri	7.109	--	--	7.109
Satışların maliyeti (-)	(6.769)	--	--	(6.769)
Brüt kar/zarar	340	--	--	340
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Pazarlama giderleri (-)	--	--	--	--
Genel yönetim giderleri (-)	(15.521.218)	(222.357)	--	(15.743.575)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	53.136.223	495.471	(23.255.761)	30.375.933
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(251.459.464)	(5.730.133)	--	(257.189.597)
Faaliyet karı/zararı	(213.844.119)	(5.457.019)	(23.255.761)	(242.556.899)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (-) net	1.179.247.881	--	--	1.179.247.881
Finansman gelirleri	--	--	--	--
Finansman giderleri (-)	(672.041.864)	(124.549.759)	23.255.761	(773.335.862)

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	293.361.898	(130.006.778)	--	163.355.120
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri	(41.402.376)	--	--	(41.402.376)
Dönem vergi gideri	(78.968)	--	--	(78.968)
Ertelenmiş vergi geliri	(41.323.408)	--	--	(41.323.408)
Dönem karı/zararı	251.959.522	(130.006.778)	--	121.952.744

31.12.2021	Turizm Holding	Tekstil-Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Satış gelirleri	73.972.959	15.330	--	73.988.289
Satışların maliyeti (-)	(1.146.614)	(6.053.369)	--	(7.199.983)
Brüt kar/zarar	72.826.345	(6.038.039)	--	66.788.306
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Pazarlama giderleri (-)	--	--	--	--
Genel yönetim giderleri (-)	(7.928.575)	(158.231)	--	(8.086.806)
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)
Faaliyet karı/zararı	38.083.402	(16.782.550)	(15.187.663)	6.113.189
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (-) net	608.981.758	24.696.084	2.258.050	635.935.892
Finansman gelirleri	--	--	--	--
Finansman giderleri (-)	(676.708.388)	(28.607.154)	5.086.307	(700.229.235)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	(29.643.228)	(20.693.620)	(7.843.306)	(58.180.154)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri	--	--	--	--
Dönem vergi gideri	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri	--	--	--	--
Dönem karı/zararı	(29.643.228)	(20.693.620)	(7.843.306)	(58.180.154)

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) Alış/Satışlar

İlişkili taraflardan alışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2022			1 Ocak - 31 Aralık 2021		
	Faiz/Vade Farkı	Kira/Hizmet	Diğer	Faiz/Vade Farkı	Kira/Hizmet	Diğer
Alman Otelcilik Yatırım Turizm San. ve Tic. Ltd. Şti	502.335	--	--	--	289.150	--
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	62.424	--	--	--	57.061	--
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	2.633.551	--	--	--	--	--
International Kervansaray Hotel A.Ş.	--	--	249.091	--	381.751	--
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	--	--	13.083.656	--	--	--
	3.198.310	--	13.332.747	--	727.962	--

İlişkili taraflara satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2022			1 Ocak - 31 Aralık 2021		
	Kira/Hizmet	Faiz/Vade Farkı	Diğer	Kira/Hizmet	Faiz/Vade Farkı	Diğer

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş.	--	721.991	--	--	--	--
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	6.000	--	--	--	--	--
Sayılgan Enerji Elektrik Üretimi A.Ş.	3.600	3.427	--	3.852	2.786	--
Alman Otelcilik Yatırım Turizm San.ve Tic. Ltd. Şti	3.600	--	--	3.852	--	--
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	--	919.369	175.462	--	1.498.832	--
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	--	--	--	--	--	--
International Kervansaray Hotel A.Ş. (1)	--	--	20.730	--	12.724	--
Sis Sayılgan Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Sayılgan Holding A.Ş.	3.000	3.028.664	--	3.207	2.652.052	--
Ahmet Tayan	--	--	--	--	--	--
Selim Sayılgan	--	--	--	--	684.522	--
Çetin Tümer	--	--	--	--	348	--
Zeynep Tümer	--	--	--	--	73.294	--
	10.200	3.951.460	196.192	10.911	4.924.558	--

b-) Borç/Alacak

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Sis Sayılgan Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	74.530
	--	74.530

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Selim Sayılgan (1)	--	16.571.262
Zeynep Tümer (1)	611.530	632.784
Sayılgan Holding A.Ş. (1)	--	69.620.263
Sayılgan Enerji Elektrik Üretimi A.Ş.	--	35.353
International Kervansaray Hotel A.Ş.	--	18.766.033
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	--	6.123.316
Sis Sayılgan Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. (2)	--	55.359.373
Mintay Dış Ticaret ve Tekstil A.Ş.	--	17.962.089
	611.530	185.070.473

(1) İlgili bakiyeler finansman amaçlı verilmiştir. Bakiyenin 0.-TL'si senetli/çek alacağı olup (31 Aralık 2021: 37.226.650.-TL) tamamının vadesi geçmiştir. İlgili bakiyeler için adat işlenmektedir (Not 9).
(2) İflas kararı nedeniyle konsolidasyon kapsamı dışına alınmıştır.

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Sis Sayılgan Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	191.344

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	--	191.344
--	----	---------

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	17.557.746	23.417.414
International Kervansaray Hotel A.Ş.	--	4.616.714
Alman Otelcilik Yatırım Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	8.454.176	6.020.306
Çetin Tümer	23.263	23.263
Burçak Sayılğan	85.000	85.000
Ertan Sayılğan	933.456	975.004
Selim Sayılğan	--	364.373
Zeynep Tümer	--	3.700
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	746.523	684.099
Bahar Döşem Tekst San Tic. A.Ş.	31.491.134	--
Toplam	59.291.297	36.189.873

c-) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler; 1 Ocak – 31 Aralık 2022 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 480.666 TL'dir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Aralık 2021: 375.776 TL). Grup, yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	8.219	1.054.519
Banka	3.330.648	3.378.407
- Vadesiz Mevduat	3.330.648	3.378.407
- Vadeli Mevduat	--	--
Kredi Kartı Slipleri	413	413
Toplam	3.339.280	4.433.339

Grup'un bankalarda bulunan vadeli, vadesiz mevduatları ile diğer nakit benzerlerinin üzerinde toplam 3.330.648 TL'lik (31 Aralık 2020: 3.047.676 TL) bloke bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un bazı banka mevduatları üzerinde haciz bulunmaktadır.

NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire sınıflanan finansal varlıklar		
Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş.	36.582.990	--
Bahar Döşem Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	26.863.657	--
Sis Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. (2)	20.545.470	39.990.781
Mintay Dış Ticaret ve Tekstil Sanayi A.Ş. (1)	39.990.781	20.551.365
Ulukarbirlik A.Ş.	36.753	36.753
Mintay Ukraine	831.942	831.942

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Değer Düşüklüğü	(9.669.781)	(831.942)
Toplam	115.181.812	60.578.899

(1) Grup'un %99,94 pay sahibi olduğu Şirketin ilgili bakiye 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla taşınan değeridir.

(2) Bursa 1. Asliye Mahkemesi'nce 27 Kasım 2019 tarihinde iflas kararı verilmiş olup (Not 17.2.5) konsolidasyon kapsamından çıkarılmış ve taşınan değeri ile finansal tablolarda gösterilmiştir.

NOT 7 – BORÇLANMALAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar		
<i>Vadesi geçmiş</i>		
TL banka kredileri (1)	343.735	343.868
Euro banka kredileri (1)	--	22.007.129
Amerikan Doları banka kredileri (1)	126.485.658	87.629.064
3. tarafa devir edilen TL banka kredileri (1) (2)	81.200.751	--
3. tarafa devir edilen TL banka kredileri (1) (2)	94.837.843	94.837.843
3. tarafa devir edilen Euro banka kredileri (1) (2)	2.011.673.677	1.478.959.101
<i>Yapılandırılmış</i>		
Euro banka kredileri	--	8.394.291
TL faktoring borçları	1.503.866	1.503.866
Toplam	2.316.045.530	1.693.675.162
Uzun vadeli borçlanmalar		
Euro banka kredileri	46.871.647	88.911.017
TL Faktoring borçları	6.687.872	6.687.872
Toplam	53.559.519	95.598.889
Genel Toplam	2.369.605.049	1.789.274.051

(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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla birikmiş faiz oranı tespit edilememektedir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

(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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla banka/alacaklı bazında borçlanmaları aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2022				31 Aralık 2021		
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	2.011.673.677	Euro	100.730.751	1.478.959.101
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	126.485.658	Dolar	6.752.384	87.629.064
Toygar Yedigöz (4)	TL	77.900.751	77.900.751	Euro	3.708.651	54.451.527
Denizbank A.Ş. (5)	Euro	2.347.009	46.871.647	Euro	2.347.009	34.459.490
Landesbank (6)	Euro	--	--	Euro	2.070.617	30.401.420
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	343.735	343.735	TL	343.868	343.868
Toygar Yedigöz (4)	TL	3.300.000	3.300.000	TL	--	--
Toplam			2.369.605.049			1.789.274.051

(1) Aareal Bank AG tarafından kullanılan ve son ödeme tarihi 10 Şubat 2014 olan ilgili bakiye, Şirket'in SİS 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.

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 Galerı Turizm'e ödenmesi durumunda ibra geçerli olacaktır.

İhale neticesinde Kervansaray Lara'nın Galerı Turizm tarafından alacağı mahsuben alınması ve ihalenin kesinleşerek tapunun Galerı Turizm adına tescil edilmesi halinde Galerı Turizm tarafından kira sözleşmesini kapsamında verilen avans tutarı da ibra edilecektir

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 Galerî Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic A.Ş.'ye 418.000.000,00 TL, 40 numaralı parsel Galerî 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 birleştirilen 3 dava dosyası reddedilmiş henüz kesinleşmemiş istinaf incelemesindedir. Diğer 1 dava reddedilmiş, kesinleşmemiş istinaf incelemesinde ve 1 dava reddedilmiş durumdadır.

(2) Fibabanka A.Ş. tarafından 2013 yılında Şirket'e kullandırılan ve ödemesi gerçekleşmeyen banka kredisi borcundan oluşmaktadır. Krediyeye 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 Özşaraçoğlu'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 Özşaraçoğlu arasında borçların yapılandırması için görüşmeler başlamış ve 3 Nisan 2020 tarihinde borcun protokolde belirtilen şartlar çerçevesinde ödenebilmesi için 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.

Taraflar yukardaki şartların yerine getirilmesi ve ilgili senetlerin ödenmesi şartıyla Şirket'in borçlarının sona ereceğine karar vermiştir.

Rapor tarihi itibarıyla toplam 70.000.000 TL'lik senetler ödenemediği için 29 Haziran 2020 tarihinde Şirket aleyhine İstanbul 24. İcra Müdürlüğü 2020/9578 Esas sayılı dosya ile icra takibi başlatılmıştır.

(3) 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 17.2.7'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/Rehnin Devri Sözleşmesi şartları kapsamında tüm hakları ve hukuki vebiceleri 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 YEDİGÖZ ile şirket 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 borcu, sözleşme şartlarının yerine getirilmesi koşuluyla indirimli olarak 79.865.745,36 TL olarak kabul edilerek 7 eşit taksit halinde, ilk taksiti 28.03.2022 tarihi itibarı ile ödemek üzere yapılandırılmasına mutabakata varılmıştır. Mutabakat şartlarına göre ödemeler yapılamamıştır.

Denizbank A.Ş. ile Toygar YEDİGÖZ arasında Beyoğlu 48. Noterliği 141687 yevmiye numaralı ve 21.07.2022 tarihli Alacağın Kısmen Temlik Sözleşmesi şartları kapsamında milastaki arsaların ipoteğin temlik karşılığında 3.300.000,00 TL ödeme Toygar Yedigöz tarafından yapılmıştır.

(5) 2 Mayıs 2019 tarihinde imzalanmış 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.

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. Uzlaşma ek tutanağı ile belirlenen taksitli ödemeler yapılmamıştır.

(6) 1.625.000 Euro anapara ve 445.617 Euro faiz bakiyesidir. Landesbank tarafından yürütülen hukuki süreçler Not 17.2.5'de açıklanmıştır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

NOT 8 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	106.748.671	126.592.390
Alınan çekler ve senetler	--	8.528.720
Toplam	106.748.671	135.121.110

Ertelenmiş finansman geliri (-)		
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(102.498.238)	(117.160.932)
Toplam	4.250.433	17.960.178

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla şüpheli alacaklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak	117.160.932	76.407.732
İptal edilen karşılıklar/tahsilatlar		
İlave karşılıklar	(14.662.694)	40.753.200
Toplam	102.498.238	117.160.932

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar		
Satıcılar	234.963.383	170.418.943
Senetli borçlar	93.358.388	12.335.253
Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları (1)	4.575.884	4.575.884
Ertelenmiş finansman giderleri (-)		--
Toplam	332.897.655	187.330.080

(1) 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları Grup'un işlettiği otellere ilişkin kamu kuruluşlarına olan ecirimsil, üst kullanım hakkı ile hasılat payı yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

NOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Diğer alacaklar	145.873.374	33.562.810
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 4)	611.530	185.070.473
Personelden alacaklar	--	233.789
Verilen depozito ve teminatlar	5.599.392	5.845.758
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(145.873.374)	(9.962.382)
Toplam	6.210.922	214.750.448

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla karşılık ayrılmamış ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uğur Bayraktar (1)	--	3.900.000
İlşavis Mob.Peyzaj ve Kent Ekp. Tasarın San. A.Ş. (2)	--	19.285.075
Toplam	--	23.185.075

(1) Melis 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 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	55.295	768.478
Toplam	55.295	768.478

Şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak	9.962.382	5.938.213
İptal edilen karşılıklar/tahsilatlar	--	--
İlave karşılıklar	135.910.992	4.024.169
31 Aralık bakiyesi	145.873.374	9.962.382

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 4)	59.291.297	36.189.873
Taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	14.795.335	26.626.350
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	29.836.296	11.192.074
Alınan depozito ve teminatlar	10.770.713	8.021.897
Diğer borçlar	3.689.104	3.435.096
Toplam	118.382.745	85.465.290

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	--	1.000

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler(1)	4.415.204	7.180.491
Diğer borçlar	643.577	643.577
Toplam	5.058.781	7.825.068

(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 2022	31 Aralık 2021
Hammadde stokları	3.566.555	3.566.555
Mamul stokları	65.301	65.301
Ticari mallar	236.291	2.638.386
Diğer stoklar	169.314	169.314
Stok değer düşüklüğü (-)	(3.979.303)	(6.439.556)
Toplam	58.158	--

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları	--	12.993.619
Verilen iş avansları	--	25.655.184
Gelecek aylara ait giderler	4.622.245	4.756.796
Gelir tahakkukları		
Toplam	4.622.245	43.405.599

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek yıllara ait giderler	2.542.776	4.973.259
Verilen MDV Sipariş Avansları	--	--
Toplam	2.542.776	4.973.259

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları	98.236.440	104.088.806
Gelecek aylara ait gelirler	--	--
Diğer	799.359	3.310.762
Toplam	99.035.799	107.399.568

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

Yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

NOT 12 – CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar peşin ödenen kurumlar vergisi tutarından oluşmaktadır.

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	01.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	Değer Artışı	31.12.2022
Maliyet					
Binalar(1)	1.200.573.102	142.996.131	(235.000)	962.016.542	2.305.350.775
Arsa	48.140.938	75.000.000	(395.000)	147.166.562	269.912.500
	1.248.714.040	217.996.131	(630.000)	1.109.183.104	2.575.263.275
Birikmiş itfa payı					
Binalar	45.883.949	44.157.843	(31.017)	--	90.010.775
Arsa	--	--	--	--	--
	45.883.949	44.157.843	(31.017)	--	90.010.775
Net kayıtlı değeri	1.202.830.091				2.485.252.500

	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2021
Maliyet					
Binalar	509.086.331	691.486.771	--	--	1.200.573.102
Arsa	46.460.938	1.680.000	--	--	48.140.938
	555.547.269	693.166.771	--	--	1.248.714.040
Birikmiş itfa payı					
Binalar	45.883.950	--	(1)	--	45.883.949
Arsa	--	--	--	--	--
	45.883.950	--	(1)	--	45.883.949
Net kayıtlı değeri	509.663.319				1.202.830.091

(1) Kiraya verilen ve verilmesi planlanan otellerden oluşmaktadır.

Grup'un sahip olduğu gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Adı	Son değerlendirme tarihi	31 Aralık 2022 Değerlenmiş tutar*	31 Aralık 2021 Değerlenmiş tutar
Lara otel ve müştemilatı (1)	31 Aralık 2022	1.237.000.000	722.300.000
Kundu otel ve müştemilatı (2)	31 Aralık 2022	385.460.000	199.750.000
Formara otel ve müştemilatı (3)	31 Aralık 2022	95.000.000	52.000.000
Marmaris otel ve müştemilatı (4)	31 Aralık 2022	161.000.000	68.850.000
Kervansaray Uludağ(8)	31 Aralık 2022	101.310.000	73.430.000
Muğla Milas 4 adet arsa (5)	31 Aralık 2022	25.600.000	10.270.000
Termal Otel yanı 2 adet arsa (6)	31 Aralık 2022	41.500.000	23.500.000
Bursa Yenişehir 4 adet arsa	31 Aralık 2022	1.812.500	850.000
Bursa Osmangazi Ege Pasajı 10 bağımsız bölüm	31 Aralık 2022	8.300.000	3.000.000
İstanbul Bayrampaşa daire	31 Aralık 2022	950.000	300.000

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

İstanbul Sarıyer villa	31 Aralık 2022	60.000.000	24.500.000
Bursa Osmangazi Uluca Pasajı 2 bağımsız bölüm	31 Aralık 2022	865.000	325.000
Bursa Mudanya 3 adet daire	31 Aralık 2022	4.485.000	2.100.000
Kayseri Kocasinan tarla	14 Mart 2018	--	395.000
İstanbul Üsküdar daire	13 Mart 2018	--	235.000
Bursa Muradiye bahçeli ev (7)	31 Aralık 2022	22.500.000	11.500.000
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	31 Aralık 2022	4.470.000	2.330.000
Kervansaray Termal	31 Aralık 2022	335.000.000	140.000.000
Toplam		2.485.252.500	1.335.635.000

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

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

(2) Galeri Turizm'e 11.11.2019 tarihinde 15 yıl süreyle senelik KDV hariç 1.694.915 Euro bedelle kiralamıştır, 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 kiralınmıştır (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 kiralınmıştır (Not 1).

(5) Abrich Investment Limited Merkezi'ne 15 yıl süre ile kiralınmıştır.

(6) Abrich Investment Limited Merkezi'ne 15 yıl süre ile kiralınmıştır.

(7) Abrich Investment Limited Merkezi'ne 15 yıl süre ile kiralınmıştır.

(8) Maddi Duran Varlıklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere sınıflanmıştır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde bulunan ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Adı	Muhatap	Derece	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	31 Aralık 2022 TL Karşılığı	31 Aralık 2021 TL Karşılığı
Kervansaray Lara	Denizbank A.Ş.	2	111.000.000	Euro	1.989.475.200	1.629.735.300
Kervansaray Lara	Galeri Turizm	1	70.000.000	Euro	1.254.624.000	1.027.761.000
Kervansaray Kundu	Fibabanka A.Ş.	1	35.000.000	Euro	627.312.000	513.880.500
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	166.954.608	136.765.625
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	3	9.315.000	Euro	166.954.608	136.765.625
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	3.700.000
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	1	9.315.000	Euro	166.954.608	136.765.625
Kervansaray Bursa City	Analiz Faktoring A.Ş.	1	17.000.000	TL	17.000.000	17.000.000
Kervansaray Termal	Galeri Kristal A.Ş.	1	70.000.000	Euro	1.254.624.000	1.027.761.000
Kervansaray Termal	DenizBank A.Ş.	2	40.700.000	Euro	729.474.240	597.569.610
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	8.961.600	7.341.150
Bursa Muradiye bahçeli ev	Müflis Asya K. Bankası A.Ş.	1	8.000.000	TL	8.000.000	8.000.000
Bursa Muradiye bahçeli ev	Müflis Asya K. Bankası A.Ş.	2	8.000.000	TL	8.000.000	8.000.000
İstanbul Sarıyer villa	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	1	8.000.000	TL	--	8.000.000
İstanbul Sarıyer villa	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	2	6.000.000	TL	--	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	400.000	TL	400.000	--
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	Denizbank A.Ş.	2	1.060.000	TL	1.060.000	--
Sarıyer Konut	Yapı ve Kredi/Toygar Yedigöz	1	8.000.000	TL	8.000.000	--
Sarıyer Konut	Yapı ve Kredi/Toygar Yedigöz	2	6.000.000	TL	6.000.000	--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Toplam	7.048.366.467	5.524.631.060
---------------	----------------------	----------------------

NOT 14 –MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2022
Maliyet					
Arazi, Yerüstü düzenleri	75.000.000	--	(75.000.000)	--	--
Binalar	85.456.564	--	(85.456.564)	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	48.770.433	--	--	--	48.770.433
Taşıt araçları	18.406.781	--	--	--	18.406.781
Döşeme ve demirbaşlar	14.982.674	35.923	(45.590)	--	14.973.007
	242.616.452	35.923	(160.502.154)	--	82.150.221
Birikmiş amortisman					
Binalar ve yerüstü düzenleri	15.722.023	2.246.086	(16.409.361)	--	1.558.748
Makine, tesis ve cihazlar	47.668.912	33.322	--	--	47.702.234
Taşıt araçları	17.961.586	437	--	--	17.962.023
Döşeme ve demirbaşlar	14.502.130	78.680	--	--	14.580.810
	95.854.651	2.358.525	(16.409.361)	--	81.803.815
Net kayıtlı değer	146.761.801				346.406

	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2021
Arazi ve arsalar	40.825.255	34.174.745	--	--	75.000.000
Binalar	125.033.737	36.005.466	(19.620.327)	(55.962.312)	85.456.564
Makine, tesis ve cihazlar	50.714.745	--	--	(1.944.312)	48.770.433
Taşıt araçları	18.406.781	--	--	--	18.406.781
Döşeme ve demirbaşlar	30.199.620	3.084	--	(15.220.030)	14.982.674
	265.180.138	70.183.295	(19.620.327)	(73.126.654)	242.616.452
Birikmiş amortisman					

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Binalar	21.217.105	2.300.560	(2.597.086)	(5.198.556)	15.722.023
Makine, tesis ve cihazlar	49.486.864	109.933	--	(1.927.885)	47.668.912
Taşıt araçları	17.885.786	75.800	--	--	17.961.586
Döşeme ve demirbaşlar	28.068.676	400.549	--	(13.967.095)	14.502.130
	116.658.431	2.886.842	(2.597.086)	(21.093.536)	95.854.651
Net kayıtlı değer	148.521.707				146.761.801

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

NOT 15 –MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	01.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2022
Maliyet					
Haklar	120.625.691	--	--	--	120.625.691
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	135.048	--	--	--	135.048
	120.760.739	--	--	--	120.760.739
Birikmiş amortisman					
Haklar	613.602	3.726.319	--	--	4.339.921
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	135.048	--	--	--	135.048
	748.650	3.726.319	--	--	4.474.969
Net kayıtlı değer	120.012.089				116.285.770

	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2021
Maliyet					
Haklar	625.691	120.000.000	--	--	120.625.691
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	135.048				135.048
	760.739	120.000.000	--	--	120.760.739
Birikmiş amortisman					
Haklar	574.843	38.759	--	--	613.602
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	135.048				135.048
	709.891	38.759	--	--	748.650
Net kayıtlı değer	50.848				120.012.089

NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	2.587.825	2.690.059
Ödenecek vergiler ve fonlar	--	1.178.766
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	350.593	34.560
Toplam	2.938.418	3.903.385

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 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 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılıkları	5.922.266	7.526.223
Diğer karşılıklar	23.783.754	--
Toplam	29.706.020	7.526.223

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

Şirket'in Aareal Bank AG'e olan kredi borçları, Antalya 16. Noterliği'nin 26 Kasım 2019 tarih, 30964 yevmiye numarası ile Galeri Kristal Tur. İnş. Paz. Ve Tic. A.Ş.'ye devir ve temlik edilmiştir. Bu temlik ile Şirket'in en büyük riski ve kreditorü Galeri Kristal Tur. İnş. Paz. Ve Tic. A.Ş. olmuştur. Şirket Galeri 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 Galeri 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 Galeri Kristal Tur. İnş. Paz. ve Tic. A.Ş.'e tüm borçlarının kapatılmış ve tasfiye edilmiş olacağını değerlendirmektedir. Antalya ili Muratpaşa İlçesi Güzeloba 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 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'e 418.000.000,00 TL, 40 numaralı parsel ise yine Galeri Kristal'e 103.000.000,00 TL bedelle ihale edilmiştir.

Söz konusu ihaleye ilişkin olarak 3. kişiler tarafından beş ayrı ihalenin feshi davası açılmış olup, bu davalardan birleştirilen üç dosyaya dair dava dosyasından davanın reddine karar verilmiş, istinaf incelemesi neticesinde ret kararı kaldırılmış ve neticeten Mahkeme nezdinde yargılamaya devam edilmektedir. İhalenin feshi davalarından bir diğeri reddedilmiş ve istinaf incelemesi neticesinde ret kararı kaldırılmış ve neticeten işbu dosyadan da Mahkeme nezdinde yargılamaya devam edilmektedir. Diğer ihalenin feshi dosyasından verilen ret kararı da istinaf incelemesi neticesinde kaldırılmıştır.

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 7) 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.

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 5). 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 kiralınmasına 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 346.765-TL tutarındaki idari para cezaları için dava yoluna gitmiştir. Bu dosyalar Ank. 14. İdare Mah. 2020/2158 E. İPC bedeli 38.308 TL olup temyiz aşamasında yargılama devam etmektedir Ank 15. İdare Mah. 2018/2084 E. – 2085 E. – 2086 E. İPC bedeli her bir dosya için 78.147 TL bedel olup temyiz aşamasında yargılama devam etmektedir. Ank. 2. İdare Mah. 2016/3408 E. İPC bedeli 74.016 TL bedelli olup temyiz aşamasında yargılama devam etmektedir.

17.2.4 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, Ertan Sayılğan'ın vefatı dolayısıyla dosyada henüz taraf teşkili sağlanmadığından dosya Yargıtay'a gönderilmemiştir.

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.

2019 ve 2020 yılları olağan genel kurul toplantısında alınan kararlara ilişkin davalar

Davacılar Selim Sayılğan ve Sayılğan Holding A.Ş. tarafından Şirket'in 2019 ve 2020 yılları Olağan Genel Kurulu'nun iptali ve alınan kararların yürütülmesinin geri bırakılması talepli olarak İstanbul 15. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2022/83 Esas sayılı dosyası ile dava ikame edilmiş olup davacıların, kararların yürütülmesinin geri bırakılması talebi reddedilmiştir. Yargılama devam etmektedir.

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 kayyumu 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 temyiz başvurusunda bulunulmamıştır. İstinaf mahkemesince dosyanın UYAP kaydı kapatılmıştır.

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.. İstinaf mahkemesince davacının istinaf başvurusu reddedilmiş, Şirketin istinaf başvurusu ise kabul edilmiştir. İstinaf mahkemesince dosyanın UYAP kaydı kapatılmıştır.

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, Ahmet Serbest ve Zuhul 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 Zuhul 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 tasarrufla 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.

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 tespitle bulunulmuştur. Kovuşturma aşamasında, Cumhuriyet Savcısının 01/06/2022 tarihli esas hakkındaki mütalaasında Kira sözleşmesi ve kayıtlarda yapılan bilirkişi incelemesinde; kira sözleşmesinin damga vergisine tabi olması nedeniyle damga vergisi tahakkuku yapıp yapılmadığının incelendiği, yapılan incelemede vergisi tahakkukunun 22/12/2013 tarihli 2013 12 2201 D2 EO 0000 03 nolu tahakkuk fişi ile 41.652,77 TL tahakkuk yapılmış olduğu ve bu miktarın Türkiye Finans Kurumu vasıtasıyla 26/12/2013 tarihli 4913 işlem kodu ile ödenmiş olduğuna dair makbuz suretinin dosya içeriğine sunulmuş ise de; Gelir İdaresi Başkanlığının 02/10/2019 tarihli E20580 sayılı yazı ve ekinde anlaşıldığı üzere Vergi Dairesi Tahakkuk fişi, Türkiye Finans Bankası ödeme belgelerine rastlanılmadığı, bahse konu tahakkuk fişi ve banka dekontunun gerçeği yansıtmadığı bu açıdan 22.12.2013 tarihli 2013 12 2201 D2 EO 0000 03 tahakkuk fişi ve Türkiye Finans Kurumu'nun 26.12.2013 tarih ve 4913 işlem kodlu banka dekontunun gerçekte olmadığını, söz konusu kira sözleşmeleri nedeniyle Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.'ye ait Kurumlar Vergisi beyannameleri ile bildirilmiş soruşturmaya konu kira sözleşmesinden dolayı ile edilen bir gelir beyanına rastlanmadığı, kira sözleşmesine ilişkin kiraya veren Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.'nin tüzel kişi olup, şirketin iş ve işlemleri için genel kurula bilgi vermesi gerekirken söz konusu kiralamalara ilişkin her hangi bir bilginin verildiğine dair kaydın bulunmadığı, yine kiraya konu 8 adet otelin işletmesine ait SGK kayıtları, elektrik, su, doğalgaz gibi aboneliklerin Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. tarafından yapılmaya devam ettiğinin görüldüğü, söz konusu olan 25.11.2013 tarihli sözleşme de kiracı olarak International Kervansaray Hotel A.Ş. adına imza atan Ertan Sayılğan'ın ibraz etmiş olduğu ve sözleşmeye eklenmesi gerekli nüfus cüzdanı fotokopisinden Y13 seri nolu, 422862 nolu Mudanya nüfus müdürlüğü tarafından 18.11.2016 tarihinde verildiğinin görüldüğü, bu nedenle 18.11.2016 tarihinde Mudanya nüfus müdürlüğü tarafından verilmiş olan nüfus cüzdanı ile 25.11.2013 tarihinde Ankara 24. Noterliğinde sözleşme yapmasının mümkün olmadığı, sanıkların fikir ve eylem birliği içindeki hareketleri ile diğer usulsüzlükleri belirlenmiştir. Bu nedenle Mahkemenin 19/10/2022 tarihli kararı ile; her ne

kadar sanık Ertan Sayılğan hakkında kamu davası açılmışsa da sanığın vefat etmesi nedeniyle kamu davasının düşmesine karar verilmiş; ancak sanık Selim Sayılğan'ın, rüşvet suçu sabit görüldüğünden 4 yıl hapis cezası ile cezalandırılmasına, nitelik dolandırıcılık suçu sabit görüldüğünden 8 yıl 16 ay 15 gün hapis ve 30.000,00-TL adli para cezası ile cezalandırılmasına, resmi belgede sahtecilik suçu sabit görüldüğünden 5 yıl 7 ay 15 gün hapis cezası ile cezalandırılmasına karar verilmiştir. Bunun yanında Mahkeme tarafından sanık Ceyhan Söylemez'in görevi ihmal suçundan beraatına, sanık Hasan Tokmak'ın rüşvet ve resmi belgede sahtecilik suçlarından cezalandırılmasına, sanık Hüseyin Kara'nın rüşvet, nitelikli dolandırıcılık ve resmi belgede sahtecilik suçlarından cezalandırılmasına karar verilmiştir.

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 sözleşmenin hükümsüz olduğunun tespitine ilişkin dava açılmıştır. Bu aşamada ceza yargılamasının kesinleşmesi beklenmektedir.

Sis Dokuma hissedarlık yapısının tespiti

Şirket, 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 gözükmektedir 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 hazirun listesi uyarınca kararlaştırılması gerektiği, Selim Sayılğan ve yönlendirmesindeki Mehmet Özay ve Göksel Yazar'ın hissedarlık yapısında hiç bir haklarının bulunmadığı iddia edilerek 20 Kasım 2017 tarihli hazirun cetvelinin esas alınarak davalı Sis Dokuma ortaklık yapısının tespitine ve müvekkillerin pay miktarlarının da yine bu hazirunla 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, Şirket, Zeynep Tümer ve Çetin Tümer'in talebiyle ek bilirkişi raporu alınmak üzere dosya yeniden bilirkişi incelemesine gönderilmiştir. Ek bilirkişi raporu da lehe gelmiştir. Yargılama devam etmektedir.

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 Özay 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 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 hazırun listesi uyarınca kararlaştırılması gerektiği, Selim Sayılğan ve yönlendirmesindeki Mehmet Özay ve Göksel Yazar'ın hissedarlık yapısında hiç bir haklarının bulunmadığı iddia edilerek 20 Kasım 2017 tarihli hazırun cetvelinin esas alınarak davalı şirketin ortaklık yapısının tespitine ve müvekkillerin pay miktarlarının da yine bu hazırunla eş şekilde olduğunun tespitine ve mevcut hisse senetlerine el konularak tedbiren mahkeme kasasına konulmasına karar verilmesi talep edilmiştir.

Mahkemece dosyada alınan bilirkişi raporları şirket lehine gelmiş ve hisse senetleri mahkeme kasasına alınmıştır. 01.02.2023 tarihinde yapılan son celsede mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş olup Akayteks'e ait toplam 10.970.879,00 TL tutarındaki dava konusu hisse senetlerinin Şirket'e, toplam 23.020,00 TL tutarındaki hamiline yazılı hisse senetlerinin Zeynep Tümer'e, toplam 1,00 TL tutarındaki hamiline yazılı hisse senetlerinin Çetin Tümer'e verilmesine karar verilmiştir.

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 Özay 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 gözükmüşken 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 hazırun listesi uyarınca kararlaştırılması gerektiği, Selim Sayılğan ve yönlendirmesindeki Mehmet Özay ve Göksel Yazar'ın hissedarlık yapısında hiç bir haklarının bulunmadığı iddia edilerek 20 Kasım 2017 tarihli hazırun cetvelinin esas alınarak davalı şirketin ortaklık yapısının tespitine ve müvekkillerin pay miktarlarının da yine bu hazırunla eş şekilde olduğunun tespitine ve mevcut hisse senetlerine el konularak tedbiren mahkeme kasasına konulmasına karar verilmesi talep edilmiştir.

Mahkemece dosyada alınan bilirkişi raporları şirket lehine gelmiş ve hisse senetleri mahkeme kasasına alınmıştır. 01.02.2023 tarihinde yapılan duruşmada. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş olup Bahar Tekstil'e ait toplam 7.497.974,00 TL tutarındaki dava konusu hisse senetlerinin Şirket'e, toplam 68,00 TL tutarındaki hamiline yazılı hisse senetlerinin Zeynep Tümer'e, toplam 991,00 TL tutarındaki hamiline yazılı hisse senetlerinin Çetin TÜMER'e verilmesine karar verilmiştir.

İcra takipleri

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.

17.2.5 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 düzelme 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. Dosyada, davacıların dava şartını sağlayıp sağlamadığına yönelik bilirkişi raporu alınmış olup raporda davacıların dava şartını sağlamadıkları ifade edilmiştir. Davacılar, tarafından son celseye katılım sağlanmadığından mahkemece dosya işlemiden kaldırılmıştır.

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 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, yeniden yapılan yargılamada garanti ve kefaletin geçerliliğine, şartlarına itiraz edilmiş; mahkemece tarafların iddia ve savunmaları doğrultusunda bilirkişi raporu alınmasına karar verilmiştir. Yargılama devam etmektedir.

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 görülmüş 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, İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/420 E. sayılı dosyası ile devam eden yargılamada, Bölge Adliye Mahkemesi kaldırma ilamında yazılı nedenlerle, Kervansaray'ın ticari defter ve kayıtları üzerinde ve tüm dosya kapsamına yönelik bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. Yargılama devam etmektedir.

17.2.6 İlişki taraflara ilişkin hukuki süreçler

Akayteks

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. Şikayet Bursa Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 2020/15734 soruşturma sayılı dosyasında görülmekte olup, soruşturma devam etmektedir.

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.

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.

17.2.7 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.

17.2.8 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 davası açılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Adil İlhan Ceylan ve Selim Sayılğan aleyhine örtülü kazanç aktarımı yoluyla mal varlığının azaltıldığı tespit edilen halka açık Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. ve bağlı ortaklığı Sis Dokuma, Boya, İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye faiz hariç toplam 28.332.038,75 TL tutarındaki iadenin Adil İlhan Ceylan ve Selim Sayılğan tarafından yapılması için süre verildiği, ancak verilen süre içinde iadenin yapılmaması nedeniyle; SPK'nun 94 üncü maddesi uyarınca, aktarılan en az 28.332.038,75 TL'nin işletilecek kanuni faiziyle birlikte ve fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak iadesine karar verilmesi için İstanbul 15. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2018/365 Esas sayılı dosyasından dava açılmış olup, davanın İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/932 Esas sayılı dosyasında birleştirilmesine karar verilmiştir. Söz konusu menfi tespit davasından, asıl davada müflis şirket S.İ.S. Sayılğan Dokuma Boya İplik San. ve Tic. A.Ş. yönünden iflas idare memurları atanmış ise iflas idare memurlarına duruşma günü tebliği ve Bursa 5. Ağır Ceza Mahkemesinin 2018/651 Esas sayılı dosyası akıbeti beklenmektedir.

Bunun yanında 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 Sayılğan Dokuma'nın 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; sanıkların eylemlerinin dolandırıcılık suçu bakımından bir kısmının hazırlık hareketi ve bir kısmının teşebbüs kapsamında kaldığı, sanıklar Adil İlhan Ceyhan, Munzur Aydın, Osman Ender Çalışkan ve Soner Alkan'ın sübut bulan resmi belgede sahtecilik ve dolandırıcılık suçlarından eylemlerine uyan TCK 37/1 delaletiyle TCK 204/1, 43/1, 53/1, TCK 158/1-d, 35/1,43/1, 53/1, maddeleri gereğince ayrı ayrı cezalandırılmalarına, emanette bulunan İstanbul 8. İcra 2017/11799 E. sayılı ve İstanbul 27. İcra 2017/13573 E. sayılı dosyalara konu sahte senetlerin TCK 54/1 maddesi gereğince müsaderesine karar verilmesi mütalaa edilmiştir. Mütalaya karşı dolandırıcılık suçu yönünden sanıkların eylemlerinin tamamlandığı belirtilerek itiraz edilmiştir. Yargılama devam etmektedir.

17.2.9 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 tahsis Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ihya edilmiş olduğundan dava konusuz kalmış olup, bu husus mahkemeye bildirilmiştir. Buna ilişkin karar beklenmektedir.

17.2.10 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.

17.2.11 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 2022	31 Aralık 2021
Teminat senedi	Müşteriler	445.000	445.000
İpotek	Müşteriler	778.850	778.850
Kefalet	Melis Yapı	46.787.390	34.459.490
Kefalet	Zeynep Tümer	276.518.880	104.459.490
Toplam		324.530.120	140.142.830

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b) Verilen TRİ'ler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Grup tarafından verilen TRİ' ler		
A- Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ' lerin toplam tutarı	7.141.788.097	5.573.982.503
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	70.000.000	2.639.354
iii- C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
Toplam	7.211.788.097	5.576.621.857

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen TRİ'lerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Kime Verildiği	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İpotek (1)	Bankalara	7.048.366.467	5.524.631.058
Kefalet	Bankalara	41.277.543	--
Teminat mektubu	Devlet kurumları	5.064.797	4.911.509
Teminat mektubu	İcra Dairesi/Mahkeme	550.419	550.419
Rehin (2)	Akbank Türk A.Ş.	43.873.237	43.873.237
Çek/ Senet (3)	Bankalara	70.000.000	2.639.354
Teminat mektubu	Diğer	2.655.634	16.280
Toplam		7.211.788.097	5.576.621.857

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

(2) Kullanılan kredi karşılığı verilmiştir (Not 7)

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

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

NOT 18 – TAAHHÜTLER

31 Aralık 2022: Yoktur (31 Aralık 2021: 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

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak bakiye	739.063	795.682
Ödemeler	(31.386)	(81.396)
Faiz maliyeti	25.537	--
Cari hizmet maliyeti	(613.800)	28.602
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	627.247	(3.825)
Toplam	746.661	739.063

NOT 20 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	4.509.115	256.493
Diğer	--	78.796
Toplam	4.509.115	335.289

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Diğer	79.703	79.703
Toplam	79.703	79.703

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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir (*):

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Zeynep Tümer	62,06	365.207.860	62,06	365.207.860
Diğer	37,94	223.297.220	37,94	223.297.220
	100,00	588.505.080	100,00	588.505.080

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

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.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal Yedekler	4.172.119	4.172.119
Toplam	4.172.119	4.172.119

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 muhasebeleştirmiştir.

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.

Maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonları	487.848.079	539.159.707

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Toplam	487.848.079	539.159.707
---------------	--------------------	--------------------

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 dağıtılabilir 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 tanımıştır. Şirket'in yasal kayıtlarına göre dağıtılabilir kaynağı bulunmamaktadır.

NOT 22 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Zamana yayılı hasılat		
Otel hizmet satışları	--	165.754
Ticari mal satışı	7.109	--
Otel kira gelirleri	--	55.807.314
Diğer gelirler	--	18.015.331
Zamanın bir anında hasılat		
Laminat satışları	--	--
Diğer satışlar	--	--
Toplam Hasılat	7.109	73.988.399
Satıştan iadeler	--	--
Satıştan iskontoları	--	(110)
Hasılat toplamı	--	73.988.289
	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Satılan ticari mallar maliyeti	(6.769)	--
Hizmet maliyeti	--	(7.199.983)
Toplam	(6.769)	(7.199.983)

NOT 23 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Genel yönetim giderleri		
Personel Giderleri	1.853.975	1.821.153

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Temsil, ağırlama, Yemek ve seyahat giderleri	61.750	31.876
Elektrik,su ve akaryakıt giderleri	6.370	76.912
Üst kullanım hakkı, hasılat payı ve kira giderleri	0	654.466
Avukat, danışmanlık ve denetim giderleri	1.721.538	783.695
Vergi, resim,harçlar ve ceza tahakkukları	6.732.439	390.582
Sigorta giderleri	849.474	556.027
Mahkeme, icrave noter giderleri	1.725.169	28.295
Amortisman Gideri	258.306	2.811.259
Diğer	2.534.554	932.541
Toplam	15.743.575	8.086.806

NOT 24 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Personel giderleri	1.853.975	1.821.153
Amortisman giderleri	258.306	2.811.259
Toplam	2.112.281	4.632.412

NOT 25 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Diğer gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kur Farkı Gelirleri	21.393.779	32.934.123
Faiz Geliri	5.620.576	5.703.701
Konusu kalmayan karşılıklar	2.645.214	985.026
Diğer gelir ve karlar	716.364	494.832
Toplam	30.375.933	40.117.682

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrem 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 2022	31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	360.000	310.000
Toplam	360.000	310.000

Diğer giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kur farkı giderleri	50.077.975	76.340.411
Karşılık gideri	191.826.180	4.073.627
Diğer gider ve zararlar	15.285.442	12.291.955

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Toplam	257.189.597	92.705.993
---------------	--------------------	-------------------

NOT 26 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışı	1.109.183.104	615.914.176
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri	94.012.180	179.230
Finansal varlık satış karları	--	24.696.084
Sabit kıymet satış karları	--	--
Cari hesap faiz gelirleri	--	2.258.050
Toplam	1.203.195.284	643.047.540

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Sabit kıymet satış zararları	--	7.111.648
Diğer yatırım faaliyetlerinden giderleri	23.947.403	--
Toplam	23.947.403	7.111.648

NOT 27 – FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Finansman giderleri		
Faiz giderleri	181.875.397	19.223.265
Kur farkı gideri/(geliri), net	591.460.465	681.005.970
Diğer giderler	--	--
Toplam	773.335.862	700.229.235

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. 2022 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı % 23'dür (2021: %25).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23'dür. (2021: %25). 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 30'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kar zarara ve bilançooya yansıyan yansıyan kurumlar vergisi bakiyesi bulunmamaktadır.

Ertelenmiş vergiler

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS/IFRS'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/IFRS'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 vergi oranları dikkate alınmıştır (31 Aralık 2021: %25).

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
	Toplam Geçici	Toplam	Varlık /	Varlık /
Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri	Farklar	Geçici Farklar	(Yükümlülük)	(Yükümlülük)
Kıdem tazminatı karşılığı	846.510	560.897	194.697	230.259
Kredi kur farkı giderleri	157.986.299	101.063.304	36.336.849	25.265.826
Şüpheli alacak karşılığı ve gider yazılan avanslar	118.428.288	104.972.981	27.238.506	26.496.667
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	3.684.964	91.848	847.542	22.961
Dava ve diğer karşılıklar	153.312.892	17.041.998	35.261.965	4.260.500
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar düzeltmeleri	(1.635.899.575)	(548.932.414)	(376.256.902)	(126.791.453)
Mali zarar	1.022.600.877	183.430.393	235.198.202	45.857.598
Ertelenen Vergi Varlıkları	1.456.859.830	407.161.421	335.077.761	102.133.811
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(1.635.899.575)	(548.932.414)	(376.256.902)	(126.791.453)
Kayda alınmayan ertelenmiş vergi varlığı/yük.			(41.179.141)	(24.657.642)
Ertelenen vergi yükümlülükleri, net			(41.179.141)	--

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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kayıtlarına yansıtılmamıştır.

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

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	--	--
Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(41.323.408)	--
Özkaynağa yansıtılan	144.267	--
Dönem sonu	(41.179.141)	--

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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Net dönem karı/(zararı) (TL)	178.979.057	(40.201.074)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	588.505.080.000	588.505.080.000
Hisse başına kar/(zarar) (TL)	0,0003	(0,0001)

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;

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 işlemleri 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 2022					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	4.250.433	611.530	5.654.687	3.330.648
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne	-	4.250.433	611.530	5.654.687	3.330.648

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

uğramamış finansal varlıkların net defter değeri					
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)	--	102.498.238	-	145.873.374	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(102.498.238)	-	(145.873.374)	--
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

31 Aralık 2021	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	74.529	17.885.648	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	17.885.648	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 değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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 2022

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	Vadesi geçenler	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Borçlanmalar	2.369.605.049	2.369.605.049	2.233.340.913		82.704.617	53.559.519
Ticari borçlar	332.897.655	332.897.655	332.897.655	--	--	--
Diğer borçlar	123.441.526	123.441.526	123.441.526	--	--	--

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	--	--	--

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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla faiz riskine maruz kalan finansal araçları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar		--
Banka kredileri		--
Faktoring borçları	8.191.738	1.503.866
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	2.361.413.311	1.787.770.185

Kur riski

Grup'un döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur.

31.12.2022	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Gbp
Parasal finansal varlıklar	1.916.523	42.714	54.478	1.392
Ticari alacaklar	80.027.969	907.212	3.107.846	49.359

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Diğer	7.013.477	283.264	86.126	--
Dönen varlıklar	88.957.969	1.233.190	3.248.450	50.751
Toplam varlıklar	88.957.969	1.233.190	3.248.450	50.751
Ticari borçlar	(245.658.600)	(207.527)	(12.106.236)	--
Diğer borçlar	(109.515.402)	(88.527)	(5.397.787)	(2.610)
Borçlanmalar	(2.011.674.063)	--	(100.730.770)	--
Kısa vadeli yükümlülükler	(2.366.848.065)	(296.054)	(118.234.793)	(2.610)
Borçlanmalar	(4.229.780)	--	(2.347.009)	--
Uzun vadeli yükümlülükler	(4.229.780)	--	(2.347.009)	--
Toplam yükümlülükler	(2.371.077.845)	(296.054)	(120.581.802)	(2.610)
Net yabancı para varlık pozisyonu	(2.282.119.876)	937.136	(117.333.352)	48.141

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 alacaklar	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

Duyarlılık analizi

31 Aralık 2022 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 olacaktır.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2022	Kar/(Zarar)	Özkaynaklar		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları	1.752.287	(1.752.287)	1.752.287	(1.752.287)

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Euro 234.324.087 (234.324.087) 234.324.087 (234.324.087)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2021				
ABD Doları	5.455.919	(5.455.919)	5.455.919	(5.455.919)
Euro	180.962.218	(180.962.218)	180.962.218	(180.962.218)

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.

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 2022	31 Aralık 2021
	3.Kategori	3.Kategori
Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş.	36.582.990	--
Bahar Döşem Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	26.863.657	--
Mintay Dış Ticaret ve Tekstil Sanayi A.Ş.	31.189.695	39.990.780
Sis Dokuma	20.545.470	20.551.365
Ulukarbirlik A.Ş.	--	36.755
Toplam	115.181.812	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 07.01.2023 tarihli KAP bildirimine göre;

11.11.2019 tarihinde alınmış olan Yönetim Kurulu kararıyla Kervansaray Kundu Otel'i'nin Galeri Kristal Turizm İnşaat Pazarlama ve Ticaret A.Ş. firmasına 15 yıl süreyle (bugüne kadar 3 yıl geçmiştir) senelik 1.694.915 EUR artı KDV bedelle kiralanmasına karar verildiği hususundaki açıklama 08.01.2020 tarihinde kamuoyuna duyurulmuştu. 16.11.2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 6 Yıl uzatılan kira sözleşmesi 07.01.2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde kapasite artışı amacıyla ilave yatırım taahhüdü ve avans kira ödemesi gibi şartlar sağlanarak halen yürürlükte olan kiralama sözleşmesinin mevcut süresi aynı koşullarda önceki süreler eklendiğinde 11/11/2047 tarihine kadar 7 yıl daha uzatılmıştır.

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 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.