

**KERVANSARAY YATIRIM
HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ**

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla ve
Aynı Tarihte Sona Eren Hesap Dönemine
Ait TTK 376 Bilançosu ve Dipnotları

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

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

1. 31 Aralık 2022 TTK 376 FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	31.12.2022
Dönen Varlıklar	22.990.153
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.339.280
Ticari Alacaklar	--
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4.250.433
Diğer Alacaklar	--
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	611.530
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5.599.392
Stoklar	58.158
Peşin Ödenmiş Giderler	4.622.245
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	--
Diğer Dönen Varlıklar	4.509.115
Duran Varlıklar	2.719.664.559
Finansal Yatırımlar	115.181.812
Diğer Alacaklar	0
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	55.295
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.485.252.500
Kullanım Hakkı Varlıkları	0
Maddi Duran Varlıklar	346.406
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	116.285.770
Peşin Ödenmiş Giderler	2.542.776
Ertelenmiş Vergi Varlığı	--
Diğer Duran Varlıklar	--
TOPLAM VARLIKLAR	2.742.654.712
Kaynaklar	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.171.929.959
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	588.711.321
Ticari Borçlar	--
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	332.897.655
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.938.418
Diğer Borçlar	--
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	59.291.297
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	59.091.448
Ertelenmiş Gelirler	99.035.799
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	78.968
Kısa Vadeli Karşılıklar	--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin	99.330
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	29.706.020
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	79.703
Uzun Vadeli Yükümlülükler	100.544.102
Uzun Vadeli Borçlanmalar	53.559.519
Diğer Borçlar	--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

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

- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5.058.781
Uzun Vadeli Karşılıklar	
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin	746.661
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	41.179.141
Özkaynaklar	1.470.180.651
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.627.813.635
Ödenmiş Sermaye	588.505.080
Sermaye Düzeltmesi Farkları	77.882.450
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	7.870.620
Paylara İlişkin Primler	10.922.400
Ortak Kontrol Altında İşletme Birleşmesi	(514.273.301)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak	
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	(5.053.646)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	487.848.079
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.172.119
Diğer Yedekler	15.000.000
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	292.720.238
Net Dönem Karı	662.219.596
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(157.632.984)
Toplam Kaynaklar	2.742.654.712

2. FİNANSAL DURUM TABLOSUNUN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Kervansaray Yatırım Holding Anonim Şirketi (Şirket/Kervansaray) 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarını 27 Mart 2023 tarihinde KAP'da açıklamıştır. Söz konusu finansal tablolar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan TTK 376 Bilançosu'nun çerçevesini oluşturmaktadır.

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

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

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

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7) Faaliyet konusu sportif faaliyetler veya söz konusu faaliyetlerden elde edilen gelirlerin yönetilmesi olan halka açık ortaklıkların, TTK 376 bilançosunda yer alan varlıklarını her durumda

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

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

en çok 2 yıllık, diğer halka açık ortaklıkların ise 5 yıllık periyotlarla yeniden değerlemesini yaptırmalarının zorunlu olduğu ve yeniden değerlendirme sonuçları ile oluşan fona ilişkin olarak periyodik finansal tabloların kamuya açıklandığı tarihler itibarıyla özel durum açıklamasında bulunulması gerektiğine.

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

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

3. ÖZKAYNAKLAR

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

i) 15 Eylül 2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 376'ncı Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Tebliğ'in Geçici (1). Maddesi (08/11/2022 tarih 32007 sayılı Resmi Gazete'de yayımlandığı hali ile 1 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "1/1/2023" ibaresi "1/1/2024" olarak değiştirilmiştir.) ve

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

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

	31 Aralık 2022
Henüz İfa Edilmemiş Yabancı Para Krediler Kaynaklı Kur Farkı Zararı	1.727.334.209
Toplam	1.727.334.209

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla

TTK 376 Finansal Durum Tablosu ve Dipnotları

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

- Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in 1 No'lu dipnotta yer alan TTK 376'ya göre hazırlanmış 31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Durum Tablosunda yer alan kısa ve uzun vadeli borçlanmalar henüz ifa edilmemiş yabancı para yükümlülükleri kaynaklı toplam 1.727.334.209.- TL tutarındaki kur farkı zararı dikkate alınmaksızın aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.899.264.168
Uzun Vadeli Borçlanmalar	100.544.102
Toplam	2.999.808.270
Henüz ifa olmamış Kredilerden Kaynaklanan Kur Farkı Zararları	-1.727.334.209
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.272.474.061

ÖZKAYNAK MUTABAKATI

SPK' nın 10 Nisan 2014 Tarih ve 11/352 sayılı ve 04 Ekim 2018 Tarih ve 49/1126 Sayılı Kararlarında belirtilen esaslar çerçevesinde ve TTK' nın 376. maddesinin 3. fıkrası gereğince hazırlanan 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosundaki makul değerlere göre özkaynaklar ile aynı tarih itibarıyla SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca hazırlanan finansal durum tablosundaki kayıtlı değerlere göre özkaynak mutabakatı aşağıdadır:

	31 Aralık 2022
A - TMS/TFRS (SPK Mevzuatı) Çerçevesinde Hazırlanan Finansal Durum Tablosu Özkaynak	(257.153.558)
B- Henüz İfa Edilmemiş Yabancı Para Yükümlülükler Kaynaklı Kur Farkı Zararı	1.727.334.209
C- TTK 376 Raporlanan Özkaynak	1.470.180.651

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