

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

**1 OCAK-30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Kervansaray Yatırım Holding Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu 'na,

Giriş

Kervansaray Yatırım Holding Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık konsolide kâr veya zarar tablosunun, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı Olumlu Sonucun Dayanağı

1) Grubun 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarına ilişkin 11 Mart 2022 tarihli denetim raporunda görüş bildirmekten kaçınılmıştır. 30 Haziran 2023 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 ve kaybetme olasılığı yüksek olan 22.857.654.- TL toplam tutarlı davalar için ekteki konsolide finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayırmamıştır. Söz konusu bu davalara karşılık Grup, karşılık ayırmış olsaydı dönem zararı 22.857.654.- TL kadar artacak ve buna bağlı olarak da Grubun Özkaynakları bu karşılık tutarı kadar azalmış olacaktı.

3) 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 30 Haziran 2023 tarihli finansal tabloları, aynı tarihli yasal mizanlar ve muhasebe belgeleri alınamamıştır. Bu nedenle söz konusu iki Şirketin 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla konsolidasyon işlemlerine dahil edilmemesi Grup tarafından uygun görülmüştür. Söz konusu iki Şirketin konsolidasyon dışında tutulmasından dolayı, Grubun konsolide finansal tablolarına etkisi ölçülememiştir.

4) Not 5 de detaylı olarak açıklandığı üzere, Grubun finansal kuruluşlar, şirket ve kişilere olan toplam krediden kaynaklanan borcu 3.266.543.140.-TL(31 Aralık 2022: 2.366.305.049.-TL) bulunmaktadır. Bu tutarın 344.251.711 TL'lik kısmı için mutabakat alınamamıştır. Dolayısıyla mutabakat alınamayan bu tutarın 30 Haziran 2023 tarihli konsolide finansal tablolara olan etkisi tespit edilememiştir.

5) Not 2.2'de detaylı açıklandığı üzere Grubun 30 Haziran 2023 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.

Grubun 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 3.956.816.164.-TL tutarında (31 Aralık 2022: 2.876.274.015.-TL) aşmakta olup, aynı dönem itibarıyla (933.307.638).-TL zarar (2022: 178.979.057.-TL kar) gerçekleşmiştir. Grubun, 3.977.416.433.-TL olan kısa vadeli yükümlülüklerinin 3.110.953.732.-TL tutarında ki kısmı vadesi geçmiş kredi borçlarına (31 Aralık 2022: 2.233.340.913.-TL), yükümlülükler içerisinde ödemesi yapılamayan personel maaş ve kıdem tazminatı borçlarına, yapılandırılmış gelir vergisi ve sigorta primi gibi kamu borçlarına ilişkindir.

Yükümlülükleri içinde yer alan ve Vergi dairelerine, Sosyal Güvenlik Kurumlarına, Belediyelere ve Ticaret Odalarına ilişkin 94.751.623,98 TL tutarındaki kamu borçları, "7440 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına Dair" Kanun kapsamında Grup tarafından yeniden yapılandırılmıştır

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 Grubun sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin önemli belirsizlik ve şüphe oluşturmaktadır. Grubun faaliyetlerini sürdürebilmesi, ticari, ticari olmayan alacakların tahsil edilmesine ve/veya işletme varlıklarından ekonomik fayda elde edilmesine ve/veya mevcut kredilerin refinansmanı ve/veya yeni kredi temini ve/veya yeni sermaye girişleri ile nakit girişi sağlamasına bağlıdır. Ekli finansal tablolar bu hususlara ilişkin herhangi bir düzeltmeyi içermemektedir.

Sınırlı Olumlu Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, "Sınırlı Olumlu Sonucun Dayanağı" paragrafında belirtilen hususun etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İstanbul, 21.08.2023

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

Yılmaz BAYKARA
Sorumlu Denetçi

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	6-43

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2023	Denetimden Geçmiş 31.12.2022
VARLIKLAR	Referansları		
Dönen Varlıklar		20.600.269	22.990.153
Nakit ve Nakit Benzerleri		4.102.024	3.339.280
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4,6	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	776.145	4.250.433
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4,7	528.109	611.530
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	5.599.392	5.599.392
Stoklar		--	58.158
Peşin Ödenmiş Giderler		9.107.995	4.622.245
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		--	--
Diğer Dönen Varlıklar		486.604	4.509.115
Duran Varlıklar		2.831.146.444	2.719.664.559
Finansal Yatırımlar		115.181.812	115.181.812
Diğer Alacaklar		--	
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	55.295	55.295
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	2.495.222.703	2.485.252.500
Kullanım Hakkı Varlıkları			--
Maddi Duran Varlıklar	8	266.106	346.406
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		114.571.510	116.285.770
Peşin Ödenmiş Giderler		32.697.428	2.542.776
Ertelenmiş Vergi Varlığı		73.151.590	--
Diğer Duran Varlıklar		--	--
TOPLAM VARLIKLAR		2.851.746.713	2.742.654.712

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
Kaynaklar	Dipnot Referansları	30.06.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.977.416.433	2.899.264.168
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	3.193.658.349	2.316.045.530
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4,6	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	451.661.290	332.897.655
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.565.925	2.938.418
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4,7	64.228.478	59.291.297
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	72.874.353	59.091.448
Ertelenmiş Gelirler		112.896.665	99.035.799
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		39.127	78.968
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin		153.437	99.330
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		78.259.106	29.706.020
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		79.703	79.703
Uzun Vadeli Yükümlülükler		73.691.163	100.544.102
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	72.884.791	53.559.519
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	643.577	5.058.781
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin		162.795	746.661
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	--	41.179.141
Özkaynaklar		(1.199.360.883)	(257.153.558)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		(1.033.007.411)	(99.520.574)
Ödenmiş Sermaye	11	588.505.080	588.505.080
Sermaye Düzeltmesi Farkları	11	77.882.450	77.882.450
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi		7.870.620	7.870.620
Paylara İlişkin Primler	11	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		(5.232.845)	(5.053.646)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	11	487.848.079	487.848.079
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	4.183.921	4.172.119
Diğer Yedekler		15.000.000	15.000.000
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		(772.406.177)	(951.373.432)
Net Dönem Karı		(933.307.638)	178.979.057
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(166.353.472)	(157.632.984)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.851.746.713	2.742.654.712

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Cari Dönem</i>	<i>Cari Dönem</i>	<i>Önceki Dönem</i>	<i>Önceki Dönem</i>
	Dipnot Referansları	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.04.- 30.06.2022
Kar veya Zarar Kısım					
Hasılat	12	230.823	--	43.872.068	22.748.510
Satışların Maliyeti (-)	12	(219.832)	--	(10.939.740)	(4.631.442)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		10.991	--	32.932.328	18.117.068
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)		--	--	--	--
Genel Yönetim Giderleri (-)		(7.309.142)	(4.502.833)	(9.507.170)	(8.866.214)
Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)		--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		26.158.871	22.853.698	22.584.187	14.263.766
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(232.477.033)	(203.434.695)	(112.010.817)	(79.804.624)
Faaliyet Karı/Zararı		(213.616.313)	(185.083.830)	(66.001.472)	(56.290.004)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		56.950.467	29.522.572	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(29.536.163)	(15.471.123)	--	--
Finansman Gideri Öncesi Karı		(186.202.009)	(171.032.381)	(66.001.472)	(56.290.004)
Finansman Gelirleri		--	--	--	--
Finansman Giderleri (-)	13	(870.072.921)	(753.893.900)	(490.777.538)	(166.218.275)
Vergi Öncesi Kar		(1.056.274.930)	(924.926.281)	(556.779.010)	(222.508.279)
Vergi Gelir/Gideri		114.246.804	101.854.349	--	--
- Dönem Vergi Gideri		(39.127)	(25.883)	--	--
- Ertelenmiş Vergi Geliri		114.285.931	101.880.232	--	--
Dönem Karı		(942.028.126)	(823.071.932)	(556.779.010)	(222.508.279)
Dönem Karının Dağılımı					
Kontrol gücü olmayan Payları		(8.720.488)	(5.447.297)	(57.976.788)	(3.386.607)
Ana Ortaklık Payları		(933.307.638)	(817.624.635)	(498.802.222)	(219.121.672)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/Kayıp		-0,1586	-0,1584	-0,8476	-0,847
Diğer Kapsamlı Kısım					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(223.999)	--	(230.776)	--
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak					
Diğ. Kap.Gelire İliş. Vergi		44.800	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		(179.199)	--	(230.776)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak					
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		--	--	--	--
Diğer Kapsamlı Gider/(Gelir)		(179.199)	--	(230.776)	--
Toplam Kapsamlı Gelir		(942.207.325)	(823.071.932)	(557.009.786)	(222.508.279)
Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(8.720.488)	(5.447.297)	(57.976.788)	(3.386.606)
Ana Ortaklık Payları		(933.486.837)	(817.624.635)	(499.032.998)	(219.121.673)

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK - 30 Haziran 2023 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 kontrolle tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Sermaye Düzeltilme Farkları	Pay İhraç Primleri İskontoları	Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltilmesi	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 2022	588.505.080	(514.273.301)	77.882.450	10.922.400	(37.076.027)	561.825.948	(4.574.410)	4.172.119	15.000.000	(910.729.592)	(62.867.315)	(271.212.648)	(100.606.671)	(371.819.319)
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(498.802.222)	(498.802.222)	(57.976.788)	(556.779.010)
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(65.600.642)	62.867.315	(2.733.327)	--	(2.733.327)
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	--	--	(230.776)	--	--	--	--	(230.776)	--	(230.776)
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış/(azalış)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Bakiye 30 Haziran 2022	588.505.080	(514.273.301)	77.882.450	10.922.400	(37.076.027)	561.825.948	(4.805.186)	4.172.119	15.000.000	(976.330.234)	(498.802.222)	(772.978.973)	(158.583.459)	(931.562.432)
Bakiye 01 Ocak 2023	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)
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(933.307.638)	(933.307.638)	(8.720.488)	(942.028.126)
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	11.802	--	178.967.255	(178.979.057)	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	--	--	(179.199)	--	--	--	--	(179.199)	--	(179.199)
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış/(azalış)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Bakiye 30 Haziran 2023	588.505.080	(514.273.301)	77.882.450	10.922.400	7.870.620	487.848.079	(5.232.845)	4.183.921	15.000.000	(772.406.177)	(933.307.638)	(1.033.007.411)	(166.353.472)	(1.199.360.883)

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.- 30.06.2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(862.887.197)	(346.659.059)
Dönem Karı (Zararı)		(942.028.126)	(556.779.010)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(41.468.044)	31.639.821
Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		24.933.308	19.552.511
Değer Düşüklüğü İle İlgili Düzeltmeler			
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(583.866)	91.354
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	--
-Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		48.553.086	9.616.109
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler			
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		(114.370.572)	2.379.847
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		--	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		--	--
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Ödenen vergiler		--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		120.554.866	178.350.586
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		--	8.837.839
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		3.474.288	8.399.191
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		83.421	20.174.118
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		--	20.176.720
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		58.158	--
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(34.640.402)	39.780.047
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)		118.763.635	117.964.964
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		627.507	(916.448)
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Azalış (Artış)		4.937.181	(10.140.208)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Azalış (Artış)		9.367.701	10.977.422
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		13.860.866	(37.830.062)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		4.022.511	927.003
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		--	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(862.941.304)	(346.788.603)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		54.107	129.544
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	--
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(34.823.211)	(45.747)
Maddi Ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
-Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	235.120.003
Maddi Ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	--
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.714.260)	(9.824)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(33.108.951)	(235.155.926)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		898.473.152	345.986.730
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
-Kredilerden Nakit Girişleri		896.938.091	348.941.009
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		--	--
Diğer nakit giriş çıkışları		1.535.061	(2.954.279)
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		762.744	(718.076)
Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri		3.339.280	4.433.339
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri		4.102.024	3.715.263

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir (*):

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	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:

30 Haziran 2023 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
30 HAZİRAN 2023 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 kiralanması 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 kiralanması ile ilgili hukuki süreç Not 10.1.4 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) kiralanın alan 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, 07/01/2023 tarihli ek sözleşme ile kira süresi yine aynı şartlarla 7 yıl daha 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) kiralanın alan 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 kiralanmıştır.

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 ticaretidir. Mintay Tekstil'in hali hazırda faaliyeti bulunmamaktadır.

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

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2022: 29 Kişi).

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından 21.08 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 ("KKG") 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.

Grubun 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide özet finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Grubun 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

2.2 İşletmenin Sürekliliği

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grubun önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. Ancak, Grubun 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 3.956.816.164.-TL tutarında (31 Aralık 2022: 2.876.274.015.-TL) aşmakta olup, aynı dönem itibarıyla (933.307.638).-TL zarar (2022: 178.979.057.-TL kar) gerçekleşmiştir. Grubun, 3.977.416.433.-TL olan kısa vadeli yükümlülüklerinin 3.110.953.732.-TL tutarında ki kısmı vadesi

geçmiş kredi borçlarına (31 Aralık 2022: 2.233.340.913.-TL), yükümlülükler içerisinde ödemesi yapılamayan personel maaş ve kıdem tazminatı borçlarına, yapılandırılmış gelir vergisi ve sigorta primi gibi kamu borçlarına ilişkindir.

Yükümlülükleri içinde yer alan ve Vergi dairelerine, Sosyal Güvenlik Kurumlarına, Belediyelere ve Ticaret Odalarına ilişkin 94.751.623,98 TL tutarındaki kamu borçları, "7440 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına Dair" Kanun kapsamında Grup tarafından yeniden yapılandırılmıştır

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

Konuya ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu (SPK'nın 10 Nisan 2014 tarih ve 11/352 sayılı ilke kararı, 4 Ekim 2018 tarih ve 49/1126 sayılı ilke kararı) ve Ticaret Bakanlığı (6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunun 376 ncı Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ) düzenlemeleri de dikkate alınarak ilişikteki 30 Haziran 2023 tarihli konsolide finansal tablolar üzerinden yapılan değerlendirmede, özkaynaklar toplamı (1.199.360.883).-TL) olmakla birlikte 30 Haziran 2023 itibarıyla henüz itfa edilmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerinden doğan kur farkı zararları toplamının 2.623.637.209.-TL olduğu gözününe alındığında Grubun sermayesi ve kanuni yedek akçelerinin yarısından fazlasının varlığını koruduğu görülmektedir. Grubun 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla anılan tebliğ uyarınca hazırlanan konsolide finansal tablolarında özkaynak toplamı 1.424.276.326.-TL olarak gerçekleşmiştir.

Grup yönetimi, işletmenin sürekliliğini değerlendirmiş ve Grubun faaliyetlerinin öngörülebilir gelecekte devam etmesi için gerekli kaynaklara sahip olduğunu düşünmektedir. Şirket'in ana pay sahipleri Grubun faaliyetlerinin devam ettirilmesi ve mali yönden desteklenmesi konusunda bir kannate sahiptir. Diğer taraftan ödenmemiş borç bakiyesi olarak gözüken ve Grubun en yüksek borca sahip olduğu Galer Kristal Turizm'in borçları için ibra protokolleri imzalanmıştır. Dolayısıyla, Grubun konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. İşletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlama, Grubun 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, Grubun 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 Gruba 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.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

- Bağlı ortaklıklar'ın finansal tabloları tam konsolide yöntemi kullanılarak konsolide edilmiştir. Bu kapsamda bağlı ortaklıkların kayıtlı değeri ile özkaynakları netleştirilmiş, Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değeri ile bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynakları ve gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları ile birbirlerine yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri karşılıklı olarak mahsup edilmiştir.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançonun özsermaye hesap grubunda, "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesap grubu adıyla gösterilir.

Aşağıdaki tabloda 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklık ve iştiraklerin oranları gösterilmiştir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
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 30 Haziran 2023 tarihli finansal tabloları, aynı tarihli yasal mizanlar ve muhasebe belgeleri alınamamıştır. Bu nedenle söz konusu iki Şirketin 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla konsolidasyon işlemlerine dahil edilmemesi Grup tarafından uygun görülmüştür.

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen 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.

TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları

Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

b. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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 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 muhasebeleştirdiğini 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 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır

Söz konusu değişikliklerin, Grubun finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grubun 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.

Grubun 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;

30.06.2023	Turizm- Holding	Tekstil- Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Toplam varlıklar(Aktif)	3.230.259.555	40.315.102	(418.827.944)	2.851.746.713
Toplam yükümlülükler	4.028.180.709	351.456.644	(328.529.757)	4.051.107.596
Özkaynaklar	(797.921.154)	(311.141.542)	(90.298.187)	(1.199.360.883)
Toplam kaynaklar(Pasif)	3.230.259.555	40.315.102	(418.827.944)	2.851.746.713

31.12.2022	Turizm- Holding	Tekstil- Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Toplam varlıklar(Aktif)	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 kaynaklar(Pasif)	3.122.429.450	39.760.168	(419.534.906)	2.742.654.712

b) Kar/zarar raporlaması;

30.06.2023	Turizm- Holding	Tekstil- Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Satış gelirleri	230.823	--	--	230.823
Satışların maliyeti (-)	(219.832)	--	--	(219.832)
Brüt kar/zarar	10.991	--	--	10.991

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Pazarlama giderleri (-)	--	--	--	--
Genel yönetim giderleri (-)	(7.091.290)	(217.852)	--	(7.309.142)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	42.771.451	412.670	(17.025.250)	26.158.871
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(231.391.954)	(1.085.079)	--	(232.477.033)
Faaliyet karı/zararı	(195.700.802)	(890.261)	(17.025.250)	(213.616.313)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (-) net	27.414.304	--	--	27.414.304
Finansman gelirleri	--	--	--	--
Finansman giderleri (-)	(870.825.169)	(16.273.002)	17.025.250	(870.072.921)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	(1.039.111.667)	(17.163.263)	--	(1.056.274.930)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri	114.468.496	(221.692)	--	114.246.804
Dönem vergi gideri	--	(39.127)	--	(39.127)
Ertelenmiş vergi geliri	114.468.496	(182.565)	--	114.285.931
Dönem karı/zararı	(924.643.171)	(17.384.955)	--	(942.028.126)

30.06.2022	Turizm- Holding	Tekstil- Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltilmeleri	Toplam
Satış gelirleri	43.875.068	--	(3.000)	43.872.068
Satışların maliyeti (-)	(10.939.740)	--	--	(10.939.740)
Brüt kar/zarar	32.935.328	--	(3.000)	32.932.328
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Pazarlama giderleri (-)	--	--	--	--
Genel yönetim giderleri (-)	(7.827.129)	(1.726.203)	46.162	(9.507.170)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	30.949.577	3.591.038	(11.956.428)	22.584.187
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(85.583.427)	(26.427.390)	--	(112.010.817)
Faaliyet karı/zararı	(29.525.651)	(24.562.555)	(11.913.266)	(66.001.472)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (-) net	--	--	--	--
Finansman gelirleri	--	--	--	--
Finansman giderleri (-)	(495.189.925)	(7.500.879)	11.913.266	(490.777.538)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	(524.715.576)	(32.063.434)	--	(556.779.010)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri	--	--	--	--
Dönem vergi gideri	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri	--	--	--	--
Dönem karı/zararı	(524.715.576)	(32.063.434)	--	(556.779.010)

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) Alış/Satışlar

İlişkili taraflardan alışlar	1 Ocak – 30 Haziran 2023			1 Ocak - 31 Aralık 2022		
	Faiz	Hizmet	Diğer	Faiz	Hizmet	Diğer
Alman Otelcilik Yatırım Turizm San. ve Tic. Ltd. Şti	332.045	--	3.256.432	502.335	--	--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	40.349	--	--	62.424	--	--
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	1.701.942			2.633.551	--	--
International Kervansaray Hotel A.Ş.	--	--	--	--	--	249.091
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	--	13.083.656
	2.074.336	--	3.256.432	3.198.310	--	13.332.747

İlişkili taraflara satışlar	1 Ocak – 30 Haziran 2023			1 Ocak - 31 Aralık 2022		
	Kira/ Hizmet	Faiz/Vade Farkı	Diğer	Kira/ Hizmet	Faiz/Vade Farkı	Diğer
Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş.	--	466.367	16.260	--	721.991	--
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	3.000	--	--	6.000	--	--
Sayılgan Enerji Elektrik Üretimi A.Ş.	1.800	2.392	--	3.600	3.427	--
Alman Otelcilik Yatırım Turizm San.ve Tic. Ltd. Şti	1.800	--	--	3.600	--	--
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	--	318.846	66.993	--	919.369	175.462
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	--	--	--	--	--	--
International Kervansaray Hotel A.Ş. (1)	--	--	--	--	--	20.730
Sis Sayılgan Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Sayılgan Holding A.Ş.	1.500	1.957.757	--	3.000	3.028.664	--
Ahmet Tayan	--	--	--	--	--	--
Selim Sayılgan	--	585.788	--	--	--	--
Çetin Tümer	--	--	--	--	--	--
Zeynep Tümer	--	--	--	--	--	--
	8.100	3.331.150	83.253	16.200	4.673.451	196.192

b-) Borç/Alacak

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	30.06.2023	31.12.2022
Zeynep Tümer (1)	528.109	611.530
	528.109	611.530

(1) İlgili bakiyeler finansman amaçlı verilmiştir.

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	30.06.2023	31.12.2022
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	17.171.907	17.557.746
Alman Otelcilik Yatırım Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	12.033.454	8.454.176
Çetin Tümer	23.483	23.263
Burçak Sayılgan	85.000	85.000
Ertan Sayılgan	933.456	933.456

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 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.	3.971	--
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	786.871	746.523
Sis Sayılğan Dokuma Boya İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	800	--
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	33.189.536	31.491.134
Toplam	64.228.478	59.291.297

c-) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler; 1 Ocak – 30 Haziran 2023 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 300.000 TL'dir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Aralık 2022: 480.666 TL). Grup, yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

NOT 5 – BORÇLANMALAR

Grubun 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli borçlanmalar		
<i>Vadesi geçmiş</i>		
TL banka kredileri (1)	343.735	343.735
Euro banka kredileri (1)	--	--
Amerikan Doları banka kredileri (1)	174.681.475	126.485.658
3. tarafa devir edilen TL banka kredileri (1) (2)	81.200.751	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)	2.841.090.678	2.011.673.677
<i>Yapılandırılmış</i>		
Euro banka kredileri	--	--
TL faktoring borçları	1.503.866	1.503.866
Toplam	3.193.658.349	2.316.045.530
Uzun vadeli borçlanmalar		
Euro banka kredileri	66.196.919	46.871.647
TL Faktoring borçları	6.687.872	6.687.872
Toplam	72.884.791	53.559.519
Genel Toplam	3.266.543.140	2.369.605.049

(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 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kredilere ilişkin faiz oranları tespit edilememektedir.

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

Borçlanmalar için verilen teminat, rehin ve ipoteklerin detayı Not 10.2'de açıklanmıştır.

Grubun 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla banka/alacaklı bazında borçlanmaları aşağıdaki gibidir

	30 Haziran 2023			31 Aralık 2022		
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	2.841.090.678	Euro	100.730.751	2.011.673.677
Toygar Yedigöz (2)	TL	94.837.843	94.837.843	TL	94.837.843	94.837.843
Akbank Türk A.Ş. (3)	Dolar	6.752.384	174.681.475	Dolar	6.752.384	126.485.658
Toygar Yedigöz (4)	TL	77.900.751	77.900.751	Euro	77.900.751	77.900.751
Denizbank A.Ş. (5)	Euro	2.347.009	66.196.919	Euro	2.347.009	46.871.647

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Landesbank (6)	Euro	--	--	Euro	--	--
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	343.735	343.735
Toygar Yedigöz (4)	TL	3.300.000	3.300.000	TL	3.300.000	3.300.000
Toplam		3.266.543.140			2.369.605.049	

(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 Gruba geçmiştir. Krediyeye ilişkin kalan en son ana para bakiyesi 53.900.149 Euro'dur. Aareal Bank AG tarafından yürütülen hukuki süreçler Not 10.1.1'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 Galeri Kristal Turizm İnşaat Pazarlama ve Ticaret A.Ş. ("Galeri Turizm") arasında imzalanan 26 Kasım 2019 tarihli "Alacak Devir ve Risk Devir" sözleşmesi ile ilgili bakiye ve bakiyeye ilişkin tüm teminat ve ipotekler Galeri Turizm'e geçmiştir.

Şirket ilgili borçların yapılandırılması için Galeri 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 10.1.1) yapılmayacak sadece icranın devamı için zorunlu işlemler yapılacaktır.
- Kervansaray Lara otelinin icradan satışı yapılacak ve satışa Şirket tarafından itiraz edilmeyecek
- Galeri Turizm icradan satış sırasında ipotek tutarına kadar ihale iştirak edecek

Yukarıda sayılı şartlar ile ihalenin Galeri Turizm lehine sonuçlanması ve tapunun Galeri 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 Galeri Turizm'e ödenmesi durumunda ibra geçerli olacaktır.

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

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.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 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. Krediye ilişkin kalan en son ana para bakiyesi 34.372.379 TL'dir (23 Temmuz 2015 tarihi itibarıyla). Fiba Banka A.Ş. ve temlik alanlar tarafından yürütülen hukuki süreçler Not 10.1.2'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 10.1.2) 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.

Tefvik Orhan Özşaraçoğlu olan grubun tüm borçları, Toygar YEDİGÖZ tarafından temlik alındığı Grup yönetimine tebliğ edilmiş ve Grup tarafından bu konuda Kap açıklaması yapılmıştır.

(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 10.1.7'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

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

hakları ve hukuki vecibeleri ile birlikte Toygar YEDİGÖZ'e devir ve temlik edilmiştir. Söz konusu devir ve temlik ile bildirim neticesinde söz konusu borçlara istinaden Toygar YEDİGÖZ şirketen alacaklı hale gelmiştir.

İş bu devir ve temlik sonrasında, Toygar 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 ödenmek 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 Temliki Sözleşmesi şartları kapsamında milastaki arsaların ipoteğin temliki karşılığında 3.300.000,00 TL ödeme Toygar Yedigöz tarafından yapılmıştır.

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

Denizbank A.Ş. ile yapılan uzlaşma tutanağına göre;

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

- Mutabakata varılan tutarın ödemesi için;

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

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

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

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 10.1.5'de açıklanmıştır.

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

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	136.265.154	106.748.671
Alınan çekler ve senetler	--	--
Toplam	136.265.154	106.748.671

Ertelenmiş finansman geliri (-)

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(135.489.009)	(102.498.238)
Toplam	776.145	4.250.433

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
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 10.2'te belirtilmiştir. Grup alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi Not 16'da açıklanmıştır. Ticari alacakların dövizli bakiyeleri Not 16 Kur Riski'nde açıklanmıştır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla şüpheli alacaklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak	102.498.238	117.160.932
İptal edilen karşılıklar/tahsilatlar		
İlave karşılıklar	32.990.771	(14.662.694)
Toplam	135.489.009	102.498.238

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar		
Satıcılar	354.979.381	234.963.383
Senetli borçlar	92.106.025	93.358.388
Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları (1)	4.575.884	4.575.884
Ertelenmiş finansman giderleri (-)		
Toplam	451.661.290	332.897.655

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

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Diğer alacaklar	151.301.890	145.873.374
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 4)	528.109	611.530
Personelden alacaklar	--	--
Verilen depozito ve teminatlar	5.599.392	5.599.392
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(151.301.890)	(145.873.374)
Toplam	6.127.501	6.210.922

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	55.295	55.295
Toplam	55.295	55.295

Şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak	145.873.374	9.962.382
İptal edilen karşılıklar/tahsilatlar	--	--
İlave karşılıklar	5.428.516	135.910.992
31 Aralık bakiyesi	151.301.890	145.873.374

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 4)	64.228.478	59.291.297
Taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	52.447.087	14.795.335
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	430.034	29.836.296
Alınan depozito ve teminatlar	15.186.266	10.770.713
Diğer borçlar	4.810.966	3.689.104
Toplam	137.102.831	118.382.745

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	--	--
Taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler(1)	--	4.415.204
Diğer borçlar	643.577	643.577
Toplam	643.577	5.058.781

(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 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	01.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	Değer Artışı	30.06.2023
Maliyet					
Binalar(1)	2.305.350.775	33.108.951	--	--	2.338.459.726
Arsa	269.912.500	--	--	--	269.912.500
	2.575.263.275	33.108.951	--	--	2.608.372.226
Birikmiş itfa payı					
Binalar	90.010.775	23.138.748	--	--	113.149.523
Arsa	--	--	--	--	--
	90.010.775	23.138.748	--	--	113.149.523

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Net kayıtlı değeri	2.485.252.500					2.495.222.703
	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

(1) Kiraya verilen otellerden oluşmaktadır.

Grubun sahip olduğu gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Adı	Son değerlendirme tarihi	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
		Değerlenmiş tutar*	Değerlenmiş tutar*
Lara otel ve müştemilatı (1)	31 Aralık 2022	1.237.000.000	1.237.000.000
Kundu otel ve müştemilatı (2)	31 Aralık 2022	385.460.000	385.460.000
Formara otel ve müştemilatı (3)	31 Aralık 2022	95.000.000	95.000.000
Marmaris otel ve müştemilatı (4)	31 Aralık 2022	161.000.000	161.000.000
Kervansaray Uludağ(8)	31 Aralık 2022	101.310.000	101.310.000
Muğla Milas 4 adet arsa (5)	31 Aralık 2022	25.600.000	25.600.000
Termal Otel yanı 2 adet arsa (6)	31 Aralık 2022	41.500.000	41.500.000
Bursa Yenişehir 4 adet arsa	31 Aralık 2022	1.812.500	1.812.500
Bursa Osmangazi Ege Pasajı 10 bağımsız bölüm	31 Aralık 2022	8.300.000	8.300.000
İstanbul Bayrampaşa daire	31 Aralık 2022	950.000	950.000
İstanbul Sarıyer villa	31 Aralık 2022	60.000.000	60.000.000

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Bursa Osmangazi Uluca Pasajı 2 bağımsız bölüm	31 Aralık 2022	865.000	865.000
Bursa Mudanya 3 adet daire	31 Aralık 2022	4.485.000	4.485.000
Bursa Muradiye bahçeli ev (7)	31 Aralık 2022	22.500.000	22.500.000
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	31 Aralık 2022	4.470.000	4.470.000
Kervansaray Termal	31 Aralık 2022	335.000.000	335.000.000
Toplam		2.485.252.500	2.485.252.500

* 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, 07/01/2023 tarihli ek sözleşme ile kira süresi yine aynı şartlarla 7 yıl daha uzatılmıştır.

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

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

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

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

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

(8) Maddi Duran Varlıklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere sınıflanmıştır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde bulunan ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Adı	Muhatap	Derece	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	30 Haziran 2023 TL Karşılığı	31 Aralık 2022 TL Karşılığı
Kervansaray Lara	Denizbank A.Ş.	2	111.000.000	Euro	3.125.094.000	2.212.773.900
Kervansaray Lara	Galeri Turizm	1	70.000.000	Euro	1.970.780.000	1.395.443.000
Kervansaray Kundu	Fibabanka A.Ş.	1	35.000.000	Euro	985.390.000	697.721.500
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	262.254.510	185.693.594
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	3	9.315.000	Euro	262.254.510	185.693.594
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	2	3.700.000	TL	3.700.000	3.700.000
Kervansaray Termal	Galeri Kristal A.Ş.	1	70.000.000	Euro	1.970.780.000	1.395.443.000
Kervansaray Termal	DenizBank A.Ş.	2	40.700.000	Euro	1.145.867.800	811.350.430
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	14.077.000	9.967.450
Bursa Muradiye bahçeli ev	Müflis Asya K. Bankası A.Ş.	1	8.000.000	TL	8.000.000	8.000.000

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Bursa Muradiye bahçeli ev	Müflis Asya K. Bankası A.Ş.	2	8.000.000	TL	8.000.000	8.000.000
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	400.000
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	Denizbank A.Ş.	2	1.060.000	TL	1.060.000	1.060.000
Sarıyer Konut	Yapı ve Kredi/Toygar Yedigöz	1	8.000.000	TL	8.000.000	8.000.000
Sarıyer Konut	Yapı ve Kredi/Toygar Yedigöz	2	6.000.000	TL	6.000.000	6.000.000
Toplam					9.890.777.820	7.048.366.467

NOT 9 –MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	30.06.2023
Maliyet					
Arazi, Yerüstü düzenleri	--	--	--	--	--
Binalar	--	--	--	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	48.770.433	--	--	--	48.770.433
Taşıt araçları	18.406.781	--	--	--	18.406.781
Döşeme ve demirbaşlar	14.973.007	--	--	--	14.973.007
	82.150.221	--	--	--	82.150.221
Birikmiş amortisman					
Binalar ve yerüstü düzenleri	1.558.748	--	--	--	1.558.748
Makine, tesis ve cihazlar	47.702.234	16.942	--	--	47.719.176
Taşıt araçları	17.962.023	--	--	--	17.962.023

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Döşeme ve demirbaşlar	14.580.810	63.358	--	--	14.644.168
	81.803.815	80.300	--	--	81.884.115
Net kayıtlı değer	346.406				266.106

	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

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 10 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

10.1 Dava ve ihtilaflar

10.1.1 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 Galerî 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 İcra 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 Galerî Kristal'e 418.000.000,00 TL, 40 numaralı parsel ise yine Galerî 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, Antalya 8. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/104 Esas sayılı ihalenin feshi davasında, asıl davanın reddine, birleşen Antalya 7. İcra Hukuk Mahkemesinin 2022/101 Esas sayılı dosyası ve birleşen Antalya 8. İcra Hukuk Mahkemesinin 2022/102 Esas sayılı dosyası yönünden ihale bedeli üzerinden yatırılması gereken nispi harç bedelinin ikmal edilmemesi nedeniyle dosyaların işlemiden kaldırılmasına karar verilmiştir. Yine, Antalya 4. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/197 Esas sayılı davasında da ihale bedeli üzerinden yatırılması gereken nispi harç bedelinin ikmal edilmemesi nedeniyle dosyanın işlemiden kaldırılmasına karar verilmiştir. Söz konusu davalardan, Antalya 6. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/120 Esas sayılı dosyasından neticeten davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiştir.

10.1.2 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 Özaraçoğlu'na devir ve temlik etmiştir. Şirket Tevfik Orhan Özaraçoğlu ile 3 Nisan 2020 tarihinde borç tasfiye sözleşmesi imzalamıştır (Not 5). Rapor tarihi itibarıyla ödenemeyen 20 Milyon TL'lik senetlerin 18 Haziran 2020 tarihinde İstanbul 24. İcra Müdürlüğü 2020/9578 Esas sayılı dosya ile icra takibi başlamıştır.

Tevfik Orhan Özaraçoğlu tarafından, şirket tarafından ödenemeyen 30 Milyon TL'lik senetler için 5 Ekim 2020 tarihinde İstanbul 24. İcra Müdürlüğü'nün 2020/20329 Esas sayılı dosya ile icra takibi başlamıştır.

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

İstanbul 37.İcra 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.İcra Müd. 2020/9578E. ve 2020/20329 E. 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.

İstanbul 10. İcra Müd. 2017/6258 E., İstanbul 37. İcra Müd. 2015/37865 E., İstanbul 24.İcra Müd. 2020/9578 E. ve İstanbul 24.İcra Müd.2020/20329 E. takip dosyaları, 07/06/2023 tarihli Temlik Sözleşmesi ile Tefik Orhan Özşaraçoğlu tarafından Toygar Yedigöz'e devredilmiştir.

10.1.3 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.

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; ancak İstanbul 20. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2022/58E sayılı dosyası ile yapılan yargılama neticesinde davanın reddine karar verilmiştir.

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.

10.1.4 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, dosya temyiz aşamasındadır.

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

Sedat Geldi, Mehmet Kahraman ve Hakan Düzcın, 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. Yapılan yargılama sonucunda mahkemece davacıların tüm talepleri ve bu kapsamda davaları reddedilmiştir. Gerekçeli karar yazılmıştır.

Ticari şirkete denetim kayyımı atanması talepli davalar

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

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

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

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

Savcılık tarafından yapılan soruşturma neticesinde sahte yönetim kurulu kararı oluşturma, Miray Ercan ve Zeynep Tümer'in imzalarının Murat Uluırmak tarafından atılması, alınan kararların uygulanması ve ilanı noktasında Zuhal Tılhaslı tarafından suça iştirak edilmesi, Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Uluırmak ve Zuhal Tılhaslı tarafından sahte özel belge hazırlamaları, bu sahte özel belgeyi kamu kurumu olan noterde tasdik ettirerek kullanmaları, aynı niteliğe sahip Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan etmeye ve uygulamaya çalışmaları, şüphelilerin kendi yararlarına, Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. ve yönetim kurulu başkanı Zeynep Tümer aleyhinde tasarrufta bulunma, sahte yönetim kurulu kararı üretilip noterde tasdik ettirip bu hileli hareketle dolandırıcılık eylemine noter ve ticaret sicil gazetesini de araç olarak kullanmaları nedeniyle Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Uluırmak ile Zuhal Tılhaslı hakkında özel belgede sahtecilik suçundan ve nitelikli dolandırıcılık suçundan cezalandırılmalarına, ayrıca Şirket'i geçmişe yönelik muvazaalı olarak borçlandırarak zarara uğratmaları dolayısıyla Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan'ın 2 kez aynı suçu işlemeleri yani aynı şekilde 2 ayrı seferde şirketi muvazaalı olarak borçlandırmaları ve zarara uğratmaları nedeniyle 2 kez nitelikli dolandırıcılık suçundan ve diğer şüpheli Ahmet Serbest'in de şüphelilerin gerçekleştirdiği ilk eylemde işlemleri 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 olmadığı, 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 sözleşmesinin 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 kararlaştırılamadığı, tüm rapor ve açıklamalarda Şirket hakim hissedar olarak gözükmekle toplantı esnasında sunulan senetlerin gerçek olamayacağı, senetler ciro bulunmadığı ve Sis Dokuma hisse senetlerinin devri için herhangi bir karar almadığı belirtilmiş ve Sis Dokuma hissedarlık yapısının 20 Kasım 2017 tarihli hazırlan listesi uyarınca kararlaştırılması gerektiği, Selim Sayılğan ve yönlendirmesindeki Mehmet Özay ve Göksel Yazar'ın hissedarlık yapısında hiç bir haklarının bulunmadığı iddia edilerek 20 Kasım 2017 tarihli hazırlan cetvelinin esas alınarak davalı Sis Dokuma ortaklık yapısının tespitine ve müvekkillerin pay miktarlarının da yine bu hazırlanla eş şekilde olduğunun tespitine ve mevcut hisse senetlerine el konularak tedbiren mahkeme kasasına konulmasına karar verilmesi talep edilmiştir. Dava devam etmekte olup, dosyada bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir.

Bilirkişi raporu lehe gelmiş ise de, 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 kararlaştırılamadığı, tüm rapor ve açıklamalarda Şirket hakim hissedar olarak gözükmüşken 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. Verilen bu karara karşı taraflarca istinaf başvurusunda bulunulmadığından, karar bu haliyle kesinleşmiştir.

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 kararlaştırılamadığı, 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 verilmesine karar verilmiştir. Verilen bu karara karşı taraflarca istinaf başvurusunda bulunulmadığından, karar bu haliyle kesinleşmiştir.

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.

10.1.5 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. Mahkemece gerekçeli karar yazılmıştır.

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, 2021/978 Esas sayılı dosyasından yeniden yapılan yargılamada Kervansaray adına garanti ve kefaletin geçerliliğine, şartlarına itiraz edilmiştir. Davanın dayanağı olan iflaslı takibe ilişkin ödeme emrinin usulüne uygun olarak düzenlenip bildirim yapılmamış olması nedeniyle dava şartı yokluğu nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir.

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.

10.1.6 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.

10.1.7 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.

10.1.8 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 Ceylan, 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.

10.1.9 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 terkinde karar verilmiştir. Karara karşı yapılan istinaf başvurusu reddedilmiş, bunun üzerine Yargıtay'a başvurulmuştur. Bu aşamada, Kundu otelinin tahsisi Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ihya edilmiş olduğundan dava konusuz kalmış olup, bu husus mahkemeye bildirilmiştir. Kesin tahsisin ihyası nedeniyle davacı idare davadan feragat beyanı sunmuş olup dosya Yargıtay tarafından yerel mahkemeye iade edilmiştir. Yerel mahkeme tarafından 11.04.2023 tarihinde feragat nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiş ve dosya kesinleşmiştir. Yerel mahkemece dosyanın UYAP kaydı kapatılmıştır.

10.1.10 Diğer aleyhe yürütülen icra takipleri ve ilişkili hukuki süreçler

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

10.1.11 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.

10.2 Verilen/alınan teminat ve kefaletler

a) Alınan TRİ'ler

Cinsi	Kimden Alındığı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Teminat senedi	Müşteriler	445.000	445.000
İpotek	Müşteriler	778.850	778.850
Kefalet	Melis Yapı	66.077.691	46.787.390
Kefalet	Zeynep Tümer	295.809.182	276.518.880
Toplam		363.110.723	324.530.120

b) Verilen TRİ'ler

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Grup tarafından verilen TRİ' ler		
A- Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ' lerin toplam tutarı	10.003.272.833	7.141.788.097
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	70.000.000
iii- C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
Toplam	10.073.272.833	7.211.788.097

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen TRİ'lerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Kime Verildiği	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İpotek (1)	Bankalara	9.890.777.820	7.048.366.467
Kefalet	Bankalara	58.296.151	41.277.543
Teminat mektubu	Devlet kurumları	7.119.572	5.064.797
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	70.000.000
Teminat mektubu	Diğer	2.655.634	2.655.634
Toplam		10.073.272.833	7.211.788.097

(1) Detayları Not 8'de açıklanmıştır.

(2) Kullanılan kredi karşılığı verilmiştir (Not 5)

(3) İmzalanan protokol (Not 5) karşılığı verilen senetlerdir.

İlave olarak Grubun gayrimenkulleri üzerinde yürütülen icra takipleri nedeniyle şerhler bulunmaktadır.

NOT 11 – 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 hâle gelmemek şartıyla %5 birinci temettü hissesi ayrıldıktan sonra geriye kalan kazançtan onda biri tahsis edilmektedir.

Şirket kayıtlı sermaye tavanına tabi olup, uzatım süresi 31 Aralık 2022'de dolmuştur.

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir (*):

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Yasal Yedekler	4.183.921	4.172.119
Toplam	4.183.921	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

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

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. Grubun Sis Sayılıgan 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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonları	487.848.079	487.848.079
Toplam	487.848.079	487.848.079

NOT 12 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30.Haz.23	1 Nisan- 30.Haz.23	1 Ocak- 30.Haz.22	1 Nisan- 30.Haz.22
Zamana yayılı hasılat				
Otel hizmet satışları	--	--	--	(11.229)
Ticari mal satışları	230.823	--	--	--
Otel kira gelirleri	--	--	44.010.526	22.759.739
Diğer gelirler	--	--	--	--
Zamanın bir anında hasılat				
Laminat satışları	--	--	--	--
Diğer satışlar	--	--	--	--
Toplam Hasılat	230.823	--	44.010.526	22.748.510
Satıştan iadeler	--	--	(138.458)	--
Satıştan iskontoları	--	--	--	--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Hasılat toplamı	230.823	--	43.872.068	22.748.510
	1 Ocak- 30.Haz.23	1 Nisan- 30.Haz.23	1 Ocak- 30.Haz.22	1 Nisan- 30.Haz.22
Satılan ticari mallar maliyeti	(219.832)	--	--	--
Hizmet maliyeti	--	--	(10.939.740)	(4.631.442)
Toplam	(219.832)	--	(10.939.740)	(4.631.442)

NOT 13 – FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 30.Haz.23	1 Nisan- 30.Haz.23	1 Ocak- 30.Haz.22	1 Nisan- 30.Haz.22
Finansman giderleri				
Faiz giderleri	26.736.729	18.865.816	19.439.367	8.729.375
Kur farkı gideri/(geliri)	843.336.192	735.028.084	374.532.566	60.683.295
Diğer giderler	--	--	96.805.605	96.805.605
Toplam	870.072.921	753.893.900	490.777.538	166.218.275

NOT 14 – GELİR VERGİLERİ

Ertelenmiş vergiler

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen vergi oranları dikkate alınmıştır (31 Aralık 2022: %23).

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
	Toplam Geçici Farklar	Toplam Geçici Farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri				
Kıdem tazminatı karşılığı	316.751	846.510	63.350	194.697
Kredi kur farkı giderleri	204.299.265	157.986.299	40.859.854	36.336.849
Şüpheli alacak karşılığı ve gider yazılan avanslar	152.245.072	118.428.288	30.449.014	27.238.506
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	3.979.303	3.684.964	795.861	847.542
Dava ve diğer karşılıklar	158.789.005	153.312.892	31.757.801	35.261.965
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar düzeltmeleri	(1.611.277.946)	(1.635.899.575)	(322.255.589)	(376.256.902)
Mali zarar	1.457.406.497	1.022.600.877	291.481.299	235.198.202
Ertelenen Vergi Varlıkları	1.977.035.893	1.456.859.830	395.407.180	335.077.761
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(1.611.277.946)	(1.635.899.575)	(322.255.589)	(376.256.902)

Kayda alınmayan ertelenmiş vergi varlığı/yük.

--

--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ertelenen vergi yükümlülükleri, net	73.151.590	(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.

Grubun ertelenmiş vergi varlık/yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	(41.179.141)	--
Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	114.285.931	(41.323.408)
Özkaynağa yansıtılan	44.800	144.267
Dönem sonu	73.151.590	(41.179.141)

NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

Hisse başına kar, hissedarlara ait net karın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Mart 2022 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Net dönem karı/(zararı) (TL)	(933.307.638)	(498.802.222)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	58.850.508.000	58.850.508.000
Hisse başına kar/(zarar) (TL)	-0,1586	-0,0848

NOT 16 – 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.

Grubun 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 işlemlerini kısıtlayarak ve üçüncü şahısların kredi riskini sürekli gözden geçirerek yönetmektedir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grubun kredi riski ağırlıklı olarak ticari ve diğer alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Grubun kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankadaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
30 Haziran 2022					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	776.145	528.109	5.654.687	4.086.314
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısımları	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	776.145	528.109	5.654.687	4.086.314
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)	--	135.489.009	-	151.301.890	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(135.489.009)	-	(151.301.890)	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 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 uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	4.250.433	611.530	5.654.687	3.330.648
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 teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

- 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, Grubun 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.

Grubun likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	Vadesi geçenler	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Borçlanmalar	3.266.543.140	3.266.543.140	3.110.953.732		82.704.617	72.884.791
Ticari borçlar	451.661.290	451.661.290	451.661.290	--	--	--
Diğer borçlar	137.746.408	137.746.408	137.746.408	--	--	--

31 Aralık 2022

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	--	--	--

Piyasa riski

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

Faiz oranı riski

Grubun kullandığı değişken faizli banka kredileri nedeniyle faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla faiz riskine maruz kalan finansal araçları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar		--
Banka kredileri		--
Faktoring borçları	8.191.738	8.191.738

Değişken faizli finansal araçlar

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Banka kredileri	3.258.351.402	2.361.413.311
-----------------	---------------	---------------

Kur riski

Grubun döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grubun yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur.

30.06.2023	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Gbp
Parasal finansal varlıklar	1.722.615	44.109	54.665	1.393
Ticari alacaklar	73.714.993	1.092.646	3.108.673	50.916
Diğer	9.459.898	284.264	269.460	--
Dönen varlıklar	84.897.506	1.421.019	3.432.798	52.309
Toplam varlıklar	84.897.506	1.421.019	3.432.798	52.309
Ticari borçlar	(216.737.658)	(207.527)	(12.170.165)	(1.557)
Diğer borçlar	(77.435.759)	(91.126)	(4.329.613)	(2.610)
Borçlanmalar	(1.793.488.044)	--	(102.355.770)	--
Kısa vadeli yükümlülükler	(2.087.661.461)	(298.653)	(118.855.548)	(4.167)
Borçlanmalar	(41.124.526)	--	(2.347.009)	--
Uzun vadeli yükümlülükler	(41.124.526)	--	(2.347.009)	--
Toplam yükümlülükler	(2.128.785.987)	(298.653)	(121.202.557)	(4.167)
Net yabancı para varlık pozisyonu	(2.043.888.481)	1.122.366	(117.769.759)	48.142

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
Diğer alacaklar	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	(46.871.647)	--	(2.347.009)	--
Uzun vadeli yükümlülükler	(46.871.647)	--	(2.347.009)	--
Toplam yükümlülükler	(2.413.719.712)	(296.054)	(120.581.802)	(2.610)
Net yabancı para varlık pozisyonu	(2.324.761.743)	937.136	(117.333.352)	48.141

Duyarlılık analizi

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yabancı paranın %10 değer artışı ya da azalışı karşısında diğer tüm değişkenlerin sabit kalması koşuluyla, vergi öncesi kar ve özkaynakları aşağıdaki tutarlar kadar daha düşük/yüksek olacaktı.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30 Aralık 2023	Kar/(Zarar)	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Özkaynaklar	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	Yabancı paranın değer kazanması		Yabancı paranın değer kazanması	
ABD Doları	2.636.432	(2.636.432)	2.636.432	(2.636.432)
Euro	330.930.386	(330.930.386)	330.930.386	(330.930.386)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2022	Kar/(Zarar)	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Özkaynaklar	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	Yabancı paranın değer kazanması		Yabancı paranın değer kazanması	
ABD Doları	1.752.287	(1.752.287)	1.752.287	(1.752.287)
Euro	234.324.087	(234.324.087)	234.324.087	(234.324.087)

NOT 17 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 18 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

18.1 Şirket'in 07.06.2023 tarihli KAP duyurusu

Denizbank A.Ş. tarafından, İstanbul 10. İcra Müdürlüğünün 2018/2473 Esas sayılı dosyası ile Şirketimiz Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. ve diğer dosya borçluları Mintay Dış Ticaret ve Tekstil San. A.Ş. ve Mintay Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş., Melis Yapı Ticaret ve Sanayi A.Ş., Mmc Sanayi Ve Ticari Yatırımlar A.Ş., Sayılğan İplik Tekstil Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., S.İ.S. Sayılğan Dokuma Boya İplik San. ve Tic. A.Ş. ve International Kervansaray Hotel A.Ş. aleyhine ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile başlatılan icra takip dosyasında; Marmaris 1. İcra Müdürlüğünün 2018/106 Talimat sayılı dosyası ile Muğla İli, Marmaris İlçesi Armutalan Mahallesi Bakacak Mevkii 3142 ve 3143 parseller üzerinde bulunan Şirketimize ait Kervansaray Marmaris Oteli 30.05.2023 tarihinde başlatılan, 06.06.2023 tarihinde sonlandırılan icra ihalesi ile satışa çıkartılmış olup, yapılan icra ihalesinde, alacağa mahsuben ihaleye katılan Denizbank A.Ş., Şirketimize ait "Muğla İl, Marmaris İlçe, ARMUTALAN Mahalle/Köy, Bakacak Mevkii, 3142 Parsel sayılı taşınmazı" 20.600.000,00 TL bedel ile; "Muğla İl, Marmaris İlçe, ARMUTALAN Mahalle/Köy, Bakacak Mevkii, 3143 Parsel sayılı taşınmazı" 110.250.000,00 TL bedel ile ihale yoluyla satın almıştır. Söz konusu ihale kesinleşmemiş olup, Şirketimiz tarafından yasal süresi içerisinde, ihalenin feshi şikayeti ve sair tüm yasal başvurular yapılacaktır.

18.2 Şirket'in 15.06.2023 tarihli KAP duyurusu

Denizbank A.Ş. tarafından, İstanbul 10. İcra Müdürlüğünün 2018/2473 Esas sayılı dosyası ile Şirketimiz Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. ve diğer dosya borçluları Mintay Dış Ticaret ve Tekstil San. A.Ş. ve Mintay

Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş., Melis Yapı Ticaret ve Sanayi A.Ş., Mmc Sanayi Ve Ticari Yatırımlar A.Ş., Sayılğan İplik Tekstil Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., S.İ.S. Sayılğan Dokuma Boya İplik San. ve Tic. A.Ş. ve International Kervansaray Hotel A.Ş. aleyhine ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile başlatılan icra takip dosyasında; Marmaris 1. İcra Müdürlüğü'nün 2018/106 Talimat sayılı dosyası ile Muğla İli, Marmaris İlçesi Armutalan Mahallesi Bakacak Mevkii 3142 ve 3143 parseller üzerinde bulunan Şirketimize ait Kervansaray Marmaris Otel 30.05.2023 tarihinde başlatılan, 06.06.2023 tarihinde sonlandırılan icra ihalesi sonucunda, alacağı mahsuben ihaleye katılan Denizbank A.Ş.'ye satılmıştır.

Ancak söz konusu ihalelerdeki usul ve yasaya aykırılıklar nedeniyle 13.06.2023 tarihinde Şirketimiz tarafından, 3142 parselin satışına ilişkin Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/268 Esas sayılı dosyası ve 3143 parselin satışına ilişkin ise Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/269 Esas sayılı dosyası ile ihalenin feshi davaları açılmıştır. Ayrıca, bağlı ortaklarımızdan Mintay Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş tarafından da 3142 parselin satışına ilişkin Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/270 Esas sayılı dosyası ve 3143 parselin satışına ilişkin ise Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/271 Esas sayılı dosyası ile ihalenin feshi davaları açılmıştır.

18.3 Şirket'in 21.06.2023 tarihli KAP duyurusu

Şirketimiz Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.'e 21.06.2023 tarihinde tebliğ edilen, Toygar Yedigöz tarafından keşide edilmiş ihtarname ile; Şirketimizin borçlusu olduğu İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 2017/6258 Esas sayılı, İstanbul 37. İcra Müdürlüğü'nün 2015/37865 Esas sayılı, İstanbul 24. İcra Müdürlüğü'nün 2020/9578 Esas sayılı ve İstanbul 24. İcra Müdürlüğü'nün 2020/20329 Esas sayılı dosyalarının, bu takiplerin konusu alacağı işlemiş ve işleyecek faiz, alacağı bağlı diğer tüm ferileri, hacizler, kişisel ve aynı teminatlar ve davaları ile birlikte ilgili dosyaların alacaklısı Tefvik Orhan Özseraçoğlu'ndan temlik alındığı bildirilmiştir.

18.4 Şirket'in 08.08.2023 tarihli KAP duyurusu

06.06.2023 tarihli KAP açıklamamız çerçevesinde;

7440 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, Şirketimizin ve Bağlı Ortaklarının Vergi Daireleri, Sosyal Güvenlik Kurumları, Belediyeler ve Ticaret Odalarına ait yapılandırılmış bulunan borçlarımızın, 04/08/2023 tarihine kadar yapılan 1. ve 2. Taksitleri ile Peşin ödemeleri gösteren tablo ekte pdf olarak verilmiştir.

Ödemeler, Galeri Kristal Turizm İnş. Paz.ve Tic. A.Ş. tarafından Kundu Otelimizin kiralara mahsuben yapılmıştır.