

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

**1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

## **İÇİNDEKİLER**

## **SAYFA**

---

Konsolide Finansal Durum Tabloları	1-2
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	3
Konsolide Özkaynaklar Değişim Tabloları	4
Konsolide Nakit Akış Tabloları	5
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Özet Notlar	6-45

**KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30.09.2024</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31.12.2023</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>72.413.957</b>	<b>33.917.462</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri		5.073.385	6.158.950
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4,6	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	57.149.325	2.507.982
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4,7	83.714	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	5.596.393	7.603.279
Stoklar		--	241.281
Peşin Ödenmiş Giderler		4.313.409	17.244.208
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		--	--
Diğer Dönen Varlıklar		197.731	161.762
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>7.312.578.998</b>	<b>7.325.854.175</b>
Finansal Yatırımlar		742.618.251	761.170.219
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	55.295	75.124
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	6.150.967.155	6.154.364.738
Kullanım Hakkı Varlıkları		--	--
Maddi Duran Varlıklar	9	1.065.894	1.644.267
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		350.335.633	356.400.523
Peşin Ödenmiş Giderler		67.536.770	30.741.670
Ertelenmiş Vergi Varlığı		--	21.457.634
Diğer Duran Varlıklar		--	--
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>7.384.992.955</b>	<b>7.359.771.637</b>

İlişkikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

<b>Kaynaklar</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30.09.2024</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31.12.2023</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>5.486.869.093</b>	<b>6.110.039.058</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	3.838.329.339	4.978.098.241
Ticari Borçlar			
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar	4,6	--	--
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	6	1.400.176.188	665.303.996
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.976.275	4.037.178
Diğer Borçlar			
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	4,7	94.216.773	106.720.854
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	7	74.627.786	107.187.100
Ertelenmiş Gelirler		32.112.046	134.106.972
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		70.271	95.470
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin		527.337	240.333
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		42.753.375	114.140.629
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		79.703	108.285
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>571.168.097</b>	<b>731.533.661</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	96.077.230	113.140.250
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	7	624.265	848.129
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin		458.968	347.293
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	474.007.634	617.197.989
<b>Özkaynaklar</b>		<b>1.326.955.765</b>	<b>518.198.918</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>1.584.460.288</b>	<b>753.320.788</b>
Ödenmiş Sermaye	11	588.505.080	588.505.080
Sermaye Düzeltmesi Farkları	11	7.080.992.955	7.081.305.234
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi		7.870.620	10.693.052
Paylara İlişkin Primler	11	139.001.778	139.001.778
Ortak Kontrol Altında İşletme Birleşmesi		--	(698.693.458)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		(5.202.501)	(1.071.592)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	11	3.018.750	4.101.284
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	62.079.783	62.084.014
Diğer Yedekler		17.268.734	22.569.228
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	11	(6.525.582.923)	(5.950.545.599)
Net Dönem Karı		216.508.012	(504.628.233)
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>(257.504.523)</b>	<b>(235.121.870)</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>7.384.992.955</b>	<b>7.359.771.637</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE  
SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
		01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023
<b>Kar veya Zarar Kısmı</b>					
Hasılat	12	1.177.573	96.432	344.815	--
Satışların Maliyeti (-)	12	(1.067.866)	(87.449)	(328.396)	228.338
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)</b>		<b>109.707</b>	<b>8.983</b>	<b>16.419</b>	<b>228.338</b>
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)		(339.724)	(339.724)	--	--
Genel Yönetim Giderleri (-)		(40.346.582)	(20.306.313)	(26.629.197)	(14.569.850)
Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)		--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		72.524.539	34.152.779	83.227.323	29.566.841
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(422.278.756)	(36.130.836)	(305.701.153)	42.190.335
<b>Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>(390.330.816)</b>	<b>(22.615.111)</b>	<b>(249.086.608)</b>	<b>57.415.664</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		154.115.877	57.629.562	183.349.584	91.227.447
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(64.165.019)	(20.951.161)	(69.233.890)	(25.162.380)
<b>Finansman Gideri Öncesi Karı</b>		<b>(300.379.958)</b>	<b>14.063.290</b>	<b>(134.970.914)</b>	<b>123.480.731</b>
Finansman Gelirleri		--	--	--	--
Finansman Giderleri (-)	13	(671.690.037)	(296.281.628)	(1.549.771.062)	(235.163.239)
Parasal pozisyon kayıp/kazançlar		1.243.910.572	412.040.205	1.304.583.569	778.707.238
<b>Vergi Öncesi Kar</b>		<b>271.840.577</b>	<b>129.821.867</b>	<b>(380.158.407)</b>	<b>667.024.730</b>
<b>Vergi Gelir/Gideri</b>		<b>(155.204.104)</b>	<b>116.760.745</b>	<b>189.347.689</b>	<b>391.107.348</b>
- Dönem Vergi Gideri		--	--	--	58.450
- Ertelenmiş Vergi Geliri		(155.204.104)	116.760.745	189.347.689	391.048.898
<b>Dönem Karı</b>		<b>116.636.473</b>	<b>246.582.612</b>	<b>(190.810.718)</b>	<b>1.058.132.078</b>
<b>Dönem Karının Dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan Payları		(99.871.539)	(28.832.037)	(19.252.777)	(14.654.079)
Ana Ortaklık Payları		216.508.012	275.414.649	(171.557.941)	1.072.786.157
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/Kayıp</b>		<b>0,3679</b>	<b>0,4680</b>	<b>-0,2915</b>	<b>1,8229</b>
<b>Diğer Kapsamlı Kısmı</b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(198.473)	(73.672)	(589.100)	(254.479)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğ. Kap.Gelire İliş. Vergi		49.618	18.418	117.820	50.895
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)</b>		<b>(148.855)</b>	<b>(55.254)</b>	<b>(471.280)</b>	<b>(203.584)</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak</b>					
GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		--	--	--	--
GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğ.Kap.Gelir, Vergi Etkisi		--	--	--	--
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gider/(Gelir)</b>		<b>(148.855)</b>	<b>(55.254)</b>	<b>(471.280)</b>	<b>(203.584)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>116.487.618</b>	<b>246.527.358</b>	<b>(191.281.998)</b>	<b>1.057.928.494</b>
<b>Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(99.871.539)	(28.832.037)	(19.252.777)	(14.654.079)
Ana Ortaklık Payları		216.359.157	275.359.395	(172.029.221)	1.072.582.573

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**1 OCAK - 30 Eylül 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
*(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler							Birikmiş Karlar						
	Ödenmiş Sermaye	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri İskontoları	Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
<b>Bakiye 01 Ocak 2023</b>	<b>588.505.080</b>	<b>(768.247.139)</b>	<b>4.530.156.934</b>	<b>92.757.449</b>	<b>11.757.525</b>	<b>4.509.560</b>	<b>(706.987)</b>	<b>41.418.660</b>	<b>23.740.638</b>	<b>(4.140.777.632)</b>	<b>(196.529.196)</b>	<b>186.584.892</b>	<b>(235.480.023)</b>	<b>(48.895.131)</b>
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(171.557.941)	(171.557.941)	(19.252.777)	(190.810.718)
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(196.529.196)	196.529.196	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	--	--	(267.696)	--	--	--	--	(267.696)	--	(267.696)
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış/(azalış)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	--	2.551.266.074	46.244.330	--	(76.651.873)	(203.583)	20.666.950	827.662	(1.597.653.800)	--	944.495.760	--	944.495.760
<b>Bakiye 30 Eylül 2023</b>	<b>588.505.080</b>	<b>(768.247.139)</b>	<b>7.081.423.008</b>	<b>139.001.779</b>	<b>11.757.525</b>	<b>(72.142.313)</b>	<b>(1.178.266)</b>	<b>62.085.610</b>	<b>24.568.300</b>	<b>(5.934.960.628)</b>	<b>(171.557.941)</b>	<b>959.255.015</b>	<b>(254.732.800)</b>	<b>704.522.215</b>
<b>Bakiye 01 Ocak 2024</b>	<b>588.505.080</b>	<b>(514.273.301)</b>	<b>5.056.858.595</b>	<b>102.312.255</b>	<b>7.870.620</b>	<b>3.018.750</b>	<b>(788.745)</b>	<b>45.696.937</b>	<b>16.612.080</b>	<b>(4.379.898.928)</b>	<b>(371.431.597)</b>	<b>554.481.746</b>	<b>(173.061.446)</b>	<b>381.420.300</b>
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	216.508.012	216.508.012	(84.443.077)	132.064.935
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(371.431.597)	371.431.597	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	--	--	(148.855)	--	--	--	--	(148.855)	--	(148.855)
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış/(azalış)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	514.273.301	2.024.134.360	36.689.523	--	--	(4.264.901)	16.382.846	656.654	(1.774.252.398)	--	813.619.385	--	813.619.385
<b>Bakiye 30 Eylül 2024</b>	<b>588.505.080</b>	<b>--</b>	<b>7.080.992.955</b>	<b>139.001.778</b>	<b>7.870.620</b>	<b>3.018.750</b>	<b>(5.202.501)</b>	<b>62.079.783</b>	<b>17.268.734</b>	<b>(6.525.582.923)</b>	<b>216.508.012</b>	<b>1.584.460.288</b>	<b>(257.504.523)</b>	<b>1.326.955.765</b>

**KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Cari Dönem 01.01.- 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.- 30.09.2023
	Not	
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>	<b>741.227.749</b>	<b>(67.901.507)</b>
Dönem Karı (Zararı)	116.636.473	(190.810.718)
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>(140.724.882)</b>	<b>(39.048.813)</b>
Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	56.154.764	53.977.774
Değer Düşüklüğü İle İlgili Düzeltmeler		
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	--	--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	203.343	(778.005)
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	--	--
-Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	(41.259.832)	90.135.864
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		
-Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	(155.823.157)	(182.384.446)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	--	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		
Ödenen vergiler	--	--
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>764.965.718</b>	<b>161.860.483</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	499.865	--
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		
-İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	(55.303.325)	6.027.184
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		
- İlişkili Taraplardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(83.714)	68.905
-İlişkili Olmayan Taraplardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	--	--
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	177.595	86.879
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(36.530.175)	(47.437.217)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		
-İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	910.479.200	167.558.554
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	1.004.710	1.758.488
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		
- İlişkili Taraplardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Azalış (Artış)	15.664.891	26.501.256
-İlişkili Olmayan Taraplardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Azalış (Artış)	(4.267.276)	7.809.293
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	(66.597.387)	(7.112.076)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	(78.666)	6.599.217
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	--	--
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>	<b>740.877.309</b>	<b>(67.999.048)</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	350.440	97.541
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	--	--
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>	<b>(67.375.048)</b>	<b>(74.722.107)</b>
Maddi Ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	--	--
Maddi Ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.364.428)	--
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(9.955.154)	(3.841.271)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(56.055.466)	(70.880.836)
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>	<b>186.509.784</b>	<b>1.494.157.200</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	--	--
-Kredilerden Nakit Girişleri	187.000.615	1.490.787.209
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	--	--
Diğer nakit giriş çıkışları	(490.831)	3.369.991
Parasal Pozisyon kayıp kazançları	(859.822.395)	(1.350.245.028)
<b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>	<b>540.090</b>	<b>1.288.558</b>
Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	4.533.295	4.988.383
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri	5.073.385	6.276.941

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

## NOT 1- ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket holding faaliyetleri dışında, Bursa'da bulunan üç yıldızlı Kervansaray Bursa City, dört yıldızlı Uludağ kayak merkezindeki Kervansaray Uludağ, Armutalan'daki dört yıldızlı Kervansaray Marmaris, Antalya'daki beş 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir (\*):

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	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
	<b>100,00</b>	<b>588.505.080</b>	<b>100,00</b>	<b>588.505.080</b>

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

### Yönetim Kurulu:

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, 28.04.2023 tarihli Genel Kurul kararı ile Şirket'in Yönetim Kurulu ve görev süreleri aşağıdaki gibidir.

Adı-Soyadı	Unvanı	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
Zeynep Tümer	Yönetim Kurulu Başkanı	28.04.2023	28.04.2026
Ahmet Muhammet Gülpınar	Yönetim Kurulu Başkan Yard.	28.04.2023	28.04.2026
Çetin Tümer	Yönetim Kurulu Üyesi	28.04.2023	28.04.2026
Miray Ercan	Yönetim Kurulu Üyesi	28.04.2023	28.04.2026
Meryem Bayar	Yönetim Kurulu Üyesi	28.04.2023	28.04.2026

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:** Bursa Osmangazi'de bulunmaktadır. Otel 1988 yılında kurulmuş ve faaliyete geçmiştir. 3.000 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu tesis 84 oda, 28 süit odaya sahiptir (250 yatak kapasiteli). Kervansaray BursaCity'de, toplantı odaları, bir seminer odası, teras restoran ve cafe bulunmaktadır.



KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

**Kervansaray Marmaris:**Marmaris Armutalan'da 8,000 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu tesis 218 odaya sahiptir (436 yatak kapasiteli). Kervansaray Marmaris'te açık ve kapalı yüzme havuzları, restoran, tenis kortları, voleybol sahası, amfi tiyatro, hamam ve sauna bulunmaktadır.

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

**Kervansaray Termal:** Bursa, Çekirge'de 9.000 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu tesis 198 oda, 13 süit odaya sahiptir (500yatak kapasiteli). Kervansaray Termal'de termal havuz, açık yüzme havuzu, sağlık ve spor kulübü, solaryum, sauna, konferans salonları, restoranlar, barlar bulunmaktadır.

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

Kervansaray Termal otelinin kiralınması ile ilgili hukuki süreç Not 10.1.4 Şirketortakları/Eski yönetim kurulu üyeleri tarafından yürütülen hukuki süreçler kapsamında "Geriye dönük sahte kira sözleşmesine ilişkin davalar" alt başlığında detaylı bilgi verilmiştir.

**Kervansaray Kundu:**Antalya Kundu'da bulunan otel, 400 oda 800 yatak kapasitelidir. 4 adet alakart ve Türk Mutfağı restoranları ile 7 adet barı ve 1 adet açık hava diskosu bulunan tesis içinde sağlık ve spor kulübü, açık-kapalı yüzme havuzları, su parkı, su sporları, sauna, tenis kortları, mini golf ve basket sahası bulunmaktadır.

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

Galeri Kristal'e 11.11.2019 tarihinde 15 yıl süreyle senelik KDV dahil 2.000.000 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 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu tesis 153 oda olup, sayı dahilinde 10 süit odaya sahiptir (306 yatak kapasiteli). Kervansaray Uludağ'da telesiyej, restoranlar, barlar bulunmaktadır.

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

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

**Kervansaray Lara:**Antalya Lara'da bulunmakta olup 579 oda, 1.162 yatak kapasitesine sahiptir. Kervansaray Lara 110.000 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu olan tesis 553 oda (2 yatak), 18 suit oda (2 yatak), 2 suitoda(4yatak) 6 bedensel engelli odası(2yatak)

ve 6 villa, kongre ve toplantı salonlarına sahiptir. 5 adet alakart olmak üzere birçok restoranları ile 11 adet barı ve 1 adet açık hava diskosu, 750 kişilik tiyatro ve gösteri salonu bulunan tesis içinde jimnastik salonları, sağlık ve spor kulübü, açık-kapalı yüzme havuzları, su parkı, su sporları, sauna, tenis kortları, futbol sahaları, mini golf sahası ve basketbol salonu, açık kapalı otoparkları bulunmaktadır. Tesis 5 yıldız kategorisine yükseltilmiştir.

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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2023: 6 Kişi).

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından 22 Kasım 2024 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 Resmî 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 ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır.

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

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

Grubun 30 Eylül 2024 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 2023 ve 30 Eylül 2024 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 5.414.455.136.-TL tutarında (31 Aralık 2023: 6.076.121.596.-TL) aşmakta olup, aynı dönem itibarıyla 216.508.012.-TL kar (31 Aralık 2023:(504.628.233).-TL zarar) gerçekleşmiştir. Grubun geçmiş yıl zararı (6.525.582.923).-TL (31 Aralık 2023: (5.950.545.599).-TL geçmiş yıl zararı) dir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

Grubun, 5.486.869.093.-TL olan kısa vadeli yükümlülüklerinin 3.836.825.473.-TL tutarında ki kısmı vadesi geçmiş kredi borçlarına (31 Aralık 2023: 4.865.735.466.-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. Yapılandırılan bu borç tutarından 30.09.2024 tarihi itibarıyla ödenmiş yapılandırma taksitleri toplamı 31.507.935,14 TL. dir.

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 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine ("TÜFE") göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır.

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- Türk Lirası cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aşmayacak şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir.

-Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir

- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

## 2.4 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.

## 2.5 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.

- 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklık ve iştiraklerin oranları gösterilmiştir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
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 Eylül 2024 tarihli finansal tabloları, aynı tarihli yasal mizanlar ve muhasebe belgeleri alınamamıştır. Bu nedenle söz konusu iki Şirketin 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla konsolidasyon işlemlerine dahil edilmemesi Grup tarafından uygun görülmüştür.

## 2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

**i) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

**- 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 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. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

**- 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.

**- TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"**

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

**- TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";**

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

**ii) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler**

**- TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';**

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 06.04.2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 01.01.2025 tarihine ertelenmiştir.

**- TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;**

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrelemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**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;**

30.09.2024	Holding	Tekstil- Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltilmeleri	Toplam
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>7.921.300.694</b>	<b>36.316.278</b>	<b>(572.624.017)</b>	<b>7.384.992.955</b>
Toplam yükümlülükler	(6.010.154.748)	(517.641.623)	469.759.181	(6.058.037.190)
Özkaynaklar	(1.911.145.946)	481.325.345	102.864.836	(1.326.955.765)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(7.921.300.694)</b>	<b>(36.316.278)</b>	<b>572.624.017</b>	<b>(7.384.992.955)</b>

31.12.2023	Turizm-Holding	Tekstil- Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltilmeleri	Toplam
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>7.895.193.307</b>	<b>57.469.932</b>	<b>(592.891.602)</b>	<b>7.359.771.637</b>
Toplam yükümlülükler	(6.815.527.186)	(496.257.437)	470.211.905	(6.841.572.718)
Özkaynaklar	(1.079.666.121)	438.787.505	122.679.697	(518.198.918)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(7.895.193.307)</b>	<b>(57.469.932)</b>	<b>592.891.602</b>	<b>(7.359.771.637)</b>

**b) Kar/zarar raporlaması;**

30.09.2024	Turizm-Holding	Tekstil- Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltilmeleri	Toplam
Satış gelirleri	1.177.573	--	--	1.177.573
Satışların maliyeti (-)	(1.067.866)	--	--	(1.067.866)
<b>Brüt kar/zarar</b>	<b>109.707</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>109.707</b>
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Pazarlama giderleri (-)	(339.724)	--	--	(339.724)
Genel yönetim giderleri (-)	(39.700.369)	(646.213)	--	(40.346.582)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	197.310.171	2.387.054	(127.172.686)	72.524.539
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(422.083.256)	(195.500)	--	(422.278.756)
<b>Faaliyet karı/zararı</b>	<b>(264.703.471)</b>	<b>1.545.341</b>	<b>(127.172.686)</b>	<b>(390.330.816)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (-) net	89.950.858	--	--	89.950.858
Finansman gelirleri	--	--	--	--
Finansman giderleri (-)	(663.301.617)	(135.561.106)	127.172.686	(671.690.037)
Net parasal pozisyon kayıp/kazançlar	1.092.028.567	151.882.005	--	1.243.910.572
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı</b>	<b>253.974.337</b>	<b>17.866.240</b>	<b>--</b>	<b>271.840.577</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri</b>	<b>(118.262.641)</b>	<b>(36.941.463)</b>	<b>--</b>	<b>(155.204.104)</b>
Dönem vergi gideri	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri	(118.262.641)	(36.941.463)	--	(155.204.104)
<b>Dönem karı/zararı</b>	<b>135.711.696</b>	<b>(19.075.223)</b>	<b>--</b>	<b>116.636.473</b>

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30.09.2023	Turizm-Holding	Tekstil- Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltilmeleri	Toplam
Satış gelirleri	344.815	--	--	344.815
Satışların maliyeti (-)	(328.396)	--	--	(328.396)
<b>Brüt kar/zarar</b>	<b>16.419</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>16.419</b>
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Pazarlama giderleri (-)	--	--	--	--
Genel yönetim giderleri (-)	(26.053.140)	(576.057)	--	(26.629.197)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	120.154.345	2.150.841	(39.077.863)	83.227.323
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(303.184.616)	(2.603.180)	86.643	(305.701.153)
<b>Faaliyet karı/zararı</b>	<b>(209.066.992)</b>	<b>(1.028.396)</b>	<b>(38.991.219)</b>	<b>(249.086.608)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (-) net	114.202.338	--	(86.643)	114.115.694
Finansman gelirleri	--	--	--	--
Finansman giderleri (-)	(1.550.805.464)	(38.043.461)	39.077.863	(1.549.771.062)
Net parasal pozisyon kayıp/kazançlar	1.124.011.589	180.571.980	--	1.304.583.569
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı</b>	<b>(521.658.529)</b>	<b>141.500.122</b>	<b>--</b>	<b>(380.158.407)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri</b>	<b>181.926.939</b>	<b>7.420.750</b>	<b>--</b>	<b>189.347.689</b>
Dönem vergi gideri	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri	181.926.939	7.420.750	--	189.347.689
<b>Dönem karı/zararı</b>	<b>(339.731.591)</b>	<b>148.920.873</b>	<b>--</b>	<b>(190.810.718)</b>

**NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**a-) Alış/Satışlar**

İlişkili taraflardan alışlar	1 Ocak – 30 Eylül 2024			1 Ocak - 31 Aralık 2023		
	Faiz	Hizmet	Diğer	Faiz	Hizmet	Diğer
Alman Otelcilik Yatırım Turizm San. ve Tic. Ltd. Şti	506.849	--	--	991.626	--	6.871.536
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	309.199	--	--	110.544	--	--
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	17.016.420	--	--	5.871.265	--	15.197.760
Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş.	--	--	--	--	--	23.513
International Kervansaray Hotel A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Selim Sayılğan	--	--	--	--	--	89.968
	<b>17.832.468</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>6.973.434</b>	<b>--</b>	<b>22.182.776</b>

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara satışlar	1 Ocak – 30 Eylül 2024			1 Ocak - 31 Aralık 2023		
	Kira/ Hizmet	Faiz/Vade Farkı	Diğer	Kira/ Hizmet	Faiz/Vade Farkı	Diğer
Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş.	--	4.103.426	1.045.599	--	1.345.907	1.235.777
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	--	--	1.053.191	8.095	--	1.258.845
Sayılgan Enerji Elektrik Üretimi A.Ş.	--	19.516	--	4.857	6.765	--
Alman Otelcilik Yatırım Turizm San.ve Tic. Ltd. Şti	--	--	--	4.857	--	--
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	--	2.910.696	725.672	--	944.430	1.152.276
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	--	--	--	--	--	--
International Kervansaray Hotel A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Sis Sayılgan Dokuma Boya İplik San. ve Tic .A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Sayılgan Holding A.Ş.	--	15.003.703	--	4.047	5.363.936	--
Ahmet Tayan	--	--	--	--	--	--
Selim Sayılgan	--	4.565.009	--	--	1.609.121	340.109
Çetin Tümer	--	--	--	--	--	--
Zeynep Tümer	--	--	--	--	--	--
	--	<b>26.602.351</b>	<b>2.824.462</b>	<b>21.856</b>	<b>9.270.159</b>	<b>3.987.007</b>

**b-) Borç/Alacak**

İlişkili Taraplardan Diğer Alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Zeynep Tümer (1)	83.714	--
	<b>83.714</b>	<b>--</b>

(1) İlgili bakiyeler finansman amaçlı verilmiştir.

İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	12.539.505	21.983.145
Alman Otelcilik Yatırım Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	17.482.681	19.343.263
Çetin Tümer	27.721	36.643
Burçak Sayılgan	85.000	115.481
Ertan Sayılgan	934.362	1.268.195
Zeynep Tümer	--	264.833
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	1.137.088	1.124.773
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	62.010.417	62.584.522
<b>Toplam</b>	<b>94.216.773</b>	<b>106.720.854</b>



KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**c-) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler;** 1 Ocak – 30 Eylül 2024 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 630.000 TL'dir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Aralık 2023: 1.125.546TL). Grup, yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

## NOT 5 – BORÇLANMALAR

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>		
<i>Vadesi geçmiş</i>		
TL banka kredileri (1)	343.735	467.000
Euro banka kredileri (1)	--	--
Amerikan Doları banka kredileri (1)	--	270.547.641
3. tarafa devir edilen TL banka kredileri (1) (2)	--	110.319.617
3. tarafa devir edilen TL banka kredileri (1) (2)	--	128.847.016
3. tarafa devir edilen Dolar banka kredileri (1) (2)	--	--
3. tarafa devir edilen Euro banka kredileri (1) (2)	3.836.481.738	4.465.873.810
<i>Yapılandırılmış</i>		
Euro banka kredileri		--
TL faktoring borçları	1.503.866	2.043.157
<b>Toplam</b>	<b>3.838.329.339</b>	<b>4.978.098.241</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>		
Euro banka kredileri	89.389.358	104.054.084
TL Faktoring borçları	6.687.872	9.086.166
<b>Toplam</b>	<b>96.077.230</b>	<b>113.140.250</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>3.934.406.569</b>	<b>5.091.238.491</b>

(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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla banka/alacaklı bazında borçlanmaları aşağıdaki gibidir

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	30 Eylül 2024			31 Aralık 2023		
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	3.836.481.738	Euro	100.730.751	4.465.873.810
Toygar Yedigöz (2)		--	--	TL	128.847.016	128.847.016
Akbank Türk A.Ş. (3)		--	--	Dolar	6.752.384	270.547.641
Toygar Yedigöz (4)		--	--	Euro	77.900.751	105.836.226
Denizbank A.Ş. (5)	Euro	2.347.009	89.389.358	Euro	2.347.009	104.054.084
Landesbank		--	--		--	--
Deniz Faktoring A.Ş. (5)	TL	8.191.738	8.191.738	TL	11.129.323	11.129.323
Türkiye İş Bankası A.Ş. (6)	TL	343.735	343.735	TL	467.000	467.000
Toygar Yedigöz (4)		--	--	TL	4.483.391	4.483.391
<b>Toplam</b>			<b>3.934.406.569</b>			<b>5.091.238.491</b>

**(1) 30.09.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibariyle;**

Aareal Bank AG tarafından kullanılan ve son ödeme tarihi 10 Şubat 2014 olan ilgili bakiye, Şirket'in SİS Sayılğan 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 Galerı Kristal Turizm İnşaat Pazarlama ve Ticaret A.Ş. ("Galerı Kristal") arasında imzalanan 26 Kasım 2019 tarihli "Alacak Devir ve Risk Devir" sözleşmesi ile ilgili bakiye ve bakiyeye ilişkin tüm teminat ve ipotekler Galerı Kristal'e geçmiştir.

Şirket ilgili borçların yapılandırılması için Galerı Kristal 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
- Galerı Kristal icradan satış sırasında ipotek tutarına kadar ihale iştirak edecek

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

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

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

İlave olarak protokolün geçerliliğı 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.

Galerı 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

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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 artırma yolu ile satışı gerçekleştirilmiştir.

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

Söz konusu 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 davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiştir. İşbu karara karşı, birleşen Antalya 7. İcra Hukuk Mahkemesinin 2022/101 Esas sayılı dosyası yönünden ve birleşen Antalya 8. İcra Hukuk Mahkemesinin 2022/102 Esas sayılı dosyasından 39 numaralı parsel yönünden istinaf yoluna başvurulmamış, sadece birleşen Antalya 8. İcra Hukuk Mahkemesinin 2022/102 Esas sayılı dosyasından 40 parsel numaralı taşınmaz için istinaf yoluna başvurulmuş ve istinaf safahatı akabinde dosya Mahkeme'nin 2023/910 Esas sırasına kaydedilmiştir. Söz konusu dosyadan, yine davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş, karara ilişkin davacının istinaf başvurusu ise esastan reddedilmiş olup, *yargılama devam etmektedir ve dosya henüz kesinleşmemiştir.* Antalya 4. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/197 Esas sayılı davasında da ihale bedeli üzerinden yatırılması gereken nispi harç bedelinin ikmal edilmemesi nedeniyle davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş olup, istinaf safahatı sonrasında dosya Mahkeme'nin 2024/1 Esas sırasına kaydedilmiş, yapılan yargılama neticesinde yine davanın açılmamış sayılmasına karar verilmekle, buna ilişkin istinaf başvurusu esastan reddedilmiş ve akabinde başvuru temyiz başvurusunun da reddine karar verilerek, karar kesinleşmiştir. Söz konusu davalardan, Antalya 6. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/120 Esas sayılı dosyasından neticeten davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş olup, işbu karar karar kesinleşmiştir.

**(2) 30.09.2024 tarihi itibarıyla;**

31.12.2023 tarihi itibarıyla bu satırda açıklanan borç tutarı; alacaklı Toygar Yedigöz ile olan mevcut icra dosyaları bağlamında borçların yapılandırılması amacıyla Borç Ödeme Protokolü imzalanmış olması nedeniyle "senetli ticari borçları"na dönüştürülmüş ve Not 6'da yer alan toplam senetli ticari borç bakiyesi içinde ifade edilmiştir. (Söz konusu yapılandırma protokolu çerçevesinde, Şirketin 20.919.507,95 Euro borcu uzlaşma kapsamında belirlenen ödeme planı ve vade tarihlerinde çeşitli taksitler halinde ödenecektir.)

**31.12.2023 tarihi itibarıyla;**

Fibabanka A.Ş. tarafından 2013 yılında Şirket'e kullanılan ve ödemesi gerçekleşmeyen banka kredisi borcundan oluşmaktadır. Krediyeye ilişkin kalan en son ana para bakiyesi 34.372.379 TL'dir (23 Temmuz 2015 tarihi itibarıyla). Fiba Banka A.Ş. ve temlik alanlar tarafından yürütülen hukuki süreçler Not 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 Tefik Orhan Öz Saraçoğlu'na, bakiyeye ilişkin tüm teminat ve ipotekler birlikte, devir ve temlik etmiştir.

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

Şirket yönetimi ile Tefik Orhan Öz Saraçoğlu arasında borçların yapılandırılması için görüşmeler başlamış ve 3 Nisan 2020 tarihinde borcun protokolde belirtilen şartlar çerçevesinde ödenebilmesi için borç tasfiye sözleşmesi imzalamışlardır. Yapılan sözleşmeye göre;

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

- 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.

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

**(3) 30.09.2024 tarihi itibarıyla;**

31.12.2023 tarihi itibarıyla bu satırda açıklanan borç tutarı; Toygar Yedigöz tarafından Akbank A.Ş.'den temlik yoluyla ile devir alınmış ve ardından mevcut icra dosyaları bağlamında borçların yapılandırılması amacıyla Şirketimiz ile Alacaklı Toygar Yedigöz arasında Borç Ödeme Protokolü imzalanmıştır. Bu protokol çerçevesinde borç tutarı "senetli ticari borçları"na dönüştürülmüş ve Not 6'da yer alan toplam senetli ticari borç bakiyesi içinde ifade edilmiştir.

(Söz konusu yapılandırma protokolu çerçevesinde, Şirketin 20.919.507,95 Euro borcu uzlaşma kapsamında belirlenen ödeme planı ve vade tarihlerinde çeşitli taksitler halinde ödenecektir.)

**31.12.2023 tarihi itibarıyla;**

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) 30.09.2024 tarihi itibarıyla;**

31.12.2023 tarihi itibarıyla bu satırda açıklanan borç tutarı; alacaklı Toygar Yedigöz ile olan mevcut icra dosyaları bağlamında borçların yapılandırılması amacıyla Borç Ödeme Protokolü imzalanmış olması nedeniyle "senetli ticari borçları"na dönüştürülmüş ve Not 6'da yer alan toplam senetli ticari borç bakiyesi içinde ifade edilmiştir.

(Söz konusu yapılandırma protokolu çerçevesinde, Şirketin 20.919.507,95 Euro borcu uzlaşma kapsamında belirlenen ödeme planı ve vade tarihlerinde çeşitli taksitler halinde ödenecektir.)

**31.12.2023 tarihi itibarıyla;**

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 kullanılan 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 kullanılan ve Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş., Bahar Döşem Tekstil San. Ve Tic. A.Ş., Selim Sayılğan ve Ertan Sayılğan'ın müteselsil kefil olduğu kredi borcu tüm teminatları hak ve alacakları ile birlikte Yapı Kredi ve Toygar Yedigöz arasında Beyoğlu 48. Noterliği 17281 yevmiye numaralı ve 20.01.2022 tarihli Alacağın ve Alacağın Teminatını Teşkil Eden İpotek/Rehlin Devri Sözleşmesi şartları kapsamında tüm hakları ve hukuki vecibeleri ile birlikte Toygar YEDİGÖZ'e devir ve temlik edilmiştir. Söz konusu devir ve temlik ile bildirim neticesinde söz konusu borçlara istinaden Toygar YEDİGÖZ şirketen alacaklı hale gelmiştir.

İş bu devir ve temlik sonrasında, Toygar 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.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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 ipoteğın temliki karşılığında 3.300.000,00 TL ödeme Toygar Yedigöz tarafından yapılmıştır.

**(5) 30.09.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibariyle;**

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 taksit bölünmüştür. Ödeme 30 Eylül 2020 tarihinde başlayacaktır. 624.265 TL vekalet ücreti ise son taksit sonrası ödenecektir. Protokolde belirlenen taksitli ödemeler yapılmamıştır.

Denizbank A.Ş.'nin takip alacaklısı olduğu İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 2018/2473 Esas sayılı dosyası kapsamında, Marmaris 1. İcra Müdürlüğü'nün 2018/ 106 Talimat sayılı dosyası ile, Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.'nin maliki olduğu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahalle/Köy, Bakacak Mevkii, 3142 ve 3143 Parsel sayılı taşınmazlar, alacağa mahsuben Denizbank'a ihale edilmiş; Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. ve Mintay Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından, satışa hazırlık ve ihale aşamalarında gerçekleştirilen usul ve yasaya işlemler nedeniyle ayrı ayrı ihalenin feshi şikayetlerinde bulunulmuştur. İhalenin feshine ilişkin şikayetler Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/263 Esas sayılı dosyasında birleştirilmiş olup, yargılamanın 16.05.2024 tarihli celsesinde, satışa esas alınan muhammen bedele ve taşınmazların kıymet takdirine yönelik itirazlarımız doğrultusunda, mahallinde keşif yapılmasına ve taşınmazların kıymet takdirine ilişkin rapor düzenlenmesine karar verilmiştir. Yargılama devam etmektedir.

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) ) 30.09.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibariyle;**

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

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Ticari alacaklar	186.163.340	195.444.681
Alınan çekler ve senetler	39.864.000	2.507.982
<b>Toplam</b>	<b>226.027.340</b>	<b>197.952.663</b>

Ertelenmiş finansman geliri (-)		
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(168.878.015)	(195.444.681)
<b>Toplam</b>	<b>57.149.325</b>	<b>2.507.982</b>

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Alınan çekler ve senetler	--	--
Ertelenmiş finansman geliri (-)	--	--
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

Grup dava aşamasına gelen, 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 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Ticari borçlar</b>		
Satıcılar	590.797.379	540.080.601
Senetli borçlar(1)	804.802.925	119.006.583
Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları (2)	4.575.884	6.216.812
Ertelenmiş finansman giderleri (-)		
<b>Toplam</b>	<b>1.400.176.188</b>	<b>665.303.996</b>

- 1) Şirketimiz ile alacaklı Toygar Yedigöz arasında mevcut icra dosyaları bağlamında borçların yapılandırılması amacıyla Borç Ödeme Protokolü imzalanmış ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla Not 5'da yer alan Toygar Yedigöz'e olan borçlarımız, protokol gereği senetli borç haline gelmesi sebebiyle bu tablodaki "Senetli borçlar" bakiyesine aktarılmıştır. (Söz konusu yapılandırma protokolu çerçevesinde, Şirketin 20.919.507,95 Euro borcu uzlaşma kapsamında belirlenen ödeme planı ve vade tarihlerinde çeşitli taksitler halinde ödenecektir.)
- 2) 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları Grup'un işlettiği otellere ilişkin kamu kuruluşlarına olan ecrimisil, üst kullanım hakkı ile hasılat payı yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Diğer alacaklar	182.367.072	210.641.206
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 4)	83.714	--
Personelden alacaklar	--	--
Verilen depozito ve teminatlar	5.596.393	7.603.279
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(182.367.072)	(210.641.206)
<b>Toplam</b>	<b>5.680.107</b>	<b>7.603.279</b>

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	55.295	75.124
<b>Toplam</b>	<b>55.295</b>	<b>75.124</b>

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Not 4)	94.216.773	106.720.854
Taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	30.184.851	55.393.778
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	15.660.795	9.472.375
Alınan depozito ve teminatlar	20.375.306	23.725.848
Diğer borçlar	8.406.834	18.595.099
<b>Toplam</b>	<b>168.844.559</b>	<b>213.907.954</b>

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun vadeli diğer borçlar</b>		
Alınan depozito ve teminatlar	--	--
Diğer borçlar	624.265	848.129
<b>Toplam</b>	<b>624.265</b>	<b>848.129</b>

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Değer Artışı	30.09.2024
<b>Maliyet</b>					
Binalar(1)	5.970.778.786	87.289.873	--	--	6.058.068.659
Arsa	366.704.042	--	--	--	366.704.042
	<b>6.337.482.828</b>	<b>87.289.873</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>6.424.772.701</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>					
Binalar	183.118.090	90.687.456	--	--	273.805.546
Arsa	--	--	--	--	--
	<b>183.118.090</b>	<b>90.687.456</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>273.805.546</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>6.154.364.738</b>				<b>6.150.967.155</b>

	01.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	Değer Artışı	31.12.2023
<b>Maliyet</b>					
Binalar(1)	3.132.057.414	105.267.952	--	2.733.453.421	5.970.778.787
Arsa	366.704.042	--	--	--	366.704.042
	<b>3.498.761.456</b>	<b>105.267.952</b>	<b>--</b>	<b>2.733.453.421</b>	<b>6.337.482.829</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>					
Binalar	122.288.946	60.829.145	--	--	183.118.091
Arsa	--	--	--	--	--
	<b>122.288.946</b>	<b>60.829.145</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>183.118.091</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>3.376.472.510</b>				<b>6.154.364.738</b>

(1) Kiraya verilen otellerden oluşmaktadır.



KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grubun sahip olduğu gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Adı	Son değerlendirme tarihi	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
		Değerlenmiş tutar*	Değerlenmiş tutar*
Lara otel ve müştemilatı (1)	29 Aralık 2023	3.062.427.936	3.062.427.936
Kundu otel ve müştemilatı (2)	29 Aralık 2023	989.335.000	989.335.000
Formara otel ve müştemilatı (3)	29 Aralık 2023	188.845.873	188.845.873
Marmaris otel ve müştemilatı (4)	29 Aralık 2023	389.735.766	389.735.766
Kervansaray Uludağ(8)	29 Aralık 2023	292.643.174	292.643.174
Muğla Milas 4 adet arsa (5)	29 Aralık 2023	73.364.584	73.364.584
Termal Otel yanı 2 adet arsa (6)	29 Aralık 2023	104.204.881	104.204.881
Bursa Yenişehir 4 adet arsa	29 Aralık 2023	3.559.541	3.559.541
Bursa Osmangazi Ege Pasajı 10 bağımsız bölüm	29 Aralık 2023	19.360.099	19.360.099
İstanbul Bayrampaşa daire	29 Aralık 2023	2.037.905	2.037.905
İstanbul Sarıyer villa	29 Aralık 2023	135.860.341	135.860.341
Bursa Osmangazi Uluca Pasajı 2 bağımsız bölüm	29 Aralık 2023	1.854.494	1.854.494
Bursa Mudanya 3 adet daire	29 Aralık 2023	9.483.052	9.483.052
Bursa Muradiye bahçeli ev (7)	29 Aralık 2023	47.442.431	47.442.431
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	29 Aralık 2023	10.121.595	10.121.595
Kervansaray Termal	29 Aralık 2023	824.088.068	824.088.068
<b>Toplam</b>		<b>6.154.364.738</b>	<b>6.154.364.738</b>

\* Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde olan Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin hazırladığı raporlara istinaden değerlemeye tabi tutmuştur.

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

(2) Galeri Kristal'e 11.11.2019 tarihinde 15 yıl süreyle senelik KDV dahil 2.000.000 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.

(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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde bulunan ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir;

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul Adı	Muhatap	Derece	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	30 Eylül 2024 TL Karşılığı	31 Aralık 2023 TL Karşılığı
Kervansaray Lara	Denizbank A.Ş.	2	111.000.000	Euro	4.219.998.000	4.912.306.273
Kervansaray Lara	Galeri Turizm	1	70.000.000	Euro	2.661.260.000	3.097.850.803
Kervansaray Kundu	Fibabanka A.Ş.	1	35.000.000	Euro	1.330.630.000	1.548.925.401
Kervansaray Kundu	Fibabanka A.Ş.	2	70.000.000	TL	70.000.000	95.102.238
Kervansaray Formara	Analiz Faktoring A.Ş.	1	17.000.000	TL	17.000.000	23.096.258
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	1	9.315.000	Euro	354.137.670	412.235.433
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	3	9.315.000	Euro	354.137.670	412.235.433
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	2	3.700.000	TL	3.700.000	5.026.833
Kervansaray Termal	Galeri Kristal A.Ş.	1	70.000.000	Euro	2.661.260.000	3.097.850.803
Kervansaray Termal	DenizBank A.Ş.	2	40.700.000	Euro	1.547.332.600	1.801.178.967
Termal otel yanı 2 adet arsa	Denizbank A.Ş.	3	12.500.000	TL	12.500.000	16.982.543
Termal otel yanı 2 adet arsa	Denizbank A.Ş.	1	12.500.000	TL	12.500.000	16.982.543
Termal otel yanı 2 adet arsa	Deniz Faktoring A.Ş.	2	500.000	Euro	19.009.000	22.127.506
Bursa Muradiye bahçeli ev	Müflis Asya K. Bankası A.Ş.	1	8.000.000	TL	8.000.000	10.868.827
Bursa Muradiye bahçeli ev	Müflis Asya K. Bankası A.Ş.	2	8.000.000	TL	8.000.000	10.868.827
Muğla Milas 4 adet arsa	Denizbank A.Ş.	1	3.300.000	TL	3.300.000	4.483.391
Bursa Osmangazi Ege Pasajı	Denizbank A.Ş.	1	1.370.000	TL	1.370.000	1.861.287
Bursa Osmangazi Ege Pasajı	Denizbank A.Ş.	2	1.370.000	TL	1.370.000	1.861.287
Bursa Mudanya daireler	Kuveyt T. K.Bankası A.Ş.	1	700.000	TL	700.000	951.022
Bursa Osmangazi Uluca Pasajı	Denizbank A.Ş.	1	190.000	TL	190.000	258.135
Bursa Osmangazi Uluca Pasajı	Denizbank A.Ş.	2	190.000	TL	190.000	258.135
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	Denizbank A.Ş.	1	400.000	TL	400.000	543.441
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	Denizbank A.Ş.	2	1.060.000	TL	1.060.000	1.440.120
Sarıyer Konut	Yapı ve Kredi/Toygar Yedigöz	1	8.000.000	TL	8.000.000	10.868.827
Sarıyer Konut	Yapı ve Kredi/Toygar Yedigöz	2	6.000.000	TL	6.000.000	8.151.620
<b>Toplam</b>					<b>13.302.044.940</b>	<b>15.514.315.951</b>

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 9 –MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	30.09.2024
<b>Maliyet</b>					
Arazi, Yerüstü düzenleri	--	--	--	--	--
Binalar	--	--	--	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	66.284.145	7.044	--	--	66.291.189
Taşıt araçları	25.007.515	--	--	--	25.007.515
Döşeme ve demirbaşlar	25.361.203	1.431.082	--	--	26.792.285
	<b>116.652.863</b>	<b>1.438.126</b>	--	--	<b>118.090.989</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Binalar ve yerüstü düzenleri	--	--	--	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	66.272.351	13.131	--	--	66.285.482
Taşıt araçları	25.007.515	--	--	--	25.007.515
Döşeme ve demirbaşlar	23.728.730	2.003.368	--	--	25.732.098
	<b>115.008.596</b>	<b>2.016.499</b>	--	--	<b>117.025.095</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.644.267</b>				<b>1.065.894</b>

	01.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2023
<b>Maliyet</b>					
Arazi, Yerüstü düzenleri	--	--	--	--	--
Binalar	--	--	--	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	66.273.654	10.491	--	--	66.284.145
Taşıt araçları	25.007.515	--	--	--	25.007.515
Döşeme ve demirbaşlar	23.229.875	2.131.328	--	--	25.361.203
	<b>114.511.044</b>	<b>2.141.819</b>	--	--	<b>116.652.863</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Binalar ve yerüstü düzenleri	--	--	--	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	66.235.458	36.893	--	--	66.272.351
Taşıt araçları	25.007.515	--	--	--	25.007.515
Döşeme ve demirbaşlar	21.827.820	1.900.910	--	--	23.728.730
	<b>113.070.793</b>	<b>1.937.803</b>	--	--	<b>115.008.596</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.440.251</b>				<b>1.644.267</b>

Grup binalarını lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde olan olan Girişim Gayrimenkul Değerleme 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 Galeri Kristal Tur. İnş. Paz. ve Tic. A.Ş.'e tüm borçlarının kapatılmış ve tasfiye edilmiş olacağını değerlendirmektedir. Antalya ili Muratpaşa İlçesi/Güzeloba Mah. 27973 Ada 39 Parsel ve Antalya ili Muratpaşa İlçesi Güzeloba Mah. 27973 Ada 40 Parsel olan taşınmazların ekte yer alan Antalya 7.İcra Hukuk Mahkemesinin 09.02.2021 tarih ve 2020/356 Esas 2021/119 Karar sayılı kesin ilamı ve bilirkişi raporu gereğince, 27.07.2021 tarihinde Antalya Gayrimenkul Satış 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 Galeri Kristal'e 418.000.000,00 TL, 40 numaralı parsel ise yine Galeri Kristal'e 103.000.000,00 TL bedelle ihale edilmiştir.

Söz konusu ihaleye ilişkin olarak 3. kişiler tarafından beş ayrı ihalenin feshi davası açılmış olup, bu davalardan, 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 davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiştir. İşbu karara karşı, birleşen Antalya 7. İcra Hukuk Mahkemesinin 2022/101 Esas sayılı dosyası yönünden ve birleşen Antalya 8. İcra Hukuk Mahkemesinin 2022/102 Esas sayılı dosyasından 39 numaralı parsel yönünden istinaf yoluna başvurulmamış, sadece birleşen Antalya 8. İcra Hukuk Mahkemesinin 2022/102 Esas sayılı dosyasından 40 parsel numaralı taşınmaz için istinaf yoluna başvurulmuş ve istinaf safahatı akabinde dosya Mahkeme'nin 2023/910 Esas sırasına kaydedilmiştir. Söz konusu dosyadan, yine davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş, karara ilişkin davacının istinaf başvurusu ise esastan reddedilmiş olup, *yargılama devam etmektedir ve dosya henüz kesinleşmemiştir.* Antalya 4. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/197 Esas sayılı davasında da ihale bedeli üzerinden yatırılması gereken nispi harç bedelinin ikmal edilmemesi nedeniyle davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş olup, istinaf safahatı sonrasında dosya Mahkeme'nin 2024/1 Esas sırasına kaydedilmiş, yapılan yargılama neticesinde yine davanın açılmamış sayılmasına karar verilerek, buna ilişkin istinaf başvurusu esastan reddedilmiş ve akabinde başvuru temyiz başvurusunun da reddine karar verilerek, karar kesinleşmiştir. Söz konusu davalardan, Antalya 6. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/120 Esas sayılı dosyasından neticeten davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş olup, işbu karar karar kesinleşmiştir.

#### 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

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

dosya (ve Antalya 6. İcra Dairesi 2019/1886 Talimat dosyası) ve İstanbul 37. İcra Dairesi 2015/37865 Esas sayılı dosya ile icra takibi (sırasıyla ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ve ilamsız takip) başlatmıştır. Şirket İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 2017/6258 Esas sayılı dosya ile yürütülen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız takibe itiraz etmiş, Güven Varlık Yönetim A.Ş. İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/1098 Esas sayılı dosya ile itirazın iptali davası açmıştır. 16 Nisan 2020 tarihinde dosya kapsamında yapılan borca, takibe, faize, tüm nevi ve feriler ilişkin itirazlardan feragat edilmiştir. İtirazın iptali konulu davaya esas İstanbul 10. İcra Müdürlüğü 2017/6258 E. sayılı icra dosyası kapsamında yapılan borca, takibe, faize, tüm nevi ve feriler ilişkin itirazlardan feragat edildiğinden, İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/1098 Esas sayılı dosyasına beyanda bulunularak davanın konusuz kaldığı bildirilmiştir. 10 Eylül 2020 tarihli celsede konusuz kalan davada esas hakkında hüküm tesisine yer olmadığına dair karar verilerek alacağın %20 oranında icra inkar tazminatının davalıdan alınıp davacıya verilmesine karar verilmiştir.

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

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

Gelecek Varlık Yönetimi A.Ş.'nin Şirket'ten olan alacaklarının tamamını Tevfik Orhan Öz Saraçoğlu'na devir ve temlik etmiştir. Şirket Tevfik Orhan Öz Saraçoğlu ile 3 Nisan 2020 tarihinde borç tasfiye sözleşmesi imzalamıştır (Not 5). Rapor tarihi itibarıyla ödenemeyen 20 Milyon TL'lik senetler için 18 Haziran 2020 tarihinde İstanbul 24. İcra Müdürlüğü 2020/9578 Esas sayılı dosya ile icra takibi başlamıştır.

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

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

İstanbul 24. icra Müd. 2020/9578 E. 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 Tevfik Orhan Öz Saraçoğlu 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 kiralanmasına 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 Şirket'in temyiz başvurusunun reddine karar verilmiştir. Ank. 2. İdare Mah. 2016/3408 E. İPC bedeli 74.016 TL bedelli olup aynı şekilde Şirket'in temyiz başvurusunun reddine karar verilmiştir.

#### **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 bulunulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda Yargıtay 11. HD.'nin 14.09.2023 Tarihli, 2023/4133 Esas ve 2023/4965 Karar sayılı ilamı ile; Selim Sayılğan'ın sanık olarak yargılandığı İstanbul 49. Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2023/468 E. sayılı ceza dava dosyasının sonucu beklenilip dosya içinde bulunan tüm deliller hep birlikte değerlendirilerek varılacak uygun sonuç dairesinde bir karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle, şimdilik diğer temyiz nedenleri incelenmeksizin ilk derece mahkemesinin ve istinaf mahkemesinin kararları bozulmuştur. Bunun üzerine dosya, yeni esas olarak İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2023/789 Esas (Eski Esas: 2018/827) numarasına kaydedilmiş olup yargılama devam etmektedir. Ayrıca mahkemece bozma ilamına uyulmuş olup İstanbul 49. ASCM'nin 2023/468 Esas sayılı dosyasının kesinleşmesinin bekletici mesele yapılmasına karar verilmiştir.

###### Sahte Hisse Devir Sözleşmesine İlişkin Davalar

İstanbul Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 2021/ 158222 Sor. sayılı dosyasından düzenlenen 09/03/2023 tarihli ve 2023/ 14852 Esas sayılı iddianamesi ile sanıklar Selim Sayılğan, Güven Kaya, Mustafa Şahin hakkında 05/06/2015 tarihli geçmişe yönelik sahte Hisse Devir Sözleşmesi düzenledikleri iddiasıyla Tacir veya Şirket Yöneticileri ile Kooperatif Yöneticilerinin Dolandırıcılığı ve Özel Belgede Sahtecilik suçlarından 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 158/1-h, 158/3, 207/1, 53/1 maddeleri uyarınca cezalandırılmalı istemiyle İstanbul 37. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2023/122 Esas sayılı dosyasından kamu davası açılmıştır. Söz konusu sahte hisse devir sözleşmesi, İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2018/ 827 Esas sayılı pay defterinin düzeltilmesi ve

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

hisselerin tescilli talepli dava dosyasına konu edilen sahte hisse devir sözleşmesi olup, Zeynep Tümer'in Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. nezdinde hisselerinin Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan'a devrine ilişkindir. İstanbul 37. Ağır Ceza Mahkemesi tarafından sanıkların şirket yöneticiliği sıfatını taşıdığına dair isnat bulunmadığından bahisle eylemin, basit dolandırıcılık ve özel belgede sahtecilik suçlarını oluşturduğu düşünülecek 03/04/2023 tarihli kararı ile görevsizlik kararı verilmiş ve dosya, İstanbul 49. Asliye Ceza Mahkemesinin 2023/468 Esas sırasına kaydedilmiştir. Zeynep Tümer ve Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.'nin katılan olarak duruşmalara kabulüne karar verilmiştir. Yargılama devam etmektedir.

İstanbul Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 2024/63596 Sor. sayılı dosyasından düzenlenen 02/07/2024 tarihli ve 2024/27026 Esas sayılı iddianamesi ile sanıklar Abdulkemir Özay, Aydın Yalkut, Ayşegül Cengiz, Coşkun Şen, Ersen Saltı, Selim Sayılğan hakkında Adli Tıp Kurumu Fizik İhtisas Dairesi Görevlileri hakkındaki rüşvet almak ve vermek iddiasıyla rüşvet suçundan 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 252/1, 252/2, 252/5, 252/7, 53, 58 maddeleri uyarınca cezalandırılmaları istemiyle Bakırköy 24. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2024/280 E. sayılı dosyasından kamu davası açılmıştır. Söz konusu rüşvet iddiası, İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2018/827 Esas sayılı hisse devir sözleşmesinden kaynaklanan pay defterinin düzeltilmesi ve hisselerin tescilli konulu dava dosyasından düzenlenen Adli Tıp Raporunu düzenleyen görevlilere yöneliktir. Yargılama devam etmektedir.

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

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

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

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. Dosya istinaf aşamasındadır.

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 zayı 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. Bölge Adliye Mahkemesi tarafından davacının istinaf başvurusu reddedilmiştir. Ayrıca İstanbul 19. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin ret gerekçesi değiştirilerek bir kez daha davanın reddine karar verilmiştir. Bölge Adliye Mahkemesi'nin ret gerekçesi yönünden temyiz başvurusunda bulunulmuş olup dosya temyiz aşamasındadır.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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 Ulırmak, Ahmet Serbest ve Zuhul Tilhaslı aleyhine yürütülen davadır.

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

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

Savcılık tarafından yapılan soruşturma neticesinde sahte yönetim kurulu kararı oluşturma, Miray Ercan ve Zeynep Tümer'in imzalarının Murat Ulırmak tarafından atılması, alınan kararların uygulanması ve ilanı noktasında Zuhul Tilhaslı tarafından suça iştirak edilmesi, Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Ulırmak ve Zuhul Tilhaslı tarafından sahte özel belge hazırlamaları, bu sahte özel belgeyi kamu kurumu olan noterde tasdik ettirerek kullanmaları, aynı niteliğe sahip Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan etmeye ve uygulamaya çalışmaları, şüphelilerin kendi yararlarına, Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. ve yönetim kurulu başkanı Zeynep Tümer aleyhinde tasarrufla bulunma, sahte yönetim kurulu kararı üretilip noterde tasdik ettirip bu hileli hareketle dolandırıcılık eylemine noter ve ticaret sicil gazetesini de araç olarak kullanmaları nedeniyle Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Ulırmak ile Zuhul Tilhaslı hakkında özel belgede sahtecilik suçundan ve nitelikli dolandırıcılık suçundan cezalandırılmalarına, ayrıca Şirket'i geçmişe yönelik muvazaalı olarak borçlandırarak zarara uğratmaları dolayısıyla Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan'ın 2 kez aynı suçu işlemeleri yani aynı şekilde 2 ayrı seferde şirketi muvazaalı olarak borçlandırmaları ve zarara uğratmaları nedeniyle 2 kez nitelikli dolandırıcılık suçundan ve diğer şüpheli Ahmet Serbest'in de şüphelilerin gerçekleştirdiği ilk eylemde işlemlerini kolaylaştırdığından nitelikli dolandırıcılık suçundan cezalandırılmalarına yönelik iddianame tanzim edilmiştir. Söz konusu iddianame kabul edilerek İstanbul 15. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2019/398 E. Sayılı dosyasında Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Ulırmak, Zuhul Tilhaslı ve Ahmet Serbest hakkında özel belgede sahtecilik ve nitelikli dolandırıcılıktan ceza davası açılmıştır. Bunun yanında, İstanbul 33. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2023/440 Esas sayılı dosyasından, Ertan Sayılğan ile Selim Sayılğan'ın imza yetkilisi oldukları dönemde fikir ve eylem birliği içinde oldukları Ahmet Serbest ile hareket ederek Şirket'i geçmişe yönelik sahte senetlerle borçlandırma eylemine Orhan Dindar'ın da iştirak etmesi nedeniyle sanık Orhan Dindar aleyhine ceza dava açılmış olup, işbu dava, İstanbul 15. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2019/398 Esas sayılı dosyası ile birleştirilmiştir. Asıl dosya ve birleşen dosya halen derdestir.

İstanbul 3. Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2019/941 Esas (Birleşen 2019/942 Esas, birleşen 2019/943 Esas, birleşen 2019/959 Esas, birleşen 2019/1165 Esas) sayılı davası ile, ana dosya ve birleşen dava sanıkları Selim Sayılğan, Adil İlhan Ceylan, Ahmet Tayan, Kamil Feridun Özkaraman'ın Sermaye Piyasası Kurulu uzmanları tarafından hazırlanan 07.07.2017 tarih ve XX-15/25-1, XXI-13/34-1 sayılı Denetleme Raporu ile tespit edildiği üzere SPK mevzuatına aykırı davrandığı, yönetim kurulu üyesi oldukları dönemde Şirketin konsolide finansal tablo ve raporlarının gerçeğe uygun tutulmasını engelledikleri, Şirket mal varlığını azaltmak veya mal varlığının artmasını engellemek suretiyle örtülü kazanç aktarımı yasağını ihlal ettikleri nedenleriyle ceza davası açılmıştır. Yargılama devam etmektedir.



Geriyeye dönük sahte kira sözleşmesine ilişkin davalar

Zeynep Tümer ve Şirket tarafından Ankara 10. Ağır Ceza Mahkemesi 2019/635 Esas sayılı dosya ile, Grup otellerinin geriyeye 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 geriyeye dönük düzenlendiğine tespit edilmiştir. Soruşturma 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 rastlanmadığı, 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 kayıtların 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. Karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 5. Ceza Dairesi'nin 2023/697 Esas 2024/1613 Karar sayılı dosyasından sanık Ceyhan Söylemez bakımından görevi ihmal suçundan verilen beraat kararı onanmıştır. Sanık Hüseyin Kara bakımından rüşvet ve resmi belgede sahtecilik suçlarının cezası ile sanık Selim Sayılğan bakımından rüşvet suçunun cezası onanmış ve sanıkların cezası kesinleşmiştir. Sanık Hasan Tokmak bakımından rüşvet ve resmi belgede sahtecilik suçlarının cezası, sanık Hüseyin Kara bakımından dolandırıcılık suçunun cezası, sanık Selim Sayılğan bakımından dolandırıcılık ve resmi belgede sahtecilik suçunun cezasına ilişkin olarak sanıkların istinaf başvuruları temyiz yolu açık olmak üzere esastan reddedilmiştir. Yargılama, kesinleşmeyen suçlar yönünden temyiz aşamasında devam etmektedir.

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 kayıym atandığı 8 Şubat 2019 tarihinde yapılan genel kurul toplantısı yapılmasının kararlaştırıldığı, yapılan toplantıya gerçekliği tespit olunamayan hamiline yazılı hisse senetlerinin sunulduğu, Sis Dokuma pay defterinin genel kurul toplantısında bulunmaması sebebiyle Sis Dokuma hissedarlık yapısının kararlaştırılmadığı, tüm rapor ve açıklamalarda Şirket hakim hissedar olarak gözükmektedir toplantı esnasında sunulan senetlerin gerçek olamayacağı, senetler ciro bulunmadığı ve Sis Dokuma hisse senetlerinin devri için herhangi bir karar almadığı belirtilmiş ve Sis Dokuma hissedarlık yapısının 20 Kasım 2017 tarihli hazirun listesi uyarınca kararlaştırılması gerektiği, Selim Sayılğan ve yönlendirmesindeki Mehmet Özay ve Göksel Yazar'ın hissedarlık yapısında hiç bir haklarının bulunmadığı iddia edilerek 20 Kasım 2017 tarihli hazirun cetvelinin esas alınarak davalı Sis Dokuma ortaklık yapısının tespitine ve müvekkillerin pay miktarlarının da yine bu hazirunla eş şekilde olduğunun tespitine ve mevcut hisse senetlerine el konularak tedbiren mahkeme kasasına konulmasına karar verilmesi talep edilmiştir. Dava devam etmekte olup, dosyada bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir.

Bilirkişi raporu lehe gelmiş ise de, Şirket, Zeynep Tümer ve Çetin Tümer'in talebiyle ek bilirkişi raporu alınmak üzere dosya yeniden bilirkişi incelemesine gönderilmiştir. Ek bilirkişi raporu da lehe gelmiştir. Dosyada bekletici mesele bulunmakta olup yargılama devam etmektedir.

#### 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 "Şikayet (icra memuru muamelesi)" davaları mevcut olup devam etmektedir.

### **10.1.5 Şirket aleyhine yürütülen iflas ve fesih davaları**

#### 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. Davacı tarafın istinaf başvurusu üzerine dosya, Bölge Adliye Mahkemesi'ne gönderilmiş ve Bölge Adliye Mahkemesi tarafından istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından temyiz kanun yoluna başvurulmuş olup, Yargıtay tarafından Bölge Adliye Mahkemesi kararının onanmasına karar verilmekle, karar kesinleşmiştir.

#### 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

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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 yapılmış, bilirkişi raporuna beyan ve itirazlarımız sunulmuştur. 12.10.2023 tarihli celsede icra takibine yönelik itirazın kaldırılmasına ve depo emrine esas alacağın tespiti akabinde depo emri düzenlenmesine karar verilmiş olup, depo emrine yönelik ara karardan rücu talebimiz üzerine Mahkemece dosyanın hesap bilirkişisine tevdiine karar verilmiştir. Hesap Bilirkişisi tarafından hazırlanan 03.04.2024 tarihli Bilirkişi Raporuna yönelik itirazlarımız doğrultusunda Mahkemece dosyanın yeniden Bilirkişiyeye tevdiine karar verilmiştir. 17/09/2024 tarihli bilirkişi raporu tanzim edilmiş olup, 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. İstanbul 9. İcra Müdürlüğü'nün 2015/21165 Esas sayılı dosyası ve bu takip konusu alacağı işlemiş ve işleyecek faiz, alacağına bağlı diğer tüm feriler, hacizler, kişisel ve aynı teminatlar ve davaları ile birlikte dosya alacaklısı Akbank T.A.Ş tarafından 03.05.2024 tarihinde Toygar Yedigöz'e

devredilmiştir.

#### **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 17. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2024/39 Esas (Eski 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 açılmıştır. 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 İstanbul 27 İcra Müdürlüğü'nün 2017/13573 Esas sayılı dosyası için 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. Bursa Ağır Ceza Mahkemelerinin sayısının artırılması nedeniyle dava dosyası, Bursa 17. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2024/39 Esas sırasına kaydedilmiş olup, yargılama devam etmektedir.

#### **10.1.9 Diğer aleyhe yürütülen icra takipleri ve ilişkili hukuki süreçler**

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

#### **10.1.10 Diğer lehe yürütülen dava/icralar ve ilişkili hukuki süreçler**

Grup tarafından yürütülen çeşitli aşamalarda 25.326.348,31 TL tutarında, alacak, istihkak, itirazın iptali vs konulu dava ve icra takipleri mevcuttur.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**10.2 Verilen/alınan teminat ve kefaletler**

a) Alınan TRİ'ler

Cinsi	Kimden Alındığı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Teminat senedi	Müşteriler	445.000	604.579
İpotek	Müşteriler	778.850	1.058.148
Kefalet	Melis Yapı	89.228.588	103.866.910
Kefalet	Zeynep Tümer	318.960.079	415.980.896
<b>Toplam</b>		<b>409.412.517</b>	<b>521.510.532</b>

b) Verilen TRİ'ler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Grup tarafından verilen TRİ' ler</b>		
A- Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ' lerin toplam tutarı	13.358.709.802	15.681.087.110
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	95.102.238
iii- C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
<b>Toplam</b>	<b>13.428.709.802</b>	<b>15.776.189.348</b>

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen TRİ'lerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Kime Verildiği	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İpotek (1)	Bankalara	13.302.044.940	15.514.315.949
Kefalet	Bankalara	--	91.635.179
Teminat mektubu	Devlet kurumları	9.585.572	11.173.898
Teminat mektubu	İcra Dairesi/Mahkeme	550.419	747.801
Rehin (2)	Akbank Türk A.Ş.	43.873.237	59.606.329
Çek/ Senet (3)	Bankalara	70.000.000	95.102.238
Teminat mektubu	Diğer	2.655.634	3.607.953
<b>Toplam</b>		<b>13.428.709.802</b>	<b>15.776.189.348</b>

(1) Detayları Not 8'de açıklanmıştır.

(2) Kullanılan kredi karşılığı verilmiştir (Not 5)

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

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

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 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 14.06.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile kayıtlı sermaye tavanının 2.900.000.000 (ikimilyardokuzyüz milyon) TL'na artırılmasına ve kayıtlı sermaye süresinin 2028 yılına kadar (2028 yılı dahil) uzatılmasına karar vermiş ve aynı gün Sermaye Piyasası Kurulu'nun görüş ve iznine sunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu 01.07.2024 tarihli yazıları ile gerekli izni vermiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir (\*):

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	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
	<b>100,00</b>	<b>588.505.080</b>	<b>100,00</b>	<b>588.505.080</b>

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

### Sermaye düzeltme farkları

Ödenmiş sermayesinin 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

139.001.778 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır.

### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yasal Yedekler	62.079.783	62.084.014
<b>Toplam</b>	<b>62.079.783</b>	<b>62.084.014</b>

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.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### Diğer yedekler

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

### 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.

### 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.

### Geçmiş Yıllar Kar/Zararları

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	(6.525.582.923)	(5.950.545.599)
<b>Toplam</b>	<b>(6.525.582.923)</b>	<b>(5.950.545.599)</b>

### NOT 12 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30.Eyl.24	1 Temmuz- 30.Eyl.24	1 Ocak- 30.Eyl.23	1 Temmuz- 30.Eyl.23
<b>Zamana yayılı hasılat</b>				
Otel hizmet satışları	--	--	--	--
Ticari mal satışları	1.177.573	96.432	344.815	--
Otel kira gelirleri	--	--	--	--
Diğer gelirler	--	--	--	--
<b>Zamanın bir anında hasılat</b>				
Laminat satışları	--	--	--	--
Diğer satışlar	--	--	--	--
<b>Toplam Hasılat</b>	<b>1.177.573</b>	<b>96.432</b>	<b>344.815</b>	<b>--</b>
Satıştan iadeler	--	--	--	--
Satıştan iskontoları	--	--	--	--
<b>Hasılat toplamı</b>	<b>1.177.573</b>	<b>96.432</b>	<b>344.815</b>	<b>--</b>
	1 Ocak- 30.Eyl.24	1 Temmuz- 30.Eyl.24	1 Ocak- 30.Eyl.23	1 Temmuz- 30.Eyl.23
Satılan ticari mallar maliyeti	(1.067.866)	(87.449)	(328.396)	228.338
Hizmet maliyeti	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>(1.067.866)</b>	<b>(87.449)</b>	<b>(328.396)</b>	<b>228.338</b>

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 13 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

<b>Finansman giderleri</b>	<b>1 Ocak- 30.Eyl.24</b>	<b>1 Temmuz- 30.Eyl.24</b>	<b>1 Ocak- 30.Eyl.23</b>	<b>1 Temmuz- 30.Eyl.23</b>
Faiz giderleri	109.514.242	(35.783.375)	146.680.653	39.360.242
Kur farkı gideri/(geliri)	562.175.795	332.065.003	1.403.090.409	195.802.997
Diğer giderler	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>671.690.037</b>	<b>296.281.628</b>	<b>1.549.771.062</b>	<b>235.163.239</b>

**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 muhasebeleştirilmektedir. 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 2023: %20).

	<b>30 Eylül 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>30 Eylül 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri</b>	<b>Toplam Geçici Farklar</b>	<b>Toplam Geçici Farklar</b>	<b>Varlık / (Yükümlülük)</b>	<b>Varlık / (Yükümlülük)</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	986.824	588.331	246.706	117.666
Kredi kur farkı giderleri	9.665.204	328.002.925	2.416.301	65.600.585
Şüpheli alacak karşılığı ve gider yazılan avanslar	188.998.371	220.926.574	47.249.593	44.185.315
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	--	--	--	--
Değerleme Karşılığı	(1.243.910.572)	(608.232.940)	(310.977.643)	(121.646.588)
Dava ve diğer karşılıklar	190.478.452	220.813.226	47.619.613	44.162.645
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar düzeltmeleri	(3.645.978.506)	(5.120.837.315)	(911.494.626)	(1.024.167.464)
Mali zarar	2.603.729.688	1.980.037.430	650.932.422	396.007.485
Ertelenen Vergi Varlıkları	1.749.947.967	2.142.135.546	748.464.635	428.427.109
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(3.645.978.506)	(5.120.837.315)	(1.222.472.269)	(1.024.167.464)

**Kayda alınmayan ertelenmiş vergi varlığı/yük.**

--

**Ertelenen vergi yükümlülükleri, net**

**(474.007.634)**

**(595.740.355)**

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.

**NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)**

Hisse başına kar, hissedarlara ait net karın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:



KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Net dönem karı/(zararı) (TL)	216.508.012	(171.557.941)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	58.850.508.000	58.850.508.000
Hisse başına kar/(zarar) (TL)	0,3679	-0,2915

## 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.

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	
<b>30 Eylül 2024</b>					
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>		57.149.325	83.714	5.651.688	5.062.893
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	--	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>		57.149.325	83.714	5.651.688	5.062.893
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>		--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>		--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	168.878.015	--	182.367.072	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(168.878.015)	--	(182.367.072)	--
- 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	--	--	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--	--	--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>31 Aralık 2023</b>					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	2.507.982	-	7.678.403	6.148.505
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	-	2.507.982	-	7.678.403	6.148.505
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	195.444.681	-	210.641.206	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(195.444.681)	-	(210.641.206)	--
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--	--	--

### 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 Eylül 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı		Vadesi geçenler	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Borçlanmalar	3.934.406.569	3.934.406.569	3.836.825.473			1.503.866	96.077.230
Ticari borçlar	1.400.176.188	1.400.176.188	1.400.176.188		--	--	--
Diğer borçlar	169.468.824	169.468.824	169.468.824		--	--	--

### 31 Aralık 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	5.091.238.491	5.091.238.491	4.865.735.466			112.362.774	113.140.250
Ticari borçlar	665.303.996	665.303.996	665.303.996		--	--	--
Diğer borçlar	214.756.083	214.756.083	214.756.083		--	--	--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla faiz riskine maruz kalan finansal araçları aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Vadeli mevduatlar		--
Banka kredileri		--
Faktoring borçları	8.191.738	11.129.323
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Banka kredileri	3.926.214.831	4.300.771.749

### Kur riski

Grubun döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grubun yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur.

30.09.2024	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Gbp
Parasal finansal varlıklar	3.591.703	42.714	54.478	1.392
Ticari alacaklar	147.843.442	769.606	3.145.345	44.528
Diğer	12.929.935	283.264	86.103	--
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>164.365.080</b>	<b>1.095.585</b>	<b>3.285.926</b>	<b>45.921</b>
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>164.365.080</b>	<b>1.095.585</b>	<b>3.285.926</b>	<b>45.921</b>
Ticari borçlar	(1.384.853.193)	(1.705)	(36.359.208)	--
Diğer borçlar	(67.865.455)	(71.416)	(1.717.840)	--
Borçlanmalar	(3.836.481.738)	--	(100.730.751)	--
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(5.289.200.386)</b>	<b>(73.121)</b>	<b>(138.807.798)</b>	<b>--</b>
Borçlanmalar	(89.389.358)	--	(2.347.009)	--
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(89.389.358)</b>	<b>--</b>	<b>(2.347.009)</b>	<b>--</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(5.378.589.744)</b>	<b>(73.121)</b>	<b>(141.154.807)</b>	<b>--</b>
<b>Net yabancı para varlık pozisyonu</b>	<b>(5.214.224.664)</b>	<b>1.022.464</b>	<b>(137.868.881)</b>	<b>45.921</b>

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2023	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Gbp
Parasal finansal varlıklar	4.191.305	58.032	74.015	1.892
Ticari alacaklar	148.942.252	1.753.830	2.914.673	63.309
Diğer alacaklar	15.139.589	384.843	116.980	--
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>168.273.146</b>	<b>2.196.705</b>	<b>3.105.667</b>	<b>65.201</b>
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>168.273.146</b>	<b>2.196.705</b>	<b>3.105.667</b>	<b>65.201</b>
Ticari borçlar	(538.023.083)	(2.317)	(16.485.195)	--
Diğer borçlar	(183.460.638)	(264.134)	(5.383.297)	--
Borçlanmalar	(4.465.873.808)	--	(136.853.141)	--
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(5.187.357.529)</b>	<b>(266.451)</b>	<b>(158.721.633)</b>	<b>--</b>
Borçlanmalar	(104.054.084)	--	(3.188.654)	--
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(104.054.084)</b>	<b>--</b>	<b>(3.188.654)</b>	<b>--</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(5.291.411.614)</b>	<b>(266.451)</b>	<b>(161.910.287)</b>	<b>--</b>
<b>Net yabancı para varlık pozisyonu</b>	<b>(5.123.138.468)</b>	<b>1.930.254</b>	<b>(158.804.620)</b>	<b>65.201</b>

#### Duyarlılık analizi

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yabancı paranın %10 değer artışı ya da azalışı karşısında diğer tüm değişkenlerin sabit kalması koşuluyla, vergi öncesi kar ve özkaynakları aşağıdaki tutarlar kadar daha düşük/yüksek olacaktır.

#### Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30 Eylül 2024	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları	3.485.579	(3.485.579)	3.485.579	(3.485.579)
Euro	525.094.313	(525.094.313)	525.094.313	(525.094.313)

#### Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2023	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları	5.682.321	(5.682.321)	5.682.321	(5.682.321)
Euro	518.220.764	(518.220.764)	518.220.764	(518.220.764)

#### NOT 17 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur (31 Aralık 2023: 32.1.İştiraklerimizden, Bahar Döşem Tekstil Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 01.03.2024 tarihli 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılı Olağan Genel Kurul Kurul Toplantısında Zeynep Tümer, Çetin Tümer ve Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir. Temsil ve ilzam yetkisi bakımından yönetim kurulu üyelerine müştereken yetki verilmiştir. Söz konusu Genel Kurul 08.03.2024 Tarihli ve 11039 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde tescil ve ilan edilmiştir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

**32.2** Şirketimiz Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.'nin borçlusu olduğu İstanbul 9. İcraMüdürlüğü'nün 2015/21165 Esas sayılı dosyası ve bu takip konusu alacağı işlemiş ve işleyecek faiz, alacağı bağlı diğer tüm feriler, hacizler, kişisel ve aynı teminatlar ve davaları ile birlikte Toygar Yedigöz tarafından 03.05.2024 tarihinde ilgili dosya alacaklısı Akbank T.A.Ş' tan temlik alınmıştır.).

**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 12.02.2024 tarihli KAP duyurusu**

Şirketimiz tarafından daha önce açıklandığı üzere, Danış Otelcilik Ve Turizm Yatırımları Anonim Şirketi ile iştirakimiz SIS Sayılğan Dokuma Boya İplik San. ve Tic. A.Ş. arasında, Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış, Şirketimiz eski yönetimi tarafından bu sözleşmeye yönelik olarak borç kabul ve teminat sözleşmesi imzalanması ve iştirakimiz SIS Sayılğan Dokuma Boya İplik San. ve Tic. A.Ş.'nin sözleşmelere konu ödemeleri yapmaması nedeniyle, Danış Otelcilik Ve Turizm Yatırımları Anonim Şirketi tarafından Şirketimiz ve Bağlı Ortaklığımız SIS Sayılğan Dokuma Boya İplik San. ve Tic. A.Ş. aleyhine iflas yolu ile adi takip başlatılmıştır.

Şirketimizin söz konusu icra takibine yönelik borca, kefaletin şekline ve hukuki geçerliliğine itirazda bulunması sebebiyle Danış Otelcilik Ve Turizm Yatırımları Anonim Şirketi tarafından İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/420 Esas sayılı itirazın kaldırılması ve iflas konulu dava açılmış; davanın duruşmasında, dosyanın bilirkişide olması nedeniyle bilirkişiden dönüşünün beklenmesine karar verilmiş olup dosyanın bir sonraki duruşması 02.05.2024 tarihine ertelenmiştir.

**18.2 Şirket'in 11.03.2024 tarihli KAP duyurusu**

İştiraklerimizden, Bahar Döşem Tekstil Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 01.03.2024 tarihli 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılı Olağan Genel Kurul Kurul Toplantısında Zeynep Tümer, Çetin Tümer ve Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir. Temsil ve ilzam yetkisi bakımından yönetim kurulu üyelerine müştereken yetki verilmiştir. Söz konusu Genel Kurul 08.03.2024 Tarihli ve 11039 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde tescil ve ilan edilmiştir.

**18.3 Şirket'in 30.03.2024 tarihli KAP duyurusu**

Yönetim Kurulunun 29.03.2024 tarihli kararı ile;

Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: X, N 22) kapsamında şirketimizin 01.01.2024-31.12.2024 dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere Denetimden Sorumlu Komitenin görüşü alınarak MEGA GLOBAL ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.'nin denetçi olarak seçilmesi hususunun yapılacak ilk Genel Kurul'da ortakların onayına sunulmasına, Karar verilmiştir.

**18.4 Şirket'in 03.05.2024 tarihli KAP duyurusu**

Şirketimiz tarafından daha önce açıklandığı üzere, Danış Otelcilik Ve Turizm Yatırımları Anonim Şirketi ile iştirakimiz SIS Sayılğan Dokuma Boya İplik San. ve Tic. A.Ş. arasında, Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış, Şirketimiz eski yönetimi tarafından bu sözleşmeye yönelik olarak borç kabul ve teminat sözleşmesi imzalanması ve iştirakimiz SIS Sayılğan Dokuma Boya İplik San. ve Tic. A.Ş.'nin sözleşmelere konu ödemeleri yapmaması nedeniyle, Danış Otelcilik Ve Turizm Yatırımları Anonim Şirketi tarafından Şirketimiz ve Bağlı Ortaklığımız SIS Sayılğan Dokuma Boya İplik San. ve Tic. A.Ş. aleyhine iflas yolu ile adi takip başlatılmıştır.

Şirketimizin söz konusu icra takibine yönelik borca, kefaletin şekline ve hukuki geçerliliğine itirazda bulunması sebebiyle Danış Otelcilik Ve Turizm Yatırımları Anonim Şirketi tarafından İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/420 Esas sayılı itirazın kaldırılması ve iflas konulu dava açılmış; davanın duruşmasında, dosyanın itirazlarımız sonucu İcra Hukuku Uzmanı bilirkişinin de eklenmesi suretiyle bilirkişi heyetine tevdiye karar verilmiş olup dosyanın bir sonraki duruşması 17.10.2024 tarihine ertelenmiştir.

**18.5 Şirket'in 06.05.2024 tarihli KAP duyurusu**

Şirketimiz Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.'nin borçlusu olduğu İstanbul 9. İcra Müdürlüğü'nün 2015/21165 Esas sayılı dosyası ve bu takip konusu alacağı işlemiş ve işleyecek faiz, alacağı bağlı diğer tüm feriler, hacizler, kişisel ve aynı teminatlar ve davaları ile birlikte Toygar Yedigöz tarafından 03.05.2024 tarihinde ilgili dosya alacaklısı Akbank T.A.Ş' tan temlik alınmıştır.

**18.6 Şirket'in 29.05.2024 tarihli KAP duyurusu**

Şirketimizin 27/05/2024 tarihli yönetim kurulu toplantısında;

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

1) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8'nci maddesinde belirtilen kayıtlı sermaye tavanı tutarının 2.940.000.000.-TL'ye yükseltilmesini ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde uzatılmasını teminen Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Kayıtlı Sermaye" başlıklı 8'nci maddesinin Ek'teki şekliyle tadiline ve esas sözleşme tadiline ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinlerin alınmasına,

2) Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınacak izinler sonrası T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinlerin alınarak ekteki Esas Sözleşme tadilinin yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında ortakların onayına sunulmasına, Karar verilmiştir.

Bu suretle kayıtlı sermaye tavanı artırımı ve süresinin uzatımına ilişkin gerekli izinlerin alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na bugün başvuruda bulunulmuştur.

#### **18.7 Şirket'in 03.07.2024 tarihli KAP duyurusu**

Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. (Şirket), alacaklı Toygar Yedigöz ile olan mevcut icra dosyaları bağlamında borçların yapılandırılması amacıyla Borç Ödeme Protokolü imzalamıştır. Protokol çerçevesinde, Şirketin 20.919.507,95 Euro borcu uzlaşma kapsamında belirlenen ödeme planı ve vade tarihlerinde çeşitli taksitler halinde ödenecektir.

#### **18.8 Şirket'in 08.07.2024 tarihli KAP duyurusu**

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 14.06.2024 tarihli Kayıtlı Sermaye Tavanının 2.900.000.000 TL'ye artırılması ve kayıtlı sermaye tavan izin süresinin 2024-2028 yılları arasında olacak şekilde uzatılması amacıyla esas sözleşmemizin 8.maddesinin değiştirilmesine ilişkin hazırlanan tadil tasarımızın, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanun hükümlerine göre incelendiği ve söz konusu maddenin Kurul tarafından uygun görüldüğü tarafımıza tebliğ edilmiştir.

#### **18.9 Şirket'in 05.09.2024 tarihli KAP duyurusu**

23.07.2024 tarihli Kap açıklamamızda ortaklarımızın menfaati de nazara alınarak, uzun zamandır gayri faal durumda olan ve mevcut haliyle faaliyete devam etmesi mümkün görülmeyen bağlı ortaklığımız, Mintay Tekstil Konfeksiyon San. Tic. A.Ş.'nin tasfiye edilmesine, tasfiyenin genel kurula sunulmasına ve aynı zamanda Mintay Tekstil Konfeksiyon San. Tic. A.Ş.'nin 2022-2023 yılları Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın yapılmasına, bu hususların görüşülmesine yönelik 20.08.2024 tarihinde, saat 11.00'de Ordu Caddesi N31 Double Tree By Hilton Beyazıt/İstanbul adresinde, genel kurulun yapılmasına karar verildiğini açıklamıştık. 20.08.2024 tarihinde yapılan söz konusu genel kurul neticesinde, bağlı ortaklığımız Mintay Tekstil Konfeksiyon San. Tic. A.Ş.'nin tasfiye edilmesine ve şirketin tasfiyeye girmesine, tasfiye memuru olarak Zeynep Tümer'in atanmasına karar verilmiş olup 2022-2023 yılları Olağan Genel Kurul Toplantısı ile toplantıya ilişkin alınan kararlar 04.09.2024 tarihinde Ticaret Sicilinde tescil edilmiş ve tasfiye sürecine başlanmıştır.

#### **18.10 Şirket'in 20.09.2024 tarihli KAP duyurusu**

Şirketimiz 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 20/09/2024 tarihinde Saat:10.30'da Ordu Cad. No:31 Double Tree by Hilton Beyazıt/İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir.

#### **18.11 Şirket'in 20.09.2024 tarihli KAP duyurusu**

Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: X, N 22) kapsamında şirketimizin 01.01.2024-31.12.2024 dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere MEGA GLOBAL ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.'nin denetçi olarak seçilmesi hususu 20.09.2024 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul'da kabul edilmiştir.

#### **18.12 Şirket'in 20.09.2024 tarihli KAP duyurusu**

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 14.06.2024 tarihli Kayıtlı Sermaye Tavanının 2.900.000.000 TL'ye artırılması ve kayıtlı sermaye tavan izin süresinin 2024-2028 yılları arasında olacak şekilde uzatılması amacıyla esas sözleşmemizin 8.maddesinin değiştirilmesine ilişkin hazırlanan tadil tasarımı gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısı neticesinde kabul edilmiştir.

#### **18.13 Şirket'in 17.10.2024 tarihli KAP duyurusu**

Şirketimizin aktifinde bulunan "Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahalle/Köy, Bakacak Mevkii, 3142 ve 3143 Parsel sayılı taşınmaz"lara yönelik olarak Marmaris 1. İcra Dairesi'nin 2018/106 Talimat sayılı dosyası kapsamında yapılan 06.06.2023 tarihli icra ihalelerinin feshine ilişkin şikayetler Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/263 Esas sayılı dosyasında birleşmiştir.

Yargılamanın 16.10.2024 tarihli celsesinde dosyanın ek rapor alınmak üzere bilirkişi heyetine tevdiye karar verilerek duruşma 08.01.2025 tarihine ertelenmiştir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ  
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

**18.14 Şirket'in 17.10.2024 tarihli KAP duyurusu**

Şirketimiz tarafından daha önce açıklandığı üzere, Danış Otelcilik Ve Turizm Yatırımları Anonim Şirketi ile iştirakimiz SİS Sayılğan Dokuma Boya İplik San. ve Tic. A.Ş. arasında Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış, Şirketimizin eski yönetimi tarafından bu sözleşmeye yönelik olarak 11.10.2016 tarihli Borç Kabul Ve Teminat Sözleşmesi'nin imzalanması ve iştirakimiz SİS Sayılğan Dokuma Boya İplik San. ve Tic. A.Ş.'nin sözleşmelere konu ödemeleri yapmaması nedeniyle, Danış Otelcilik Ve Turizm Yatırımları Anonim Şirketi tarafından Şirketimiz ve SİS Sayılğan Dokuma Boya İplik San. ve Tic. A.Ş. aleyhine iflas yolu ile adi takip başlatılmıştır.

Şirketimizin söz konusu icra takibine yönelik borca, kefaletin şekline ve hukuki geçerliliğine itirazda bulunması sebebiyle Danış Otelcilik Ve Turizm Yatırımları Anonim Şirketi tarafından İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/420 Esas sayılı itirazın kaldırılması ve iflas konulu dava açılmış; dosyanın 17.10.2024 tarihli duruşmasında, Şirketimizin dosya kapsamındaki 16.09.2024 tarihli Bilirkişi Heyeti Ek Raporu'na yönelik itirazları değerlendirilmek ve ek rapor tanzim edilmek üzere dosya yeniden bilirkişi heyetine tevdi edilmiş ve bir sonraki duruşma 30.01.2025 tarihine bırakılmıştır.

**18.15 Şirket'in 21.10.2024 tarihli KAP duyurusu**

Şirketimiz 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantı kararları 17.10.2024 tarihinde tescil edilmiş olup. Tescile ilişkin ilan 21.10.2024 tarihli 11190 sayılı Tıcarî Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.