

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

**1 OCAK-30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Kervansaray Yatırım Holding Anonim Şirketi
Genel Kurulu 'na,

Giriş

Kervansaray Yatırım Holding Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık konsolide kâr veya zarar tablosunun, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sınırlı Olumlu Sonucun Dayanağı

- 1) Grup'un 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarına ilişkin 11 Mart 2022 tarihli denetim raporunda görüş bildirmekten kaçınılmıştır. 30 Haziran 2025 tarihli konsolide finansal tabloların açılış bakiyelerinin doğru olup olmadığını denetlememiz ve açılış bakiyelerine ilişkin görüş oluşturmamız mümkün olmamıştır. Söz konusu durumun ilişikteki konsolide finansal tablolara olan etkisi tespit edilememiştir.
- 2) Grup, aleyhine açılmış bulunan ve kaybetme olasılığı yüksek olan 34.150.707.-TL toplam tutarlı davalar için ekteki konsolide finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayırmamıştır. Söz konusu bu davalara karşılık Grup, karşılık ayırmış olması durumunda dönem zararı 34.150.707.-TL kadar artacak ve buna bağlı olarak da Grubun Özkaynakları bu karşılık tutarı kadar azalmış olacaktır.
- 3) Şirketin, bağlı ortaklıkları olan, Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş. ile Bahar Döşem Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. şirketlerine ilişkin dipnot 2.5 Konsolidasyon Esasları bölümünde açıklandığı üzere, bu şirketlere ait yeterli bilgi ve belgeye ulaşılamadığı için Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarının düzenlenemediği bildirilmiştir. Bu nedenle söz konusu iki Şirketin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla konsolidasyon işlemlerine dahil edilmemesi Grup tarafından uygun görülmüştür. Söz konusu iki Şirketin konsolidasyon dışında tutulmasından dolayı, Grubun konsolide finansal tablolarına etkisi ölçülememiştir.

4) Not 5 de detaylı olarak açıklandığı üzere, Grubun finansal kuruluşlar, şirket ve kişilere olan toplam krediden kaynaklanan borcu 4.815.711.107.-TL(31 Aralık 2024: 4.436.800.435.-TL) bulunmaktadır. Bu tutarın 117.991.524 TL'lik kısmı için mutabakat alınamamıştır. Dolayısıyla mutabakat alınamayan bu tutarın 30 Haziran 2025 tarihli konsolide finansal tablolara olan etkisi tespit edilememiştir.

5) Not 2.2'de detaylı açıklandığı üzere Grubun 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 6.650.670.265.-TL tutarında (31 Aralık 2024: 6.134.949.998.-TL) aşmakta olup, aynı dönem itibarıyla (1.065.202.981) .-TL zarar (31 Aralık 2024: 439.363.916.-TL kar) gerçekleşmiştir. Grubun geçmiş yıl zararı (7.617.671.194).-TL (31 Aralık 2024: (7.982.637.748).-TL geçmiş yıl zararı) dir. Grubun, 6.781.077.441.-TL olan kısa vadeli yükümlülüklerinin 4.698.063.319.-TL tutarında ki kısmı vadesi geçmiş kredi borçlarına (31 Aralık 2024: 4.326.446.699.-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 94.751.624 TL tutarındaki kamu borçları, "7440 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına Dair" Kanun kapsamında Grup tarafından yeniden yapılandırılmıştır. Yapılandırılan bu borç tutarından 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş yapılandırma taksitleri toplamı 51.959.150TL. dir.

Grup, 2 numaralı rapor dipnotunda işletmenin sürekliliğine ilişkin açıklamalar yapmış olmakla birlikte yukarıda belirtmiş olduğumuz husus ve denetçi görüşümüze ilişkin diğer maddelerde belirtmiş olduğumuz hususlar Grubun sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin önemli belirsizlik ve şüphe oluşturmaktadır. Grubun faaliyetlerini sürdürebilmesi, ticari, ticari olmayan alacakların tahsil edilmesine ve/veya işletme varlıklarından ekonomik fayda elde edilmesine ve/veya mevcut kredilerin refinansmanı ve/veya yeni kredi temini ve/veya yeni sermaye girişleri ile nakit girişi sağlamasına bağlıdır. Ekli finansal tablolar bu hususlara ilişkin herhangi bir düzeltmeyi içermemektedir.

Sınırlı Olumlu Sonuç

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

İstanbul, 06.09.2025

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

Vahap BALKAYA
Sorumlu Denetçi

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	6-41

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2025	Denetimden Geçmiş 31.12.2024
VARLIKLAR	Referansları		
Dönen Varlıklar		130.407.176	125.061.598
Nakit ve Nakit Benzerleri		5.880.619	5.905.361
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4,6	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	105.295.361	88.423.087
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4,7	2.439.170	1.886.165
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	8.327.707	6.529.532
Stoklar		--	16.505
Peşin Ödenmiş Giderler		8.156.625	13.892.721
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		--	--
Diğer Dönen Varlıklar		307.694	8.408.227
Duran Varlıklar		8.926.304.330	8.960.565.516
Finansal Yatırımlar		908.357.080	916.983.162
Diğer Alacaklar		--	
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	55.295	64.515
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	7.529.890.623	7.544.958.894
Kullanım Hakkı Varlıkları		--	--
Maddi Duran Varlıklar	9	1.919.397	1.617.707
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		428.980.483	432.123.168
Peşin Ödenmiş Giderler		57.101.452	64.818.070
Ertelenmiş Vergi Varlığı		--	--
Diğer Duran Varlıklar		--	--
TOPLAM VARLIKLAR		9.056.711.506	9.085.627.114

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2025	Denetimden Geçmiş 31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.781.077.441	6.260.011.596
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	4.699.567.185	4.328.201.319
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4,6	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	1.824.214.746	1.644.807.820
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		4.707.492	4.980.438
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4,7	113.041.469	114.628.355
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	67.382.716	84.657.513
Ertelenmiş Gelirler		27.311.636	31.886.263
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		70.271	81.988
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin		369.740	422.467
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		44.332.483	50.252.442
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		79.703	92.991
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.504.328.365	926.056.100
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	116.143.922	108.599.116
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	624.265	728.355
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin		618.487	479.951
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	1.386.941.691	816.248.678
Özkaynaklar		771.305.700	1.899.559.418
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.091.114.498	2.233.131.579
Ödenmiş Sermaye	11	588.505.080	588.505.080
Sermaye Düzeltmesi Farkları	11	8.920.648.708	8.920.793.909
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi		--	--
Paylara İlişkin Primler	11	172.347.436	172.347.436
Ortak Kontrol Altında İşletme Birleşmesi		--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		(5.366.345)	(6.064.683)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		3.018.750	3.522.094
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	76.969.504	76.971.472
Diğer Yedekler		17.865.540	20.330.103
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	11	(7.617.671.194)	(7.982.637.748)
Net Dönem Karı/Zararı		(1.065.202.981)	439.363.916
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(319.808.798)	(333.572.161)
TOPLAM KAYNAKLAR		9.056.711.506	9.085.627.114

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE
SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Cari Dönem</i>	<i>Cari Dönem</i>	<i>Önceki Dönem</i>	<i>Önceki Dönem</i>
	Dipnot Referansları	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2024
Kar veya Zarar Kısımı					
Hasılat	12	574.819	32.571	1.460.066	118.222
Satışların Maliyeti (-)	12	(538.753)	(30.528)	(1.324.040)	(102.656)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		36.066	2.043	136.026	15.566
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)		--	--		
Genel Yönetim Giderleri (-)		(44.693.781)	(14.619.460)	(27.064.114)	(16.195.610)
Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)		--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		322.523.257	59.537.618	51.820.547	23.379.263
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(477.767.147)	(290.138.301)	(521.487.581)	(428.293.773)
Faaliyet Karı/Zararı		(199.901.605)	(245.218.100)	(496.595.122)	(421.094.554)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		111.494.158	60.773.346	130.303.473	68.535.869
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(111.961.394)	(56.816.458)	(58.359.735)	(25.560.168)
Finansman Gideri Öncesi Karı		(200.368.841)	(241.261.212)	(424.651.384)	(378.118.853)
Finansman Gelirleri		--	--		
Finansman Giderleri (-)	13	(1.030.611.638)	(618.590.603)	(506.984.015)	(120.222.608)
Parasal pozisyon kayıp/kazançlar		848.890.832	328.615.724	1.123.429.760	1.372.278.638
Vergi Öncesi Kar		(382.089.647)	(859.851.815)	191.794.361	873.937.177
Vergi Gelir/Gideri		(693.361.499)	(392.146.634)	(367.284.876)	(645.377.960)
- Dönem Vergi Gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Geliri		(693.361.499)	(392.146.634)	(367.284.876)	(645.377.960)
Dönem Karı		(1.075.451.146)	(1.251.998.449)	(175.490.515)	228.559.217
Dönem Karının Dağılımı					
Kontrol gücü olmayan Payları		(10.248.165)	(28.487.497)	(95.937.893)	(37.762.493)
Ana Ortaklık Payları		(1.065.202.981)	(894.895.228)	(79.552.622)	266.321.710
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/Kayıp		-0,1810	-0,1778	-0,1352	-0,0917
Diğer Kapsamlı Kısımı					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(224.492)	--	(168.542)	1.477
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğ. Kap.Gelire İliş. Vergi		56.123	--	42.135	8.132
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		(168.369)	--	(126.407)	9.608
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak					
GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		--	--	--	--
GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğ. Kap.Gelir, Vergi Etkisi		--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		--	--	--	--
Diğer Kapsamlı Gider/(Gelir)		(168.369)	--	(126.407)	9.608
Toplam Kapsamlı Gelir		(1.075.619.515)	(923.382.725)	(175.616.922)	228.568.826
Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(10.248.165)	(28.487.497)	(95.937.893)	(37.762.493)
Ana Ortaklık Payları		(1.065.371.350)	(894.895.228)	(79.679.029)	266.331.319

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 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
Bakiye 01 Ocak 2024	588.505.080	(694.519.187)	7.035.482.754	138.171.326	10.629.167	4.076.781	(1.065.190)	61.713.100	22.434.391	(5.914.994.686)	(501.613.384)	748.820.152	(233.717.159)	515.102.993
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(79.552.622)	(79.552.622)	(75.101.963)	(154.654.585)
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(501.613.384)	501.613.384	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	--	--	(126.407)	--	--	--	--	(126.407)	--	(126.407)
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış/(azalış)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	694.519.187	1.885.471.166	34.176.111	--	--	(5.759.692)	11.898.081	611.669	(1.982.806.347)	--	638.110.175	--	638.110.175
Bakiye 30 Haziran 2024	588.505.080	--	8.920.953.920	172.347.437	10.629.167	4.076.781	(6.951.289)	73.611.181	23.046.060	(8.399.414.417)	(79.552.622)	1.307.251.298	(308.819.122)	998.432.176
Bakiye 01 Ocak 2025	588.505.080	--	7.561.815.177	147.717.177	--	3.018.750	(5.197.976)	65.971.440	17.424.718	(6.841.834.947)	376.574.196	1.913.993.615	(285.901.195)	1.628.092.420
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(1.065.202.981)	(1.065.202.981)	(33.907.603)	(1.099.110.584)
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	376.574.196	(376.574.196)	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	--	--	(168.369)	--	--	--	--	(168.369)	--	(168.369)
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış/(azalış)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	--	1.358.833.531	24.630.259	--	--	--	10.998.064	440.822	(1.152.410.443)	--	242.492.233	--	242.492.233
Bakiye 30 Haziran 2025	588.505.080	--	8.920.648.708	172.347.436	--	3.018.750	(5.366.345)	76.969.504	17.865.540	(7.617.671.194)	(1.065.202.981)	1.091.114.498	(319.808.798)	771.305.700

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Cari Dönem 01.01.- 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.- 30.06.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(443.359.653)	(225.582.936)
Dönem Karı (Zararı)		(1.075.451.146)	(175.490.516)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		231.522.737	(94.598.495)
Amortisman Ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler		32.003.637	75.836.255
Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler			
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		207.126	123.752
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	--
-Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.261.643	136.877.354
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler			
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler			
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		198.050.331	(307.435.856)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			--
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			--
Ödenen vergiler		--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		400.561.108	44.032.810
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		--	675.061
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	--		
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(29.508.862)	(70.588.290)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(822.558)	--
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(2.731.314)	(11.976.974)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler		14.146	239.840
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		2.204.115	5.186.305
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		414.467.244	164.250.055
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		438.811	1.433.008
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		14.794.710	13.328.688
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(5.176.349)	(11.268.369)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(17.745)	(47.180.142)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		6.898.910	(66.372)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		--	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(443.367.301)	(226.056.201)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		7.648	473.265
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	--
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(28.291.454)	(82.539.079)
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		(352.294)	(1.372.267)
-Maddi Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		857.130	
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(13.444.302)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(28.796.290)	(67.722.510)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		793.516.520	388.776.854
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	
-Kredilerden Nakit Girişleri		1.012.976.068	387.189.749
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		--	--
Diğer nakit giriş çıkışları		(219.459.548)	1.587.105
Parasal Pozisyon kayıp kazançları		(321.046.217)	(80.198.049)
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		819.196	456.790
Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri		5.061.423	6.122.154
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri		5.880.619	6.578.944

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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir (*):

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Zeynep Tümer	62,06	365.207.860	62,06	365.207.860
Diğer	37,94	223.297.220	37,94	223.297.220
	100,00	588.505.080	100,00	588.505.080

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

Yönetim Kurulu:

30 Haziran 2025 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 m² 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.

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

Kervansaray Marmaris:Marmaris Armutalan'da 8,000 m² alan üzerine kurulu tesis 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 kiralanması hususunda Bay Arma Turizm İnş. Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti. (2 Temmuz 2020 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmenin koşulları; aylık kira bedelleri KDV dahil 34.000 Euro, Sözleşme 10+5 yıl olarak imzalanmış olup, Sözleşmeye göre 10 yıl sonunda taraflar tekrar bir araya gelecek ve yazılı mutabakat halinde kira süresi 5 yıl uzatılacaktır.

Kervansaray Termal: Bursa, Çekirge'de 9.000 m² alan üzerine kurulu tesis 198 oda, 13 süit odaya sahiptir (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 kiralanması ile ilgili hukuki süreç Not 10.1.4 Şirketortakları/Eski yönetim kurulu üyeleri tarafından yürütülen hukuki süreçler kısmında "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) kiralanmış 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 UludağBursa, Uludağ'da 10.000 m² 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) kiralanmış 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 kiralanmıştır.

Kervansaray Lara:Antalya Lara'da bulunmakta olup 579 oda, 1.162 yatak kapasitesine sahiptir. Kervansaray Lara 110.000 m² 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. 20.08.2024 tarihinde yapılan 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. Rapor tarihi itibarıyla tasfiye işlemi devam etmektedir.

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen personel sayısı ortalama 9 kişidir (31 Aralık 2024: 9 Kişi).

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından 06 Eylül 2025 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar yasal finansal tabloların yayınlanmasının ardından değişiklik yapma yetkisine sahiptir.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Grup Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/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 Haziran 2025 tarihinde sona eren üç 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 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

2.2 İşletmenin Sürekliliği

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grubun önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. Ancak Grubun 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 6.650.670.265.-TL tutarında (31 Aralık 2024: 6.134.949.998.-TL) aşmakta olup, aynı dönem itibarıyla (1.065.202.981) .-TL zarar (31 Aralık 2024: 439.363.916.-TL kar) gerçekleşmiştir. Grubun geçmiş yıl zararı (7.617.671.194).-TL (31 Aralık 2024: (7.982.637.748).-TL geçmiş yıl zararı) dir. Grubun, 6.781.077.441.-TL olan kısa vadeli yükümlülüklerinin 4.698.063.319.-TL tutarında ki kısmı vadesi geçmiş kredi borçlarına (31 Aralık 2024: 4.326.446.699.-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 94.751.624 TL tutarındaki kamu borçları, "7440 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına Dair" Kanun kapsamında Grup tarafından yeniden yapılandırılmıştır. Yapılandırılan bu borç tutarından 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş yapılandırma taksitleri toplamı 51.959.150TL. 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 kanaate 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 Haziran 2025 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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklık ve iştiraklerin oranları gösterilmiştir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Mintay Tekstil Konfeksiyon Sanayi Ticaret A.Ş.	50,00	50,00
Melis Yapı Ticaret Ve Sanayi A.Ş.	99,20	99,20

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş. ile Bahar Döşem Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin geçmiş dönemlerde fiili kontrolü, Önceki yönetim tarafından yasal olmayan yollarla uhdelerinde tutulmakta olup, tüm resmi ihtar ve hukuki takipler neticesinde bu bağlı ortaklıkların finansal bilgi ve belgelerine erişim sağlanamamıştır. 2024 yılı içerisinde söz konusu şirketlerin yasal ve fiili kontrolü yeniden sağlanmış olmakla birlikte, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bu bağlı ortaklıklara ilişkin Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS) uygun olarak hazırlanmış finansal tablolar, aynı tarihli yasal mizanlar ve muhasebe belgeleri tam ve yeterli şekilde temin edilememiştir. Bu nedenle, adı geçen bağlı ortaklıklar, 30 Haziran 2025 tarihli konsolide finansal tablolara dahil edilmemesi Grup tarafından uygun görülmüştür.

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- **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 çevrilemeyen 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.

ii) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

-**UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

-**UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar. • kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve • UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grubun operasyonel faaliyetleri, ürünlerin ve sağlanan hizmetlerin özelliklerine göre örgütlenmekte ve yönetilmektedir. Her bir faaliyet bölümü, değişik pazarlara farklı ürün ve hizmet sunan stratejik iş ünitelerini temsil etmektedir.

Grubun faaliyet bölümlerinin diğer bölümler ile gerçekleştirilen işlemlerden elde edilen bölüm gelirlerinin ölçülmesi ve raporlamasında, bölümler arası transferler, normal piyasa fiyatı ve şartlarında gerçekleştirilmektedir. Grup raporlama faaliyet alanı olarak "Turizm-Holding ile Tekstil-Konfeksiyon ve Diğer" faaliyet alanlarını sunmuştur. Turizm faaliyet gelirleri, grubun sahip olduğu otellerin kira gelirlerinden, tekstil faaliyet alanı gelirleri de bağlı ortakların faaliyet dışı diğer gelirlerinden oluşmaktadır.

a) Bilanço raporlaması;

30.06.2025	Turizm- Holding	Tekstil- Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Toplam varlıklar	9.757.253.870	41.569.949	(742.112.313)	9.056.711.506
Toplam yükümlülükler	(8.267.892.646)	(649.986.888)	632.473.728	(8.285.405.806)
Özkaynaklar	(1.489.361.224)	608.343.486	109.712.038	(771.305.700)
Toplam kaynaklar	(9.757.253.870)	(41.643.402)	742.185.766	(9.056.711.506)

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2024	Truzim- Holding	Tekstil- Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Toplam varlıklar	9.764.685.334	44.965.896	(724.024.116)	9.085.627.114
Toplam yükümlülükler	(7.115.687.378)	(670.166.001)	599.785.682	(7.186.067.697)
Özkaynaklar	(2.648.997.957)	625.200.106	124.238.433	(1.899.559.418)
Toplam kaynaklar	(9.764.685.334)	(44.965.896)	724.024.116	(9.085.627.114)

b) Kar/zarar raporlaması;

30.06.2025	Turizm- Holding	Tekstil- Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Satış gelirleri	574.819	--	--	574.819
Satışların maliyeti (-)	(538.753)	--	--	(538.753)
Brüt kar/zarar	36.066	--	--	36.066
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Pazarlama giderleri (-)	--	--	--	--
Genel yönetim giderleri (-)	(44.166.045)	(527.736)	--	(44.693.781)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	444.614.416	368.486	(122.459.645)	322.523.257
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(477.598.118)	(169.029)	--	(477.767.147)
Faaliyet karı/zararı	(77.113.681)	(328.279)	(122.459.645)	(199.901.605)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (-) net	(467.236)	--	--	(467.236)
Finansman gelirleri	--	--	--	--
Finansman giderleri (-)	(1.033.752.935)	(119.318.348)	122.459.645	(1.030.611.638)
Net parasal pozisyon kayıp/kazançlar	814.051.443	34.839.389	--	848.890.832
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	(297.282.409)	(84.807.238)	--	(382.089.647)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri	(745.166.184)	51.804.685	--	(693.361.499)
Dönem vergi gideri	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri	(745.166.184)	51.804.685	--	(693.361.499)
Dönem karı/zararı	(1.042.448.593)	(33.002.553)	--	(1.075.451.146)

30.06.2024	Turizm- Holding	Tekstil- Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Satış gelirleri	1.460.066	--	--	1.460.066
Satışların maliyeti (-)	(1.324.040)	--	--	(1.324.040)
Brüt kar/zarar	136.026	--	--	136.026
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Pazarlama giderleri (-)	--	--	--	--
Genel yönetim giderleri (-)	(26.547.541)	(516.573)	--	(27.064.114)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	161.946.147	1.397.477	(111.523.077)	51.820.547
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(521.330.237)	(157.344)	--	(521.487.581)
Faaliyet karı/zararı	(385.795.604)	723.560	(111.523.077)	(496.595.122)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (-) net	71.943.738	--	--	71.943.738
Finansman gelirleri	--	--	--	--
Finansman giderleri (-)	(508.926.350)	(109.580.742)	111.523.077	(506.984.015)
Net parasal pozisyon kayıp/kazançlar	986.686.025	136.743.735	--	1.123.429.760
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	163.907.808	27.886.552	--	191.794.361
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri	(332.488.075)	(34.796.802)	--	(367.284.876)
Dönem vergi gideri	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri	(332.488.075)	(34.796.802)	--	(367.284.876)
Dönem karı/zararı	(168.580.266)	(6.910.249)	--	(175.490.515)

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) Alış/Satışlar

İlişkili taraflardan alışlar	1 Ocak – 30 Haziran 2025			1 Ocak - 31 Aralık 2024		
	Faiz	Hizmet	Diğer	Faiz	Hizmet	Diğer
Alman Otelcilik Yatırım Turizm San. ve Tic. Ltd. Şti	827.062	--	--	1.491.915	--	--
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	289.682	--	--	488.499	--	--
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	13.645.357	--	--	26.781.581	--	--
Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş.	--	--	--	--	--	--
International Kervansaray Hotel A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Selim Sayılğan	--	--	--	--	--	--
	14.762.101	--	--	28.761.995	--	--

İlişkili taraflara satışlar	1 Ocak – 30 Haziran 2025			1 Ocak - 31 Aralık 2024		
	Kira/ Hizmet	Faiz/Vade Farkı	Diğer	Kira/ Hizmet	Faiz/Vade Farkı	Diğer
Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş.	--	4.143.648	659.356	--	6.589.367	1.592.626
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	--	--	718.287	--	--	1.623.215
Sayılgan Enerji Elektrik Üretimi A.Ş.	--	18.285	--	--	30.834	--
Alman Otelcilik Yatırım Turizm San.ve Tic. Ltd. Şti	--	--	--	--	--	--
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	--	2.924.639	513.860	--	4.826.716	1.118.247
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	--	--	--	--	--	--
International Kervansaray Hotel A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Sis Sayılğan Dokuma Boya İplik San. ve Tic .A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Sayılgan Holding A.Ş.	--	14.056.633	--	--	23.704.124	--
Ahmet Tayan	--	--	--	--	--	--
Selim Sayılğan	--	4.276.855	--	--	7.212.189	--
Çetin Tümer	--	--	--	--	--	--
Zeynep Tümer	--	--	--	--	--	--
	--	26.602.351	2.824.462	--	42.363.230	4.334.087

b-) Borç/Alacak

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Zeynep Tümer (1)	2.439.170	1.886.165
	2.439.170	1.886.165

(1) İlgili bakiyeler finansman amaçlı verilmiştir.

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	7.785.874	12.933.688
Alman Otelcilik Yatırım Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	22.137.119	20.137.579
Çetin Tümer	27.721	32.343
Burçak Sayılğan	85.000	99.173
Ertan Sayılğan	933.456	1.089.100
Zeynep Tümer	--	--
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	1.536.258	1.454.428
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	80.536.041	78.882.045
Toplam	113.041.469	114.628.355

c-) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler; 1 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.320.000 TL'dir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Aralık 2024: 1.290.000 TL). Grup, yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 – BORÇLANMALAR

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli borçlanmalar		
<i>Vadesi geçmiş</i>		
TL banka kredileri (1)	343.735	401.049
3. tarafa devir edilen Euro banka kredileri (1) (2)	4.697.719.584	4.326.045.650
<i>Yapılandırılmış</i>		
Euro banka kredileri		--
TL faktoring borçları	1.503.866	1.754.620
Toplam	4.699.567.185	4.328.201.319
Uzun vadeli borçlanmalar		
Euro banka kredileri	109.456.050	100.796.112
TL Faktoring borçları	6.687.872	7.803.003
Toplam	116.143.922	108.599.116
Genel Toplam	4.815.711.107	4.436.800.435

(1) Anapara ve belli bir döneme kadar olan birikmiş faiz borçlarının toplamından oluşmaktadır. Faiz oranlarının yıllar itibarıyla değişikliği, temerrüt faiz oranlarının farklı olması, yapılandırma görüşmeleri vs nedenlerden dolayı 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kredilere ilişkin faiz oranları tespit edilememektedir.

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

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

Grubun 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla banka/alacaklı bazında borçlanmaları aşağıdaki gibidir

	30 Haziran 2025			31 Aralık 2024		
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	4.697.719.584	Euro	100.730.751	4.326.045.651
Denizbank A.Ş. (2)	Euro	2.347.009	109.456.050	Euro	2.347.009	100.796.112
Deniz Faktoring A.Ş. (2)	TL	8.191.738	8.191.738	TL	9.016.053	9.557.623
Türkiye İş Bankası A.Ş. (3)	TL	343.735	343.735	TL	378.324	401.049
Toplam			4.815.711.107			4.436.800.435

(1) 30.06.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla;

Aareal Bank AG tarafından kullanılan ve son ödeme tarihi 10 Şubat 2014 olan ilgili bakiye, Şirket'in SİS Sayılan İplik Tekstil Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. birleşmesi neticesinde Gruba geçmiştir. Krediye ilişkin kalan en son ana para bakiyesi 53.900.149 Euro'dur. Aareal Bank AG tarafından yürütülen hukuki süreçler Not 10.1.1'de açıklanmıştır. Kredi için Aareal Bank AG lehine Kervansaray Termal ve Kervansaray Lara otelleri üzerine 70 Milyon Euro tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir.

Aareal Bank AG ile Galeri Kristal Turizm İnşaat Pazarlama ve Ticaret A.Ş. ("Galeri Kristal") arasında imzalanan 26 Kasım 2019 tarihli "Alacak Devir ve Risk Devir" sözleşmesi ile ilgili bakiye ve bakiyeye ilişkin tüm teminat ve ipotekler Galeri Kristal'e geçmiştir.

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

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

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

İlave olarak protokolün geçerliliği 11 Kasım 2019 tarihi itibarıyla imzalanan Kervansaray Kundu oteli kira sözleşmesinin yürürlükte kalmasına bağlanmıştır (karşılıklı feshi, icra takibi nedeniyle tahsi hakkı iptali dışındaki haller kapsam dışı bırakılmıştır).

Şirket yönetimi Kervansaray Lara otelinin icradan satışı sonrası kredi borcunun kapanacağını değerlendirmektedir.

Galeri Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic A.Ş.'nin Şirketimizden olan alacakları dolayısıyla ipotekli bulunan Lara Otelimizin, İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün ipotek takip dosyası kapsamında talimat icra dairesi olan Antalya Gayrimenkul Satış İcra Dairesi tarafından 2021/23 Talimat sayılı dosyası ile Şirketimiz mülkiyetindeki yer alan Antalya İli Murat Paşa İlçesi Güzel oba Mahallesi 27973 ada 39 Nolu parsel üzerinde yer alan 10 Katlı Otel Binası ve Arsa ile Antalya İli Murat Paşa İlçesi Güzeloba Mahallesi 27973 ada 40 parsel üzerindeki Şirketimizin sahip olduğu üst hakkı ve bu üst hakkı çerçevesinde kurulan tesisin, bir bütün olarak Kervansaray Lara Otel'in, icra yolu ile açık arttırma yolu ile satışı gerçekleştirilmiştir.

Bu satış sonucunda Antalya Gayrimenkul Satış İcra Dairesi 2021/239 Tlmt. sayılı dosyasında Antalya ili Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mah. 27973 Ada, 39 ve 40 Parsel sayılı taşınmazlar yönünden ihale yapılmış olup 03.02.2022 tarihinde 39 numaralı parsel 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, temyiz itirazlarının da reddine karar verilmesi neticesinde davanın açılmamış sayılmasına yönelik karar kesinleşmiştir. 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) 30.06.2025 ve 31.12.2024 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 taksite 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, Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/263 Esas sayılı dosyasında görülen asıl ve birleşen şikayet dosyalarında asıl şikayet ve birleşen şikayetler bakımından şikayetlerin kabulüyle her bir şikayete konu edilen tüm parseller bakımından ihalenin feshine karar verilmiştir.

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.

(3)) 30.06.2025 ve 31.12.2024 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 HAZİRAN 2025 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	234.503.067	219.387.395
Alınan çekler ve senetler	57.578.600	53.791.232
Toplam	292.081.667	273.178.627

Ertelenmiş finansman geliri (-)		
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(186.786.306)	(184.755.540)
Toplam	105.295.361	88.423.087

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alınan çekler ve senetler	--	--
Ertelenmiş finansman geliri (-)	--	--
Toplam	--	--

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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar		
Satıcılar	840.542.146	731.748.655
Senetli borçlar(1)	979.096.716	907.720.302
Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları (2)	4.575.884	5.338.864
Ertelenmiş finansman giderleri (-)		
Toplam	1.824.214.746	1.644.807.820

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.

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Diğer alacaklar	220.126.467	223.634.875
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 4)	2.439.170	1.886.165
Personelden alacaklar	--	--
Verilen depozito ve teminatlar	5.596.393	6.529.532
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(217.395.153)	(223.634.874)
Toplam	10.766.877	8.415.697

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	55.295	64.515
Toplam	55.295	64.515

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 4)	113.041.469	114.628.355
Taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	22.225.744	32.459.958
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	16.470.798	16.228.140
Alınan depozito ve teminatlar	24.940.189	22.976.933
Diğer borçlar	3.745.985	12.992.482
Toplam	180.424.185	199.285.868

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	--	--
Diğer borçlar	624.265	728.355
Toplam	624.265	728.355

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Değer Artışı	30.06.2025
Maliyet					
Binalar(1)	6.434.396.318	1.178.869.042	--	--	7.613.265.360
Arsa	269.912.500	--	--	--	269.912.500
	6.704.308.818	1.178.869.042	--	--	7.883.177.860
Birikmiş itfa payı					
Binalar	237.603.818	115.683.419	--	--	353.287.237
Arsa	--	--	--	--	--
	237.603.818	115.683.419	--	--	353.287.237
Net kayıtlı değeri	6.466.705.000				7.529.890.623

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Değer Artışı	31.12.2024
Maliyet					
Binalar(1)	5.127.576.054	171.595.515	--	2.208.091.516	7.507.263.085
Arsa	314.917.523	--	--	--	314.917.523
	5.442.493.577	171.595.515	--	2.208.091.516	7.822.180.608
Birikmiş itfa payı					
Binalar	157.257.866	119.963.847	--	--	277.221.713
Arsa	--	--	--	--	--
	157.257.866	119.963.847	--	--	277.221.713
Net kayıtlı değeri	5.285.235.710				7.544.958.894

(1) Kiraya verilen otellerden oluşmaktadır.

Grubun sahip olduğu gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gayrimenkul Adı	Son değerlendirme tarihi	Değerlenmiş tutar*	Değerlenmiş tutar*
Lara otel ve müştemilatı (1)	31 Aralık 2024	3.104.685.000	3.622.358.018
Kundu otel ve müştemilatı (2)	31 Aralık 2024	1.018.340.000	1.188.137.303
Formara otel ve müştemilatı (3)	31 Aralık 2024	216.905.000	253.071.589
Marmaris otel ve müştemilatı (4)	31 Aralık 2024	468.615.000	546.751.539
Kervansaray Uludağ(8)	31 Aralık 2024	307.435.000	358.696.498
Muğla Milas 4 adet arsa (5)	31 Aralık 2024	70.775.000	82.575.974
Termal Otel yanı 2 adet arsa (6)	31 Aralık 2024	120.000.000	140.008.717
Bursa Yenişehir 4 adet arsa	31 Aralık 2024	6.450.000	7.525.469
Bursa Osmangazi Ege Pasajı 10 bağımsız bölüm	31 Aralık 2024	21.600.000	25.201.569
İstanbul Bayrampaşa daire	31 Aralık 2024	2.000.000	2.333.479
İstanbul Sarıyer villa	31 Aralık 2024	140.000.000	163.343.503
Bursa Osmangazi Uluca Pasajı 2 bağımsız bölüm	31 Aralık 2024	1.700.000	1.983.457
Bursa Mudanya 3 adet daire	31 Aralık 2024	8.700.000	10.150.632
Bursa Muradiye bahçeli ev (7)	31 Aralık 2024	46.425.000	54.165.872
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	31 Aralık 2024	10.100.000	11.784.067
Kervansaray Termal	31 Aralık 2024	922.975.000	1.076.871.210
Toplam		6.466.705.000	7.544.958.894

* 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 kiralamıştır, 16.11.2021 tarihinde yapılan ek sözleşme ile kira süresi aynı şartlarda 6 yıl, 07/01/2023 tarihli ek sözleşme ile kira süresi yine aynı şartlarla 7 yıl daha uzatılmıştır.

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

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

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

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

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

(8) Maddi Duran Varlıklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere sınıflanmıştır.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde bulunan ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir;

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2025 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 Haziran 2025 TL Karşılığı	31 Aralık 2024 TL Karşılığı
Kervansaray Lara	Denizbank A.Ş.	2	111.000.000	Euro	5.167.338.600	4.758.501.801
Kervansaray Lara	Galeri Kristal A.Ş.	1	70.000.000	Euro	3.258.682.000	3.000.856.991
Kervansaray Kundu	Fibabanka A.Ş./Toygar Yedigöz	1	35.000.000	Euro	1.629.341.000	1.500.428.496
Kervansaray Kundu	Fibabanka A.Ş./Toygar Yedigöz	2	70.000.000	TL	70.000.000	81.671.751
Kervansaray Formara	Analiz Faktoring A.Ş.	1	17.000.000	TL	17.000.000	19.834.568
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	1	9.315.000	Euro	433.637.469	399.328.327
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	3	9.315.000	Euro	433.637.469	399.328.327
Kervansaray Marmaris	Deniz Faktoring A.Ş.	2	3.700.000	TL	3.700.000	4.316.935
Kervansaray Termal	Galeri Kristal A.Ş.	1	70.000.000	Euro	3.258.682.000	3.000.856.991
Kervansaray Termal	DenizBank A.Ş.	2	40.700.000	Euro	1.894.690.820	1.744.783.994
Termal otel yanı 2 adet arsa	Denizbank A.Ş.	3	12.500.000	TL	12.500.000	14.584.241
Termal otel yanı 2 adet arsa	Denizbank A.Ş.	1	12.500.000	TL	12.500.000	14.584.241
Termal otel yanı 2 adet arsa	Deniz Faktoring A.Ş.	2	500.000	Euro	23.276.300	21.434.693
Bursa Muradiye bahçeli ev	Müflis Asya K. Bankası A.Ş.	1	8.000.000	TL	8.000.000	9.333.914
Bursa Muradiye bahçeli ev	Müflis Asya K. Bankası A.Ş.	2	8.000.000	TL	8.000.000	9.333.914
Muğla Milas 4 adet arsa	Denizbank A.Ş./Toygar Yedigöz	1	3.300.000	TL	3.300.000	3.850.240
Bursa Osmangazi Ege Pasajı	Denizbank A.Ş.	1	1.370.000	TL	1.370.000	1.598.433
Bursa Osmangazi Ege Pasajı	Denizbank A.Ş.	2	1.370.000	TL	1.370.000	1.598.433
Bursa Mudanya daireler	Kuveyt T. K.Bankası A.Ş.	1	700.000	TL	700.000	816.718
Bursa Osmangazi Uluca Pasajı	Denizbank A.Ş.	1	190.000	TL	190.000	221.680
Bursa Osmangazi Uluca Pasajı	Denizbank A.Ş.	2	190.000	TL	190.000	221.680
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	Denizbank A.Ş.	1	400.000	TL	400.000	466.696
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	Denizbank A.Ş.	2	1.060.000	TL	1.060.000	1.236.744
Sarıyer Konut	Yapı ve Kredi/Toygar Yedigöz	1	8.000.000	TL	8.000.000	9.333.914
Sarıyer Konut	Yapı ve Kredi/Toygar Yedigöz	2	6.000.000	TL	6.000.000	7.000.436
Toplam					16.253.565.658	15.005.524.159

NOT 9 –MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	30.06.2025
Maliyet					
Arazi, Yerüstü düzenleri	--	--	--	--	--
Binalar	--	--	--	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	48.797.160	448.679	--	--	49.245.839
Taşıt araçları	18.406.781	--	--	--	18.406.781
Döşeme ve demirbaşlar	20.438.140	960.708	--	--	21.398.848
	87.642.081	1.409.387	--	--	89.051.468
Birikmiş amortisman					
Binalar ve yerüstü düzenleri	--	--	--	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	48.787.231	59.015	--	--	48.846.246
Taşıt araçları	18.406.781	--	--	--	18.406.781
Döşeme ve demirbaşlar	19.061.549	817.495	--	--	19.879.044
	86.255.561	876.510	--	--	87.132.071
Net kayıtlı değer	1.386.520				1.919.397

	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2024
Maliyet					
Arazi, Yerüstü düzenleri	--	--	--	--	--
Binalar	--	--	--	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	56.923.394	10.170	--	--	56.933.565
Taşıt araçları	21.475.915	--	--	--	21.475.915
Döşeme ve demirbaşlar	21.779.654	2.066.327	--	--	23.845.981
	100.178.963	2.076.497	--	--	102.255.461
Birikmiş amortisman					
Binalar ve yerüstü düzenleri	--	--	--	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	56.913.266	8.714	--	--	56.921.980
Taşıt araçları	21.475.915	--	--	--	21.475.915
Döşeme ve demirbaşlar	20.377.721	1.862.137	--	--	22.239.858
	98.766.902	1.870.851	--	--	100.637.753
Net kayıtlı değer	1.412.061				1.617.707

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, temyiz itirazlarının da reddine karar verilmesi neticesinde davanın açılmamış sayılmasına yönelik karar kesinleşmiştir. 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 verilmeyle, buna ilişkin istinaf başvurusu esastan reddedilmiş ve akabinde başvurulanan 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

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 verilmiş, istinaf süreci devam etmektedir.

10.1.4 Şirket ortakları/Eski yönetim kurulu üyeleri tarafından yürütülen hukuki süreçler

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 hisselerin tescili 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 düşünüldükçe 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 Abdulkemim 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 dosyasına konu edilen hisse devir sözleşmesinden kaynaklanan pay defterinin düzeltilmesi ve hisselerin tescili konulu dava dosyasından düzenlenen Adli Tıp Raporunu düzenleyen görevlilere yöneliktir. Bakırköy 24. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2024/280 E. sayılı dosyasından sanıkların üzerine atılı suçu işledikleri sabit olmadığı değerlendirilerek atılı suçtan 5271 sayılı CMK 223/2-e maddesi gereğince ayrı ayrı beraatlerine karar verilmiştir. Dosya istinaf aşamasında olup, 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. Dosya istinaf incelemesinde iken davacı Selim Sayılğan tarafından davadan feragat dilekçesi sunulmuştur. İstinaf mahkemesince, Yerel Mahkeme kararından sonra bir kısım davacılar tarafından yapılan feragatler sebebiyle bu davacılar yönünden davanın feragat sebebiyle reddine,

davadan fegarat etmeyen davacılar açısından ise 29.02.2020 tarihinde yapılan genel kurulda alınan tüm kararların mutlak butlana tabi olduğunun tespitine ve bu nedenle iptaline karar verilmiştir. Karara karşı temyiz başvurusunda bulunulmuş olup dosya halen temyiz incelemesindedir.

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 incelemesinde iken davacı Selim Sayılğan tarafından davadan feragat dilekçesi sunulmuştur. Dosya halen 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 bulunulmuştur. Selim Sayılğan tarafından yapılan temyiz başvurusu ile Şirketçe İstinaf Mahkemesinin ret gerekçesi yönünden yapılan temyiz başvurusunun ayrı ayrı reddine karar verilerek İstinaf Mahkemesinin ret kararı onanmıştır.

Eski yönetim aleyhine yürütülen hukuki süreçler

Şirket, yönetim kurulu başkanı Zeynep Tümer ve yönetim kurulu üyesi Miray Ercan tarafından İstanbul 15. Ağır Ceza Mahkemesi 2019/ 398 Esas sayılı dosya ile Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Uluırmak, Ahmet Serbest ve Zuhal Tılhaslı aleyhine yürütülen davadır.

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

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

Savcılık tarafından yapılan soruşturma neticesinde sahte yönetim kurulu kararı oluşturma, Miray Ercan ve Zeynep Tümer'in imzalarının Murat Uluırmak tarafından atılması, alınan kararların uygulanması ve ilanı noktasında Zuhal Tılhaslı tarafından suça iştirak edilmesi, Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Uluırmak ve Zuhal Tılhaslı tarafından sahte özel belge hazırlamaları, bu sahte özel belgeyi kamu kurumu olan noterde tasdik ettirerek kullanmaları, aynı niteliğe sahip Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan etmeye ve uygulamaya çalışmaları, şüphelilerin kendi yararlarına, Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. ve yönetim kurulu başkanı Zeynep Tümer aleyhinde tasarrufla bulunma, sahte yönetim kurulu kararı üretilip noterde tasdik ettirip bu hileli hareketle dolandırıcılık eylemine noter ve ticaret sicil gazetesini de araç olarak kullanmaları nedeniyle Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Uluırmak ile Zuhal Tılhaslı hakkında özel belgede sahtecilik suçundan ve nitelikli dolandırıcılık suçundan cezalandırılmalarına, ayrıca Şirket'i geçmişe yönelik muvazaalı olarak borçlandırarak

zarara uğratmaları dolayısıyla Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan'ın 2 kez aynı suçu işlemeleri yani aynı şekilde 2 ayrı seferde şirketi muvazaalı olarak borçlandırmaları ve zarara uğratmaları nedeniyle 2 kez nitelikli dolandırıcılık suçundan ve diğer şüpheli Ahmet Serbest'in de şüphelilerin gerçekleştirdiği ilk eylemde işlemleri kolaylaştırdığından nitelikli dolandırıcılık suçundan cezalandırılmalarına yönelik iddianame tanzim edilmiştir. Söz konusu iddianame kabul edilerek İstanbul 15. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2019/398 E. Sayılı dosyasında Ertan Sayılğan, Selim Sayılğan, Murat Ulurmak, 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 derdesttir.

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 tespitle bulunulmuştur. Kovuşturma aşamasında, Cumhuriyet Savcısının 01/06/2022 tarihli esas hakkındaki mütalaasında Kira sözleşmesi ve kayıtlarda yapılan bilirkişi incelemesinde; kira sözleşmesinin damga vergisine tabi olması nedeniyle damga vergisi tahakkuku yapıp yapılmadığının incelendiği, yapılan incelemede vergisi tahakkukunun 22/12/2013 tarihli 2013 12 2201 D2 EO 0000 03 nolu tahakkuk fişi ile 41.652,77 TL tahakkuk yapılmış olduğu ve bu miktarın Türkiye Finans Kurumu vasıtasıyla 26/12/2013 tarihli 4913 işlem kodu ile ödenmiş olduğuna dair makbuz suretinin dosya içeriğine sunulmuş ise de; Gelir İdaresi Başkanlığının 02/10/2019 tarihli E20580 sayılı yazı ve ekinde anlaşıldığı üzere Vergi Dairesi Tahakkuk fişi, Türkiye Finans Bankası ödeme belgelerine rastlanılmadığı, bahse konu tahakkuk fişi ve banka dekontunun gerçeği yansıtmadığı bu açıdan 22.12.2013 tarihli 2013 12 2201 D2 EO 0000 03 tahakkuk fişi ve Türkiye Finans Kurumu'nun 26.12.2013 tarih ve 4913 işlem kodlu banka dekontunun gerçekte olmadığının, söz konusu kira sözleşmeleri nedeniyle Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.'ye ait Kurumlar Vergisi beyannameleri ile bildirilmiş soruşturmaya konu kira sözleşmesinden dolayı ile edilen bir gelir beyanına rastlanmadığı, kira sözleşmesine ilişkin kiraya veren Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.'nin tüzel kişi olup, şirketin iş ve işlemleri için genel kurula bilgi vermesi gerekirken söz konusu kiralamalara ilişkin her hangi bir bilginin verildiğine dair kaydın bulunmadığı, yine kiraya konu 8 adet otelin işletmesine ait SGK kayıtları, elektrik, su, doğalgaz gibi aboneliklerin Kervansaray Yatırım Holding A.Ş. tarafından yapılmaya devam ettiğinin görüldüğü, söz konusu olan 25.11.2013 tarihli sözleşme de kiracı olarak International Kervansaray Hotel A.Ş. adına imza atan Ertan Sayılğan'ın ibraz etmiş olduğu ve sözleşmeye eklenmesi gerekli nüfus cüzdanı fotokopisinden Y13 seri nolu, 422862 nolu Mudanya nüfus müdürlüğü tarafından 18.11.2016 tarihinde verildiğinin görüldüğü, bu nedenle 18.11.2016 tarihinde Mudanya nüfus müdürlüğü tarafından verilmiş olan nüfus cüzdanı ile 25.11.2013 tarihinde Ankara 24. Noterliğinde sözleşme yapmasının mümkün olmadığı, sanıkların fikir ve eylem birliği içindeki hareketleri ile diğer usulsüzlükleri belirlenmiştir. Bu nedenle Mahkemenin 19/10/2022 tarihli kararı ile; her ne kadar sanık Ertan Sayılğan hakkında kamu davası açılmışsa da sanığın vefat etmesi nedeniyle kamu davasının düşmesine karar verilmiş; ancak sanık Selim Sayılğan'ın, rüşvet suçu sabit görüldüğünden 4 yıl hapis cezası ile

cezalandırılmasına, nitelik dolandırıcılık suçu sabit görüldüğünden 8 yıl 16 ay 15 gün hapis ve 30.000,00-TL adli para cezası ile cezalandırılmasına, resmi belgede sahtecilik suçu sabit görüldüğünden 5 yıl 7 ay 15 gün hapis cezası ile cezalandırılmasına karar verilmiştir. Bunun yanında Mahkeme tarafından sanık Ceyhan Söylemez'in görevi ihmal suçundan beraatına, sanık Hasan Tokmak'ın rüşvet ve resmi belgede sahtecilik suçlarından cezalandırılmasına, sanık Hüseyin Kara'nın rüşvet, nitelikli dolandırıcılık ve resmi belgede sahtecilik suçlarından cezalandırılmasına karar verilmiştir. 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 sözleşmenin hükümsüz olduğunun tespitine ilişkin dava açılmıştır. Bu aşamada ceza yargılamasının kesinleşmesi beklenmektedir. Yargılama, İstanbul 30. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2024/49 E. sayılı dosyasından devam etmektedir.

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 kararlaştırılamadığı, tüm rapor ve açıklamalarda Şirket hakim hissedar olarak gözükmekle toplantı esnasında sunulan senetlerin gerçek olamayacağı, senetler ciro bulunmadığı ve Sis Dokuma hisse senetlerinin devri için herhangi bir karar almadığı belirtilmiş ve Sis Dokuma hissedarlık yapısının 20 Kasım 2017 tarihli 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. Mahkemece ret kararı verilmiştir.

İcra takipleri

Şirket ise İstanbul 19. İcra Dairesi 2018/31329 Esas sayılı dosyası ile Selim Sayılğan aleyhine yürüttüğü 1.181.912 TL tutarında icra takibi vardır. Şirket'in ayrıca açtığı "Şikayet (icra memuru muamelesi)" davaları mevcut olup devam etmektedir.

10.1.5 Şirket aleyhine yürütülen iflas ve fesih davaları

Landensbank'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 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 görülmuş 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 Bilirkişiye tevdiine karar verilmiştir. 17/09/2024 tarihli bilirkişi raporu tanzim edilmiş olup, Rapora karşı beyan ve itirazlarımız sunulmuştur. Depo emrinde belirtilen bedelin mahkeme vizesine depo edilmesi nedeniyle 13.02.2025 tarihinde İflas davasının reddine karar verilmiştir. Kanun yolu aşamaları devam edecektir.

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.

Melis Yapı

Melis Yapı'nın 08/02/2019 tarihinde yapılan 2014, 2015, 2016 ve 2017 faaliyet yıllarına ilişkin olağan genel kurul toplantısına Mehmet Özay ve Selim Sayılğan tarafından sahte ilmühaberler tanzim edilerek katılım sağlanması ve sahte ilmühaberleri genel kurula ibraz edilmesi nedeniyle Bursa Cumhuriyet Başsavcılığının 2019/13607 Sor. Sayılı dosyasından şikayette bulunulmuş olup, şikayet dosyası Bursa Cumhuriyet Başsavcılığının 2021/50058 Sor. sırasına ve daha sonra 2022/48892 Sor. sırasına kaydedilmiş, 09/05/2025 tarihinde iddianame düzenlenerek, Bursa 7. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2025/258 Esas sayılı dosyasından Mehmet Özay ve Selim Sayılğan aleyhine kamu davası açılmıştır. Yargılama 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 sayılı ilam vekalet ücreti ve yargılama giderine ilişkin icra takibi ile 2018/32658 Esas sayılı dosyasından icra takibi yürütmektedir. İstanbul 19. İcra Dairesi 2018/32658 E. sayılı icra takibine itiraz edilmiştir. İstanbul 19. İcra Dairesi 2018/40154 Esas sayılı bahsi geçen 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 alacağa işlemiş ve işleyecek faiz, alacağa 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 Yedigöze 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 açmıştır. Bu dava neticesinde imzaya itirazın kabulüne ve 2017/11799 Esas sayılı dosya ile yapılan takibin

durdurulmasına karar verilmiştir. Aleyhe hususlara karşı yapılan istinaf ve temyiz başvuruları sonucunda da SİS Sayılğan Dokuma'nın temyiz itirazlarının reddine karar verilerek karar onanmıştır.

Grup'un İstanbul 24. İcra Hukuk Mahkemesi 2017/271 Esas sayılı dosyası ile İstanbul 27 İcra Müdürlüğünün 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 Ceyhan, Munzur Aydın, Osman Ender Çalışkan ve Soner Alkan'ın sübut bulan resmi belgede sahtecilik ve dolandırıcılık suçlarından eylemlerine uyan TCK 37/1 delaletiyle TCK 204/1, 43/1, 53/1, TCK 158/1-d, 35/1,43/1, 53/1, maddeleri gereğince ayrı ayrı cezalandırılmalarına, emanette bulunan İstanbul 8. İcra 2017/11799 E. sayılı ve İstanbul 27. İcra 2017/13573 E. sayılı dosyalara konu sahte senetlerin TCK 54/1 maddesi gereğince müsaderesine karar verilmesi mütalaa edilmiştir. Mütalaya karşı dolandırıcılık suçu yönünden sanıkların eylemlerinin tamamlandığı belirtilerek itiraz edilmiştir. Bursa Ağır Ceza Mahkemelerinin sayısının artırılması nedeniyle dava dosyası, Bursa 17. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2024/39 Esas sırasına kaydedilmiştir. Bursa 17.Ağır Ceza Mahkemesinin 03/03/2025 tarih, 2025/9 Esas, 2025/55 Karar sayılı kararı ile, sanık Adil İlhan Ceyhan, sanık Ayhan Ceyhan, sanık Mehmet Emin Adlan, sanık Osman Ender Çalışkan ve sanık Soner Alkan hakkında sahte senetler nedeniyle görülen dolandırıcılık ve resmi belgede sahtecilik dosyası, Bursa 17.Ağır Ceza Mahkemesinin 2024/39 Esas sayılı dosyasıyla birleştirilmiştir. Dava, Bursa 17. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2024/39 Esas sayılı dosyasından devam etmekle, derdestir.

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 24.324.947,49-TL tutarında, alacak, istihkak, itirazın iptali vs konulu dava ve icra takipleri mevcuttur.

10.2 Verilen/alınan teminat ve kefaletler

a) Alınan TRİ'ler

Cinsi	Kimden Alındığı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Teminat senedi	Müşteriler	445.000	519.199
İpotek	Müşteriler	778.850	908.715
Kefalet	Melis Yapı	109.259.371	100.614.834
Kefalet	Zeynep Tümer	338.990.862	368.651.594
Toplam		449.474.083	470.694.341

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b) Verilen TRİ'ler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Grup tarafından verilen TRİ' ler		
A- Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ' lerin toplam tutarı	16.312.364.170	15.071.265.354
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	81.671.751
iii- C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
Toplam	16.382.364.170	15.152.937.105

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen TRİ'lerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Kime Verildiği	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İpotek (1)	Bankalara	16.253.565.658	15.005.524.159
Kefalet	Bankalara	--	--
Teminat mektubu	Devlet kurumları	11.719.222	10.811.936
Teminat mektubu	İcra Dairesi/Mahkeme	550.419	642.195
Rehin (2)	Akbank Türk A.Ş.	43.873.237	51.188.630
Çek/ Senet (3)	Bankalara	70.000.000	81.671.751
Teminat mektubu	Diğer	2.655.634	3.098.433
Toplam		16.382.364.170	15.152.937.105

(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.

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 halel 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 (ikimilyardokuzyüzmilyon) TL'na artırılmasına ve kayıtlı sermaye süresinin 2028 yılına kadar (2028 yılı dahil)

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir (*):

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Zeynep Tümer	62,06	365.207.860	62,06	365.207.860
Diğer	37,94	223.297.220	37,94	223.297.220
	100,00	588.505.080	100,00	588.505.080

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

Sermaye düzeltme farkları

Ödenmiş sermayesin enflasyon düzeltmesi sonucu oluşan olumlu farklarından oluşmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişiklikte 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

172.347.436 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yasal Yedekler	76.969.504	76.971.472
Toplam	76.969.504	76.971.472

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Diğer yedekler

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

Kontrol gücü olmayan paylar

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	(7.617.671.194)	(7.982.637.748)
Toplam	(7.617.671.194)	(7.982.637.748)

NOT 12 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30.Haz.25	1 Nisan- 30.Haz.25	1 Ocak- 30.Haz.24	1 Nisan- 30.Haz.24
Zamana yayılı hasılat				
Otel hizmet satışları	--	--	--	--
Ticari mal satışları	574.819	32.571	1.460.066	118.222
Otel kira gelirleri	--	--	--	--
Diğer gelirler	--	--	--	--
Zamanın bir anında hasılat				
Laminat satışları	--	--	--	--
Diğer satışlar	--	--	--	--
Toplam Hasılat	574.819	32.571	1.460.066	118.222
Satıştan iadeler	--	--	--	--
Satıştan iskontoları	--	--	--	--
Hasılat toplamı	574.819	32.571	1.460.066	118.222
	1 Ocak- 30.Haz.25	1 Nisan- 30.Haz.25	1 Ocak- 30.Haz.24	1 Nisan- 30.Haz.24
Satılan ticari mallar maliyeti	(538.753)	(30.528)	(1.324.040)	(102.656)
Hizmet maliyeti	--	--	--	--
Toplam	(538.753)	(30.528)	(1.324.040)	(102.656)

NOT 13 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman giderleri	1 Ocak- 30.Haz.25	1 Nisan- 30.Haz.25	1 Ocak- 30.Haz.24	1 Nisan- 30.Haz.24
Faiz giderleri	17.635.570	14.441.545	196.222.481	146.232.741
Kur farkı gideri/(geliri)	1.012.976.068	604.149.058	310.761.535	(26.010.134)
Diğer giderler	--	--	--	--
Toplam	1.030.611.638	618.590.603	506.984.015	120.222.608

NOT 14 – GELİR VERGİLERİ

Ertelenmiş vergiler

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen vergi oranları dikkate alınmıştır (31 Aralık 2024: %25).

	30 Haziran 2025 Toplam Geçici Farklar	31 Aralık 2024 Toplam Geçici Farklar	30 Haziran 2025 Varlık / (Yükümlülük)	31 Aralık 2024 Varlık / (Yükümlülük)
Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri				
Kıdem tazminatı karşılığı	988.746	903.024	247.187	225.756
Kredi kur farkı giderleri	12.021.444	11.017.872	3.005.361	2.754.468
Şüpheli alacak karşılığı ve gider yazılan avanslar	209.265.152	208.648.607	52.316.288	52.162.152
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	--	--	--	--
Değerleme Karşılığı	(830.626.989)	11.177.835	(207.656.747)	2.794.459
Dava ve diğer karşılıklar	225.506.533	233.098.740	56.376.633	58.274.685
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar düzeltmeleri	(7.145.966.577)	(6.767.714.553)	(1.786.491.644)	(1.691.928.639)
Mali zarar	1.981.044.925	3.037.873.766	495.261.231	759.468.441
Ertelenen Vergi Varlıkları	2.428.826.800	3.502.719.843	607.206.700	875.679.961
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(7.976.593.566)	(6.767.714.553)	(1.994.148.391)	(1.691.928.639)

Kayda alınmayan ertelenmiş vergi varlığı/yük.

--

Ertelenen vergi yükümlülükleri, net	(1.386.941.691)	(816.248.678)
--	------------------------	----------------------

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 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Net dönem karı/(zararı) (TL)	(1.065.202.981)	(79.552.622)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	58.850.508.000	58.850.508.000
Hisse başına kar/(zarar) (TL)	-0,181	-0,0135

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 işlemleri 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				Bankadaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
30 Haziran 2025					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		105.295.361	2.439.170	8.383.002	5.796.660
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	105.295.361	2.439.170	8.383.002	5.796.660
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	186.786.306	--	217.395.153	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(186.786.306)	--	(217.395.153)	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	88.423.087	1.886.165	6.594.047	5.883.699
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	88.423.087	1.886.165	6.594.047	5.883.699
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	184.755.540	-	223.634.874	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(184.755.540)	-	(223.634.874)	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Likidite riski

Likidite riski, Grubun net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Grubun likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit		3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
		çıkışlar toplamı	Vadesi geçenler			
Borçlanmalar	4.815.711.107	4.815.711.107	4.698.063.319		1.503.866	116.143.922
Ticari borçlar	1.824.214.746	1.824.214.746	1.824.214.746	--	--	--
Diğer borçlar	181.048.450	181.048.450	181.048.450	--	--	--

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit		3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
		çıkışlar toplamı	Vadesi geçenler			
Borçlanmalar	4.436.800.436	4.436.800.436	4.326.446.701		1.754.620	108.599.116
Ticari borçlar	1.644.807.820	1.633.640.592	1.633.640.592	--	--	--
Diğer borçlar	200.014.222	200.014.222	200.014.222	--	--	--

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2025 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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faiz riskine maruz kalan finansal araçları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar		--
Banka kredileri		--
Faktoring borçları	8.191.738	9.557.623
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	4.807.519.369	4.427.242.812

Kur riski

Grubun döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grubun yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur.

30.06.2025	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Gbp
Parasal finansal varlıklar	4.377.906	42.714	55.903	1.392
Ticari alacaklar	179.316.381	769.606	3.145.345	41.875
Diğer	15.265.911	283.264	86.103	--
Dönen varlıklar	198.960.198	1.095.585	3.287.350	43.268
Toplam varlıklar	198.960.198	1.095.585	3.287.350	43.268
Ticari borçlar	(1.810.579.612)	(1.705)	(38.821.859)	--
Diğer borçlar	(69.142.627)	(71.416)	(1.421.621)	--
Borçlanmalar	(4.697.719.583)	--	(100.730.751)	--
Kısa vadeli yükümlülükler	(6.577.441.822)	(73.121)	(140.974.230)	--
Borçlanmalar	(109.456.051)	--	(2.347.009)	--
Uzun vadeli yükümlülükler	(109.456.051)	--	(2.347.009)	--
Toplam yükümlülükler	(6.686.897.873)	(73.121)	(143.321.239)	--
Net yabancı para varlık pozisyonu	(6.487.937.675)	1.022.464	(140.033.889)	43.268

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2024	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Gbp
Parasal finansal varlıklar	3.621.140	42.714	55.903	1.392
Ticari alacaklar	144.529.964	769.606	3.145.345	41.875
Diğer alacaklar	13.141.168	283.264	86.103	--
Dönen varlıklar	161.292.272	1.095.585	3.287.350	43.268
Toplam varlıklar	161.292.272	1.095.585	3.287.350	43.268
Ticari borçlar	(1.492.400.799)	(1.705)	(40.542.709)	--
Diğer borçlar	(77.249.839)	(71.416)	(2.030.199)	--
Borçlanmalar	(3.707.808.277)	--	(100.730.751)	--
Kısa vadeli yükümlülükler	(5.277.458.914)	(73.121)	(143.303.659)	--
Borçlanmalar	(86.391.289)	--	(2.347.009)	--
Uzun vadeli yükümlülükler	(86.391.289)	--	(2.347.009)	--
Toplam yükümlülükler	(5.363.850.203)	(73.121)	(145.650.668)	--
Net yabancı para varlık pozisyonu	(5.202.557.931)	1.022.464	(142.363.317)	43.268

Duyarlılık analizi

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yabancı paranın %10 değer artışı ya da azalışı karşısında diğer tüm değişkenlerin sabit kalması koşuluyla, vergi öncesi kar ve özkaynakları aşağıdaki tutarlar kadar daha düşük/yüksek olacaktı.

30 Haziran 2025	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu			
	Kar/(Zarar)	Özkaynaklar		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları	4.063.516	(4.063.516)	4.063.516	(4.063.516)
Euro	653.067.644	(653.067.644)	653.067.644	(653.067.644)

31 Aralık 2024	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu			
	Kar/(Zarar)	Özkaynaklar		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları	3.601.454	(3.601.454)	3.601.454	(3.601.454)
Euro	524.026.558	(524.026.558)	524.026.558	(524.026.558)

NOT 17 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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 08.01.2025 tarihli KAP duyurusu

Galeri Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic A.Ş.'nin Şirketimizden olan alacakları dolayısıyla ipotekli bulunan Lara Otelimizin, ipotek takip dosyası kapsamında talimat icra dairesi olan Antalya Gayrimenkul Satış İcra Dairesi tarafından 2021/239 Talimat sayılı dosyası ile Şirketimiz mülkiyetindeki yer alan Antalya İli Murat Paşa İlçesi Güzel oba Mahallesi 27973 ada 39 Nolu parsel üzerinde yer alan 10 Katlı Otel Binası ve Arsa ile Antalya İli Murat Paşa İlçesi Güzeloba Mahallesi 27973 ada 40 parsel üzerindeki Şirketimizin sahip olduğu üst hakkı ve bu üst hakkı çerçevesinde kurulan tesisin, bir bütün olarak Kervansaray Lara Otel'in, icra yolu ile açık arttırma yolu ile satışı gerçekleştirilmiş ve ilgili parseller Galerı Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic A.Ş.'ye ihale edilmiştir. Söz konusu ihalenin feshine ilişkin olarak 3. kişiler tarafından açılan davalar neticesinde 3. Kişilerin ihalenin feshi talepleri reddedilerek davaların tamamı kesinleşmiştir.

18.2 Şirket'in 08.01.2025 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 Marmaris İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/263 Esas sayılı dosyasında görülen asıl ve birleşen şikayet dosyalarında bugün yapılan duruşma neticesinde asıl şikayet ve birleşen şikayetler bakımından şikayetlerin kabulüyle her bir şikayete konu edilen tüm parseller bakımından ihalenin feshine karar verilmiştir.

18.3 Şirket'in 28.01.2025 tarihli KAP duyurusu

Ertan Sayılğan ve Selim Sayılğan tarafından, Şirketimiz ve Şirketimiz hakim hissedarı Zeynep Tümer aleyhinde pay defterinin düzeltilmesi ve pay defterine işleme talepli olarak İstanbul 4'ncü Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2023/ 789 E. sayılı dosyasından açılan davada, davadan feragat nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Sayın pay sahiplerimizin bilgilerine sunulur.

18.4 Şirket'in 03.02.2025 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; yapılan yargılamada dosyanın 30.01.2025 tarihli duruşmasında depo emri tefhim edilerek İİK m. 158 uyarınca toplamda 17.657.363,62 TL'nin yedi gün içinde mahkeme veznesine depo edilmesi, aksi takdirde ilk oturumda iflas kararı verileceği ihtar edildiğinden söz konusu bedel tüm yasal itiraz haklarımız saklı tutulmak kaydı ile ara karar gereği 03.02.2025 tarihinde Mahkeme veznesine depo edilmiş olup dosyanın bir sonraki duruşma 13.02.2025 tarihi saat 14.03'e bırakılmıştır.

18.5 Şirket'in 13.02.2025 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 olup, yargılamanın 30.01.2025 tarihli duruşmasında depo emri tefhim edilmiştir. 17.657.363,62 TL tutarındaki depo bedeli, alacağın varlığını ve kefaletin geçerliliğini kabul anlamına gelmemek kaydıyla, fazlaya ilişkin tüm yasal haklarımız saklı tutularak yasal süresi içerisinde mahkeme veznesine depo edilmiştir.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARININ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Yargılamanın 13.02.2025 tarihli duruşmasında iflas davasının reddine karar verilmiş olup, aleyhe hususlarla sınırlı olarak gerekli yasal başvurular yapılacaktır.

18.6 Şirket'in 27.03.2025 tarihli KAP duyurusu

27.03.2025 tarihinde yaşanmış olan yangın sebebiyle kamuoyunun ve pay sahiplerimizin bilgilendirilmesi kapsamında; Kervansaray Uludağ Otelimiz sigortalı olup yangın teminatı mevcuttur. Ancak henüz söz konusu yangına ilişkin hasar tespit çalışmaları tamamlanmamıştır.

18.7 Şirket'in 27.03.2025 tarihli KAP duyurusu

020 yılından bu yana kiralama ve işletme sözleşmesi kapsamında 3. kişide kirada bulunan ve işleteni bulunmadığımız Kervansaray Uludağ Otelinin ilgili Jandarmaya da bilgi verilmek suretiyle kapatılması nedeniyle 17.03.2025 tarihinden bu yana faaliyetini sürdürmediği, misafir kabul edilmediği ve zorunlu personel haricinde personel bulundurulmadığı işleten 3. kişi kiracı tarafından şirketimize bildirilmiştir. Söz konusu otelin Cafe İşletmesi, Telesiyej işletmesi, Kayak Odası, Kayak Okulu, Kayak Odası Deposu ve buna ilişkin sair kısımları da FB Usta Gıda Tur. ve İnş. San. Tic. Ltd. Şti. tarafından şirketimizden işleten sıfatıyla kiralanmış olup yıllardır bu şirket tarafından kullanılarak hizmet verilmektedir. 27.03.2025 tarihinde sabah saatlerinde Kervansaray Uludağ Otelde meydana gelen yangının öğrenilmesi üzerine derhal olay yerine intikal edilmiştir. Olay yerinde ilk edinilen bilgilere göre otelin kayak okulu işletmecisi FB Usta Gıda Tur. ve İnş. San. Tic. Ltd. Şti.'nin yetkilisi Fikriye Usta, ailesi ve çalışanlarının otele ait alanda izinsiz bulundukları, otelin dışındaki verandada ateş yaktıkları, söz konusu yangının da bu sebeple çıktığı, yangının fark edilmesi üzerine kişilerin uyarılması neticesinde otelden dışarıya çıktığı, fakat henüz bilinmeyen bir sebeple yangın devam ederken bu kişilerin otele tekrar giriş yapmaları üzerine yoğun dumandan zehirlendiği ve bu şekilde maalesef 2 kişinin yaşamını yitirdiği, yaşamını yitiren kişilerin de şirketimiz kiracısı FB Usta Gıda Tur. ve İnş. San. Tic. Ltd. Şti.'nin sahip ve yöneticileri olduğu öğrenilmiştir.

Yaşanan bu acı can kayıpları ve talihsiz olay dolayısıyla şirketimizin tarif edilemez şekilde derin bir üzüntü içerisinde olduğunu, konun tüm yönleriyle araştırılarak ortaya çıkartılması amacıyla konuyu yakından takip ettiğimizi, olayla ilgili daha detaylı bilgi alınması halinde tüm gelişmelerden hem pay sahiplerimizi hem de kamuoyunu tekrar bilgilendireceğimizi bilgilerinize sunar, aynı zamanda elim olayda hayatını kaybedenlere Allah'tan Rahmet, yakınlarına baş sağlığı ve sabır dileklerini sunar.

18.8 Şirket'in 03.09.2025 tarihli KAP duyurusu

Şirketimizin 2024 faaliyet dönemine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı ilan edildiği tarih ve yerde gerçekleştirilmiştir.

18.9 Şirket'in 03.09.2025 tarihli KAP duyurusu

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 01/08/2025 tarihli kararı çerçevesinde;

01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 hesap döneminde oluşan net dönem karının geçmiş yıllar zararlarına mahsubu hususu Olağan Genel Kurul Toplantısında Kabul edilmiştir.

18.9 Şirket'in 05.09.2025 tarihli KAP duyurusu

03.09.2025 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimizin 2025 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi ve bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında ve diğer faaliyetleri yürütmek üzere MEGA GLOBAL ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. Bağımsız Denetim Firması olarak onaylanmıştır.