KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG
ANONİM ŞİRKETİ VE
BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK-30 EYLÜL 2026 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

Konsolide Finansal Durum Tabloları	1-2
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	3
Konsolide Özkaynaklar Değişim Tabloları	4
Konsolide Nakit Akış Tabloları	5
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Özet Notlar	6-40

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş*	*Denetimden Geçmiş*
VARLIKLAR	**Referansları**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Dönen Varlıklar		**158.504.275**	**390.695.364**
Nakit ve Nakit Benzerleri		6.817.448	7.680.646
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4,6	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	115.854.847	367.636.280
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4,7	697.686	2.718.530
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	24.153.337	6.957.280
Stoklar		--	--
Peşin Ödenmiş Giderler		3.088.577	5.241.247
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		--	--
Diğer Dönen Varlıklar		7.892.380	461.381
Duran Varlıklar		**7.244.966.259**	**12.414.458.570**
Finansal Yatırımlar		1.246.441.041	1.259.021.296
Diğer Alacaklar		--	
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	55.295	68.741
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	5.339.612.266	10.487.205.939
Kullanım Hakkı Varlıkları		--	--
Maddi Duran Varlıklar	9	2.405.353	2.459.184
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		604.475.809	609.145.211
Peşin Ödenmiş Giderler		51.976.495	56.558.199
Ertelenmiş Vergi Varlığı		--	--
Diğer Duran Varlıklar		--	--
TOPLAM VARLIKLAR		**7.403.470.534**	**12.805.153.934**

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Dipnot Referansları	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 30.09.2026	*Denetimden Geçmiş* 31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**1.121.024.670**	**9.362.976.594**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.847.601	6.331.715.454
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4,6	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	785.633.405	2.764.342.723
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		6.200.228	4.021.033
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4,7	151.825.057	152.566.549
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	69.893.280	48.468.784
Ertelenmiş Gelirler		59.771.531	17.450.327
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		--	--
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin		536.663	440.743
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		45.237.202	43.871.898
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		79.703	99.083
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**1.712.847.246**	**838.185.476**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	137.205.747	155.788.529
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	624.265	776.069
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin		1.232.311	934.217
Ertelenmiş Gelirler		1.413.602.896	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	160.182.027	680.686.661
Özkaynaklar		**4.569.598.618**	**2.603.991.864**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**4.939.011.654**	**3.055.294.666**
Ödenmiş Sermaye	11	588.505.080	588.505.080
Sermaye Düzeltmesi Farkları	11	12.673.288.358	12.673.500.118
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi		--	--
Paylara İlişkin Primler	11	240.367.900	240.367.900
Ortak Kontrol Altında İşletme Birleşmesi		--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		(5.498.771)	(6.572.849)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		3.018.750	3.752.826
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	107.342.446	107.345.316
Diğer Yedekler		19.082.942	22.677.254
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	11	(10.270.962.608)	(10.516.458.283)
Net Dönem Karı		1.583.867.557	(57.822.696)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		**(369.413.036)**	**(451.302.802)**
TOPLAM KAYNAKLAR		**7.403.470.534**	**12.805.153.934**

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI 30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Cari Dönem	*Önceki Dönem*	*Cari Dönem*	*ÖncekiDönem*
	Dipnot Referansları	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**	**01.07.-30.09.2026**	**01.07.-30.09.2025**
Kar veya Zarar Kısmı					
Hasılat	12	--	801.682	--	55.961
Satışların Maliyeti (-)	12	--	(751.383)	--	(52.450)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		**--**	**50.299**	**--**	**3.511**
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)		--		--	
Genel Yönetim Giderleri (-)		(119.784.528)	(122.104.241)	(72.195.668)	(64.122.324)
Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)		--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.742.267.458	492.673.129	301.998.902	74.258.834
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(431.663.644)	(913.518.486)	(145.763.927)	(293.703.948)
Faaliyet Karı/Zararı		**1.190.819.286**	**(542.899.299)**	**84.039.307**	**(283.563.927)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		118.569.346	287.977.174	30.728.191	143.334.118
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(46.101.398)	(223.407.201)	(12.178.530)	(78.157.993)
Finansman Gideri Öncesi Karı		**1.263.287.234**	**(478.329.326)**	**102.588.968**	**(218.387.802)**
Finansman Gelirleri		--		--	
Finansman Giderleri (-)	13	(53.646.413)	(1.634.518.948)	(20.714.774)	(297.490.899)
Parasal pozisyon kayıp/kazançlar	17	60.743.572	1.815.633.826	(37.450.492)	714.354.924
Vergi Öncesi Kar		**1.270.384.393**	**(297.214.448)**	**44.423.702**	**198.476.223**
Vergi Gelir/Gideri		**387.287.574**	**(557.112.633)**	**14.227.585**	**342.395.717**
- Dönem Vergi Gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Geliri		387.287.574	(557.112.633)	14.227.585	342.395.717
Dönem Karı		**1.657.671.967**	**(854.327.081)**	**58.651.287**	**540.871.940**
Dönem Karının Dağılımı					
Kontrol gücü olmayan Payları		73.804.410	(11.254.813)	16.041.330	2.040.286
Ana Ortaklık Payları		1.583.867.557	(843.072.268)	42.609.957	538.831.654
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/Kayıp		**0,0269**	**-0,0143**	**-0,2350**	**0,1667**
Diğer Kapsamlı Kısmı					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(282.150)	(154.265)	(122.382)	136.972
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğ. Kap.Gelire İlş. Vergi		70.538	38.567	30.596	(34.243)
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		(211.612)	(115.698)	(91.786)	102.729
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)		**(211.612)**	**(115.698)**	**(91.786)**	**102.729**
Toplam Kapsamlı Gelir		**1.657.460.355**	**(854.442.779)**	**58.559.501**	**540.974.669**
Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		73.804.410	(11.254.813)	16.041.330	2.040.286
Ana Ortaklık Payları		1.583.655.945	(843.187.966)	42.518.171	538.934.383

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 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 2025	588.505.080	--	9.985.028.532	191.635.726	--	3.916.270	(6.743.413)	85.585.746	22.605.350	(8.876.015.850)	488.535.394	2.483.052.835	(370.903.940)	2.112.148.895
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(843.072.268)	(843.072.268)	(95.085.206)	(938.157.474)
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	488.535.394	(488.535.394)	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	--	--	(115.698)	--	--	--	--	(115.698)	--	(115.698)
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış/(azalış)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	--	2.688.518.730	**48.732.175**	--	--	--	**21.760.210**	872.188	(2.179.836.862)	--	580.046.441	--	580.046.441
Bakiye 30 Eylül 2025	588.505.080	--	12.673.547.262	240.367.901	--	3.916.270	(6.859.111)	107.345.956	23.477.538	(10.567.317.318)	(843.072.268)	2.219.911.310	(319.808.798)	1.753.922.164
Bakiye 01 Ocak 2026	588.505.080	--	10.079.369.853	193.350.452	--	3.018.750	(5.287.159)	86.347.908	18.241.443	(8.459.373.981)	(46.512.219)	2.457.660.127	(363.025.182)	2.094.634.945
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.583.867.557	1.583.867.557	(6.387.854)	1.577.479.703
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(46.512.219)	46.512.219	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	--	--	(211.612)	--	--	--	--	(211.612)	--	(211.612)
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış/(azalış)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	--	2.593.918.505	47.017.448	--	--	--	20.994.538	841.499	(1.765.076.408)	--	897.695.582	--	897.695.582
Bakiye 30 Eylül 2026	588.505.080	--	12.673.288.358	240.367.900	--	3.018.750	(5.498.771)	107.342.446	19.082.942	(10.270.962.608)	1.583.867.557	4.939.011.654	(369.413.036)	4.569.598.618

KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	*Cari Dönem* **01.01.- 30.09.2026**	*Önceki Dönem* **01.01.- 30.09.2025**
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**791.341.732**	**119.029.489**
Dönem Karı (Zararı)		1.657.671.967	(854.327.081)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(1.100.761.987)	272.230.577
Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		17.254.925	41.518.802
Değer Düşüklüğü İle İlgili Düzeltmeler			
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		480.833	359.508
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	--
-Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		9.946.919	(18.338.130)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler			
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		(1.128.444.664)	248.690.397
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			--
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		--	--
Ödenen vergiler		--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**234.249.620**	**701.416.798**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		--	--
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		179.869.502	(3.923.744)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.489.083	(1.180.653)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(18.556.944)	(626.781)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		--	18.352
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(5.353.980)	20.070.115
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)		(1.437.986.779)	716.102.215
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		2.965.734	386.206
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Azalış (Artış)		29.101.469	23.572.588
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Azalış (Artış)		30.905.290	(52.766.408)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		1.459.337.492	(9.145.275)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(7.521.247)	8.910.183
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		--	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**791.159.600**	**119.320.294**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		182.132	(290.805)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	--
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**3.212.051.672**	**(52.078.449)**
Maddi Ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
-Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
-Maddi Olmayan Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.830.392	2.223.935
Maddi Ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(73.674)	(426.600)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.209.294.954	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(53.875.784)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**(5.080.539.189)**	**1.310.244.450**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
-Kredilerden Nakit Girişleri		--	1.594.849.909
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(5.079.454.720)	--
Diğer nakit giriş çıkışları		(1.084.469)	(284.605.459)
Parasal Pozisyon kayıp kazançları		1.077.784.969	(1.375.950.028)
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		**639.184**	**1.245.462**
Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri		6.178.264	6.566.261
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri		6.817.448	7.811.723

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

NOT 1- ŞİRKET'İN 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 faliyet 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, beş yıldızlı Kervansaray Kundu otellerini kiraya vermek sureti ile faaliyetini sürdürmektedir.

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

Ortaklık Yapısı:
Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir ***(*)***:

	30 Eylül 2026		**31 Aralık 2025**	
	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 Eylül 2026 tarihi itibariyle, 03.09.2025 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	3.09.2025	3.09.2028
Ziya Akgün	Yönetim Kurulu Üyesi	9.09.2026	3.09.2028
Ahmet Muhammet Gülpınar	Yönetim Kurulu Üyesi	3.09.2025	3.09.2028
Miray Ercan	Yönetim Kurulu Üyesi	3.09.2025	3.09.2028
Meryem Bayar	Yönetim Kurulu Üyesi	3.09.2025	3.09.2028

Şirket Yönetim Kurulunun 09.09.2026 tarihli kararı ile; Yönetim Kurulu üyelerinden Çetin TÜMER'in Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa etmiş olması nedeniyle boşalan üyeliğe Ziya AKGÜN'ün ilk Genel Kurulun onayına sunulmak üzere, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir.

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.

Söz konusu kira sözleşmesi 01/07/2026 tarihinde sona ermiş olup, raporlama tarihi itibarıyla otelin kiralanmasına ilişkin faaliyet devam etmemektedir.

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 Oteli, 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) kiralanan arazi üzerine inşa edilmiştir. Kamu arazisi üzerinde yap-işlet-devret modeline göre kurulan tatil köyü, kira süresinin bitimi olan 2052 yılında tümüyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'na devredilecektir.

Galeri Kristal'e 11.11.2019 tarihinde15 yıl süreyle senelik KDV dahil 2.000.000 Euro bedelle kiralamıştı, 16.11.2021 tarihinde yapılan ek sözleşme ile kira süresi aynı şartlarda 6 yıl, 07.01.2023 tarihli ek sözleşme ile kira süresi yine aynı şartlarla 7 yıl daha uzatılmıştır.

Kervansaray Uludağ Bursa, Uludağ'da 10.000 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) kiralanan arazi üzerine inşa edilmiştir. Kamu arazisi üzerinde yap-işlet-devret modeline göre kurulan tatil köyü, kira süresinin bitimi olan 2076 yılında tümüyle Tarım ve Orman Bakanlığı'na devredilecektir.

2017/ 2018 kış sezonunda kapalı olan otel Aralık 2018 tarihinde tekrar faaliyet geçmiştir. Otel 25 Eylül 2020 tarihinde 3. tarafa kiralanmıştır.
27/03/2025 tarihinde otelde yaşanan yangın sebebiyle faaliyeti durmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen personel sayısı ortalama 10 kişidir (31 Aralık 2025: 9 Kişi).

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından 08.11 2026 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 Piyası 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 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz 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 2025 ve 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık ve dokuz aylık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

2.2 İşletmenin Sürekliliği

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grubun önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. Ancak Grubun 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 962.520.395.-TL tutarında (31 Aralık 2025: 8.972.281.230.-TL) aşmakta olup, aynı dönem itibarıyla 1.583.867.557.-TL kar (31 Aralık 2025: (57.822.696).-TL zarar) gerçekleşmiştir. Grubun geçmiş yıl zararı (10.270.962.608).-TL (31 Aralık 2025: (10.516.458.283).-TL geçmiş yıl zararı) dir.

Grubun, 1.121.024.670.-TL olan kısa vadeli yükümlülüklerinin 343.735.-TL tutarında ki kısmı vadesi geçmiş kredi borçlarına (31 Aralık 2025: 6.329.845.889.-TL), yükümlülükler içerisinde ödemesi yapılamayan personel maaş ve kıdem tazminatı borçlarına, satıcılara borçlara, muhtelif karşılıklara aittir.

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. Dolayısıyla, Grubun konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. İşletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlama, Grubun pay sahipleri desteğini almaya devam edeceği ve olağan iş süreci içerisinde varlıklarından fayda elde edeceğini ve yükümlülüklerini yerine getireceğini varsaymaktadır.

2.3 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2026 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 endekslenmişlerdi
- 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 temettüler, ilgili özkaynakları ve gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları ile birbirlerine yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri karşılıklı olarak mahsup edilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançonun özsermaye hesap grubunda, "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesap grubu adıyla gösterilir.

Aşağıdaki tabloda 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklık ve iştiraklerin oranları gösterilmiştir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
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 Eylül 2026 tarihi itibariyle 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 Eylül 2026 tarihli konsolide finansal tablolara dahil edilmemesi Grup tarafından uygun görülmüştür.

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a. ***30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:***

-TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü Değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının sınıflandırma ve ölçüm gerekliliklerinin uygulama sonrası gözden geçirilmesi sırasında belirlenen konuları ele almaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

-TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler Değişiklikler, doğaya bağlı elektriğe dayanan sözleşmeleri daha gerçeğe uygun bir şekilde yansıttığı görüşüyle, işletmelerin finansal tablolarına bu tür sözleşmelere ilişkin bilgileri dahil edebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
Duyuru aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 1: İlk kez uygulayanlar için riskten korunma muhasebesi
- TFRS 7: Finansal tablo dışı bırakmadan kaynaklanan kazanç veya kayıp
- TFRS 7: İşlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki ertelenmiş farkın açıklanması
- TFRS 7: Giriş ve kredi riski açıklamaları
- TFRS 9: Kiracı tarafından kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakılması
- TFRS 9: İşlem fiyatı
- TFRS 10: 'Fiili temsilci' tespiti
- TMS 7: Maliyet yöntem

b. ***30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:***

-TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2027 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nin yerini alacaktır.

-TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

-TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar TFRS 19, uygun koşulları sağlayan bir bağlı ortaklığın, diğer Türkiye Finansal Raporlama Standartlarındaki açıklama gereklilikleri yerine uygulamasına izin verilen açıklama gerekliliklerini belirlemektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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;

30.09.2026	Turizm-Holding	Tekstil-Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Toplam varlıklar	**8.109.030.255**	**55.207.264**	**(760.766.985)**	**7.403.470.534**
Toplam yükümlülükler	(2.720.028.757)	(741.951.804)	628.108.645	(2.833.871.916)
Özkaynaklar	(5.389.001.498)	686.744.540	132.658.340	(4.569.598.618)
Toplam kaynaklar	**(8.109.030.255)**	**(55.207.264)**	**760.766.985**	**(7.403.470.534)**

31.12.2025	Turizm - Holding	Tekstil-Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Toplam varlıklar	**13.681.171.782**	**57.750.439**	**(933.768.287)**	**12.805.153.934**
Toplam yükümlülükler	(10.079.044.559)	(905.240.309)	783.122.797	(10.201.162.070)
Özkaynaklar	(3.602.127.223)	847.489.870	150.645.490	(2.603.991.864)
Toplam kaynaklar	**(13.681.171.782)**	**(57.750.439)**	**933.768.287**	**(12.805.153.934)**

b) Kar/zarar raporlaması;

30.09.2026	Turizm-Holding	Tekstil-Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Satış gelirleri	--	--	--	--
Satışların maliyeti (-)	--	--	--	--
Brüt kar/zarar	--	--	--	--
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Pazarlama giderleri (-)	--	--	--	--
Genel yönetim giderleri (-)	(118.996.354)	(788.174)	--	(119.784.528)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.743.010.505	--	(743.047)	1.742.267.458
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(431.663.644)	--	--	(431.663.644)
Faaliyet karı/zararı	**1.192.350.507**	**(788.174)**	**(743.047)**	**1.190.819.286**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (-) net	72.467.948	--	--	72.467.948
Finansman gelirleri	--	--	--	--
Finansman giderleri (-)	(54.125.146)	(264.314)	743.047	(53.646.413)
Net parasal pozisyon kayıp/kazançlar	(21.731.952)	82.475.524		60.743.572
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	**1.188.961.357**	**81.423.036**	**--**	**1.270.384.393**
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri	**394.449.226**	**(7.161.652)**	**--**	**387.287.574**
Dönem vergi gideri	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri	394.449.226	(7.161.652)	--	387.287.574
Dönem karı/zararı	**1.583.410.583**	**74.261.384**	**--**	**1.657.671.967**

30.09.2025	Turizm-Holding	Tekstil-Konfeksiyon	Eliminasyon düzeltmeleri	Toplam
Satış gelirleri	801.682	--	--	801.682
Satışların maliyeti (-)	(751.383)	--	--	(751.383)
Brüt kar/zarar	**50.300**	**--**	**--**	**50.300**
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Pazarlama giderleri (-)	--	--	--	--
Genel yönetim giderleri (-)	(120.521.732)	(1.582.509)	--	(122.104.241)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	652.673.854	1.011.401	(161.012.126)	492.673.129
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(912.827.811)	(690.675)	--	(913.518.486)
Faaliyet karı/zararı	**(380.625.390)**	**(1.261.783)**	**(161.012.126)**	**(542.899.299)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (-) net	64.569.973	--	--	64.569.973
Finansman gelirleri	--	--	--	--
Finansman giderleri (-)	(1.634.206.857)	(161.324.218)	161.012.126	(1.634.518.948)
Net parasal pozisyon kayıp/kazançlar	1.668.559.309	147.074.517		1.815.633.826
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	**(281.702.966)**	**(15.511.483)**	**--**	**(297.214.449)**
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri	**(524.833.080)**	**(32.279.552)**	**--**	**(557.112.632)**
Dönem vergi gideri	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri	(524.833.080)	(32.279.552)	--	(557.112.632)
Dönem karı/zararı	**(806.536.046)**	**(47.791.035)**	**--**	**(854.327.081)**

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) Alış/Satışlar

	1 Ocak – 30 Eylül 2026			1 Ocak - 31 Aralık 2025		
İlişkili taraflardan alışlar	**Faiz**	**Hizmet**	**Diğer**	**Faiz**	**Hizmet**	**Diğer**
Alman Otelcilik Yatırım Turizm San. ve Tic. Ltd. Şti	1.632.316	--	2.202.746	2.141.074	--	7.211.130
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	541.446	--	--	691.503	--	--
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	27.705.507	--	--	19.271.928	--	--
Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş.	--	--	--	--	--	--
International Kervansaray Hotel A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Selim Sayılgan	--	--	--	--	--	--
	29.879.269	**--**	**2.202.746**	**22.104.506**	**--**	**7.211.130**

	1 Ocak – 30 Eylül 2026			1 Ocak - 31 Aralık 2025		
İlişkili taraflara satışlar	**Kira/ Hizmet**	**Faiz/Vade Farkı**	**Diğer**	**Kira/ Hizmet**	**Faiz/Vade Farkı**	**Diğer**
Akayteks Dokumacılık ve Emprimecilik A.Ş.	--	8.594.919	136.778	--	10.535.902	3.118.064
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	--	--	126.894	--	--	4.019.944
Sayılgan Enerji Elektrik Üretimi A.Ş.	--	34.176	--	--	43.648	--
Alman Otelcilik Yatırım Turizm San.ve Tic. Ltd. Şti	--	--	--	--	--	--
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	--	6.324.609	2.682.788	--	7.427.354	3.037.883
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	--	--	--	--	--	--
International Kervansaray Hotel A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Sis Sayılgan Dokuma Boya İplik San. ve Tic .A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Sayılgan Holding A.Ş.	--	26.273.348	--	--	33.554.799	--
Ahmet Tayan	--	--	--	--	--	--
Selim Sayılgan	--	8.008.254	--	--	10.435.283	--
Çetin Tümer	--	--	--	--	--	--
Zeynep Tümer	--	469.080	--	--	1.144.947	--
	--	**49.704.386**	**2.946.460**	**--**	**63.141.933**	**10.175.890**

b-) Borç/Alacak

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Zeynep Tümer (1)	697.686	2.718.530
	697.686	**2.718.530**

(1) İlgili bakiyeler finansman amaçlı verilmiştir.

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Mintay Dış Ticaret A.Ş.	--	3.488.592
Alman Otelcilik Yatırım Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	28.570.175	30.808.993
Çetin Tümer	--	--
Burçak Sayılgan	85.000	105.670
Ertan Sayılgan	933.455	1.160.447
Zeynep Tümer	--	--
Kervansaray Hotel Verwaltungs Gmbh	2.344.263	2.241.212
Bahar Döşem Teks San Tic. A.Ş.	119.892.164	114.761.636
Toplam	**151.825.057**	**152.566.549**

c-) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler; 1 Ocak – 30 Eylül 2026 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 2.611.333 TL'dir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Aralık 2025: 2.920.000 TL). Grup, yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

NOT 5 – BORÇLANMALAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli borçlanmalar		
Vadesi geçmiş		
TL banka kredileri (1)	343.735	427.322
3. tarafa devir edilen Euro banka kredileri (1) (2)	--	6.329.418.567
Yapılandırılmış		
Euro banka kredileri		--
TL faktoring borçları	1.503.866	1.869.565
Toplam	**1.847.601**	**6.331.715.454**
Uzun vadeli borçlanmalar		
Euro banka kredileri	130.517.875	147.474.354
TL Faktoring borçları	6.687.872	8.314.175
Toplam	**137.205.747**	**155.788.529**
Genel Toplam	**139.053.348**	**6.487.503.983**

(1) Anapara ve belli bir döneme kadar olan birikmiş faiz borçlarının toplamından oluşmaktadır. Faiz oranlarının yıllar itibarıyla değişikliği, temerrüt faiz oranlarının farklı olması, yapılandırma görüşmeleri vs nedenlerden dolayı 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kredilere ilişkin faiz oranları tespit edilememektedir.
(2) İlgili tutar protokole göre tespit edilen borç tutarıdır..
.

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

Grubun 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla banka/alacaklı bazında borçlanmaları aşağıdaki gibidir

		30 Eylül 2026			31 Aralık 2025	
Banka/Alacaklı	**Döviz cinsi**	**Döviz tutarı**	**TL karşılığı**	**Döviz cinsi**	**Döviz tutarı**	**TL karşılığı**
Galeri Kristal Tur. İnş. Paz. Ve Tic. A.Ş.	Euro	--	--	Euro	100.730.751	6.329.418.567
Denizbank A.Ş. (1)	Euro	2.347.009	130.517.875	Euro	2.347.009	147.474.354
Deniz Faktoring A.Ş. (1)	TL	8.191.738	8.191.738	TL	10.183.741	10.183.741
Türkiye İş Bankası A.Ş. (2)	TL	343.735	343.735	TL	427.322	427.322
Toplam			**139.053.348**			**6.487.503.983**

(1) 30.09.2026 ve 31.12.2025 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 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. Denizbank A.Ş. tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, istinaf safahatı devam etmektedir.

Deniz Faktoring A.Ş. ile yapılan aynı tarihli uzlaşma tutanağı ile 6.142.535 TL'lik borç %20 faiz üzerinden yapılandırılmış ve 9.025.068 TL tutarına ulaşan borç bakiyesi 60 aylık ödemelere ayrılmıştır.
8 Eylül 2020 tarihinde yapılan uzlaşma ek tutanağı ile Mart 2020'den beri ödenemeyen taksitler sonraki taksitlere ilave edilmiş ve ilk ödeme tarihi 30 Ocak 2021'e çekilmiştir. Uzlaşma ek tutanağı ile belirlenen taksitli ödemeler yapılmamıştır.

(2)) 30.09.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibariyle;
Taşıt kredisinde oluşmaktadır. İcra üzerinden yapılan taşıt satışları sonrası ilgili banka tarafından 343.735 TL temerrüt borcu kaldığı bildirilmiştir.

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	185.731.232	224.437.981
Alınan çekler ve senetler	112.673.243	364.208.032
Toplam	**298.404.475**	**588.646.013**
Ertelenmiş finansman geliri (-)		
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(182.549.628)	(221.009.733)
Toplam	**115.854.847**	**367.636.280**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
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 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar		
Satıcılar	24.760.670	1.476.191.082
Senetli borçlar(1)	756.296.851	1.282.463.029
Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları (2)	4.575.884	5.688.612
Ertelenmiş finansman giderleri (-)		
Toplam	**785.633.405**	**2.764.342.723**

1) Şirketimiz ile alacaklı Toygar Yedigöz arasında mevcut icra dosyaları bağlamında borçların yapılandırılması amacıyla Borç Ödeme Protokolü imzalanmış ve 31.12.2023 tarihi itibariyle 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 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Diğer alacaklar	295.088.392	304.101.724
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 4)	697.686	2.718.530
Personelden alacaklar	--	--
Verilen depozito ve teminatlar	24.153.337	6.957.280
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(295.088.392)	(304.101.724)
Toplam	**24.851.023**	**9.675.810**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	55.295	68.741
Toplam	**55.295**	**68.741**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 4)	151.825.057	152.566.549
Taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	--	--
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	21.119.076	3.536.487
Alınan depozito ve teminatlar	29.731.450	33.598.656
Diğer borçlar	19.042.754	11.333.641
Toplam	**221.718.337**	**201.035.333**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	--	--
Diğer borçlar	624.265	776.069
Toplam	**624.265**	**776.069**

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	01.01.2026	İlaveler	Çıkışlar	Değer Artışı	30.09.2026
Maliyet					
Binalar(1)	8.647.187.178	1.112.133.231	(4.343.660.027)	--	5.415.660.382
Arsa	269.912.500	--	--	--	269.912.500
	8.917.099.678	**1.112.133.231**	**(4.343.660.027)**	**--**	**5.685.572.882**
Birikmiş itfa payı					
Binalar	481.256.102	116.796.376	(252.091.862)	--	345.960.616
Arsa	--	--	--	--	--
	481.256.102	**116.796.376**	**(252.091.862)**	**--**	**345.960.616**
Net kayıtlı değeri	**8.435.843.576**				**5.339.612.266**

	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Değer Artışı	31.12.2025
Maliyet					
Binalar(1)	7.999.062.414	2.750.880.009	--	--	10.749.942.422
Arsa	335.547.708	--	--	--	335.547.708
	8.334.610.121	**2.750.880.009**	**--**	**--**	**11.085.490.130**
Birikmiş itfa payı					
Binalar	295.382.453	302.901.738	--	--	598.284.191
Arsa	--	--	--	--	--
	295.382.453	**302.901.738**	**--**	**--**	**598.284.191**
Net kayıtlı değeri	**8.039.227.668**				**10.487.205.939**

(1) Kiraya verilen otellerden oluşmaktadır.

Grubun sahip olduğu gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

		30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gayrimenkul Adı	**Son değerleme tarihi**	**Değerlenmiş tutar***	**Değerlenmiş tutar**
Lara otel ve müştemilatı (1)	31 Aralık 2024	--	5.051.996.212
Kundu otel ve müştemilatı (2)	31 Aralık 2024	1.657.060.160	1.657.060.160
Bursa City otel ve müştemilatı (3)	31 Aralık 2024	352.951.503	352.951.503
Marmaris otel ve müştemilatı	31 Aralık 2024	762.538.295	762.538.295
Kervansaray Uludağ	31 Aralık 2024	500.263.458	500.263.458
Muğla Milas 4 adet arsa	31 Aralık 2024	115.166.283	115.166.283
Termal Otel yanı 2 adet arsa	31 Aralık 2024	195.266.040	195.266.040
Bursa Yenişehir 4 adet arsa	31 Aralık 2024	10.495.550	10.495.550
Bursa Osmangazi Ege Pasajı 10 bağımsız bölüm	31 Aralık 2024	35.147.887	35.147.887
İstanbul Bayrampaşa daire	31 Aralık 2024	3.254.434	3.254.434
İstanbul Sarıyer villa	31 Aralık 2024	227.810.380	227.810.380
Bursa Osmangazi Uluca Pasajı 2 bağımsız bölüm	31 Aralık 2024	2.766.269	2.766.269
Bursa Mudanya 3 adet daire	31 Aralık 2024	14.156.788	14.156.788
Bursa Muradiye bahçeli ev (4)	31 Aralık 2024	75.543.549	75.543.549
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	31 Aralık 2024	16.434.892	16.434.892
Kervansaray Termal	31 Aralık 2024	1.501.880.611	1.501.880.611
Toplam		**5.470.736.099**	**10.522.732.311**

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

(1) 25/02/2026 tarihinde tapu devri gerçeklemiş olup kira sözleşmesi hükümsüz kalmıştır.

(2) Galeri Kristal'e 11.11.2019 tarihinde15 yıl süreyle senelik KDV dahil 2.000.000 Euro bedelle kiralamıştı, 16.11.2021 tarihinde yapılan ek sözleşme ile kira süresi aynı şartlarda 6 yıl, 07/01/2023 tarihli ek sözleşme ile kira süresi yine aynı şartlarla 7 yıl daha uzatılmıştır.

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

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde bulunan ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Adı	Muhatap	Derece	Döviz Tutarı	Döviz Cinsi	30 Eylül 2026 TL Karşılığı	31 Aralık 2025 TL Karşılığı
Kervansaray Lara	Denizbank A.Ş.	2	111.000.000	Euro	--	6.962.143.551
Kervansaray Lara	Galeri Kristal A.Ş.	1	70.000.000	Euro	--	4.390.540.978
Kervansaray Kundu	Fibabanka A.Ş./Toygar Yedigöz	1	35.000.000	Euro	1.942.860.500	2.195.270.489
Kervansaray Kundu	Fibabanka A.Ş./Toygar Yedigöz	2	70.000.000	TL	70.000.000	87.022.052
Kervansaray Formara	Analiz Faktoring A.Ş.	1	17.000.000	TL	17.000.000	21.133.927
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	1	9.315.000	Euro	517.078.445	584.255.560
Kervansaray Marmaris	DenizBank A.Ş.	3	9.315.000	Euro	517.078.445	584.255.560
Kervansaray Marmaris	Deniz Faktoring A.Ş.	2	3.700.000	TL	3.700.000	4.599.737
Kervansaray Termal	Galeri Kristal A.Ş.	1	70.000.000	Euro	3.885.721.000	4.390.540.978
Kervansaray Termal	DenizBank A.Ş.	2	40.700.000	Euro	2.259.269.210	2.552.785.969
Termal otel yanı 2 adet arsa	Denizbank A.Ş.	3	12.500.000	TL	12.500.000	15.539.652
Termal otel yanı 2 adet arsa	Denizbank A.Ş.	1	12.500.000	TL	12.500.000	15.539.652
Termal otel yanı 2 adet arsa	Deniz Faktoring A.Ş.	2	500.000	Euro	27.755.150	31.361.007
Bursa Muradiye bahçeli ev	Müflis Asya K. Bankası A.Ş.	1	8.000.000	TL	8.000.000	9.945.377
Bursa Muradiye bahçeli ev	Müflis Asya K. Bankası A.Ş.	2	8.000.000	TL	8.000.000	9.945.377
Muğla Milas 4 adet arsa	Denizbank A.Ş./Toygar Yedigöz	1	3.300.000	TL	3.300.000	4.102.468
Bursa Osmangazi Ege Pasajı	Denizbank A.Ş.	1	1.370.000	TL	1.370.000	1.703.146
Bursa Osmangazi Ege Pasajı	Denizbank A.Ş.	2	1.370.000	TL	1.370.000	1.703.146
Bursa Mudanya daireler	Kuveyt T. K.Bankası A.Ş.	1	700.000	TL	700.000	870.221
Bursa Osmangazi Uluca Pasajı	Denizbank A.Ş.	1	190.000	TL	190.000	236.203
Bursa Osmangazi Uluca Pasajı	Denizbank A.Ş.	2	190.000	TL	190.000	236.203
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	Denizbank A.Ş.	1	400.000	TL	400.000	497.269
Bursa Çekirge Sıraselviler daire	Denizbank A.Ş.	2	1.060.000	TL	1.060.000	1.317.762
Sarıyer Konut	Yapı ve Kredi/Toygar Yedigöz	1	8.000.000	TL	8.000.000	9.945.377
Sarıyer Konut	Yapı ve Kredi/Toygar Yedigöz	2	6.000.000	TL	6.000.000	7.459.033
Toplam					**9.304.042.749**	**21.882.950.695**

NOT 9 –MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2026	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	30.09.2026
Maliyet					
Arazi, Yerüstü düzenleri	--	--	--	--	--
Binalar	--	--	--	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	49.258.437	119.066	--	--	49.377.503
Taşıt araçları	18.406.781	--	(34.384)	--	18.372.397
Döşeme ve demirbaşlar	22.218.074	1.978.924	--	--	24.196.998
	89.883.292	**2.097.990**	**(34.384)**	**--**	**91.946.898**
Birikmiş amortisman					
Binalar ve yerüstü düzenleri	--	--	--	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	48.933.663	153.758	--	--	49.087.421
Taşıt araçları	18.406.781	--	(34.384)	--	18.372.397
Döşeme ve demirbaşlar	20.564.696	1.517.031	--	--	22.081.727
	87.905.140	**1.670.789**	**(34.384)**	**--**	**89.541.545**
Net kayıtlı değer	**1.978.152**				**2.405.353**

	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2025
Maliyet					
Arazi, Yerüstü düzenleri	--	--	-	--	--
Binalar	--	--	-	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	60.663.271	573.447	--	--	61.236.718
Taşıt araçları	22.882.798	--	--	--	22.882.798
Döşeme ve demirbaşlar	25.408.127	2.212.764	--	--	27.620.891
	108.954.196	**2.786.211**	**--**	**--**	**111.740.407**
Birikmiş amortisman					
Binalar ve yerüstü düzenleri	--	--	--	--	--
Makine, tesis ve cihazlar	60.650.928	182.040	--	--	60.832.968
Taşıt araçları	22.882.798	--	--	--	22.882.798
Döşeme ve demirbaşlar	23.696.787	1.868.670	--	--	25.565.458
	107.230.513	**2.050.710**	**--**	**--**	**109.281.223**
Net kayıtlı değer	**1.723.683**				**2.459.184**

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 kreditörü 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. 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 ihalenin feshi davaları 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 Mahkemesi'nin 2022/101 Esas sayılı davasının ve birleşen Antalya 8. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/910 Esas (2022/102 Eski Esas) sayılı davasının açılmamış sayılmasına; Antalya 4. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2024/1 Esas (2023/197 Eski Esas) sayılı davasının ve Antalya 6. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2023/120 Esas sayılı davasının da açılmamış sayılmasına karar verilmiş ve bahsi geçen kararlar kesinleşmiştir. Bunun üzerine Antalya Gayrimenkul Satış İcra Müdürlüğü'nün 2021/239 Tal. sayılı dosyasından 13.01.2025 tarihinde esas dosyası olan İstanbul Gayrimenkul Satış İcra Müdürlüğü'nün 2024/471 Esas (Eski İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 2015/3665 Esas) sayılı dosyasına ihalelerin kesinleştiği bilgisi verilmiş, gerekli harçların alınarak taşınmazların tescilinde sakınca olup olmadığının bilgisi verilmesi halinde tescil işlemlerine başlanacağı bildirilmiştir. Talimat icra müdürlüğü tarafından daha önce ihalelerin kesinleştiği bilgisi verilmiş olmasına rağmen bu sefer Antalya 5. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2024/727 Esas sayılı dosyasında görülen bir ihalenin feshi davası olduğu ve bunun kesinleşmediği esas dosyasına bildirilmiştir. Söz konusu ihalenin feshi davasının feragat nedeniyle reddine karar verildiğinin ve kararın 02.02.2026 tarihinde kesinleştiğinin 12.02.2026 tarihinde esas icra müdürlüğüne bildirilmesi üzerine, ihale alacaklısı tarafından ihaleye dair vergiler ve harçlar yatırılmış, esas icra müdürlüğü tarafından da 19.02.2026 tarihinde taşınmazların tescilinde sakınca olmadığı bildirilmiştir. Talimat icra müdürlüğü tarafından 20.02.2026 tarihinde Muratpaşa Tapu Müdürlüğüne taşınmazların tescil yazıları yazılmıştır. İhale alıcısı tarafından 25/02/2026 tarihinde tapu tescilinin alıcı adına tamamlandığı bilgisi verilmiş olup, durumun teyit edilmesi üzerine konu ile ilgili Özel Durum Açıklaması 26/02/2026 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır.

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 5) 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 hakında 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. Buna ilişkin istinaf 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 Özsaraçoğlu'na devir ve temlik etmiştir. Şirket Tevfik Orhan Özsaraçoğlu ile 3 Nisan 2020 tarihinde borç tasfiye sözleşmesi imzalamıştır. 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 Özsaraçoğlu tarafından, şirket tarafından ödenemeyen 30 Milyon TL' lik senetler için 5 Ekim 2020 tarihinde İstanbul 24. İcra Müdürlüğü'nün 2020/20329 Esas sayılı dosya ile icra takibi başlamıştır.

İstanbul 10. İcra Müd. 2017/6258 E. sayılı takip derdest olup 21.11.2019 tarihli temlikname ile Tevfik Orhan Özsaraçoğlu'na a temlik edilmiştir. İstanbul 10. İcra Müd. 2017/6258 E. sayılı dosyası, İstanbul Gayrimenkul Satış İcra Müdürlüğü 2024/1137 Esas sırasına kaydedilmiştir.

İstanbul 37. İcra Müd. 2015/37865 E. sayılı takip derdest olup genel haciz işlemleri yapılmış ve son olarak borçlu KYHAŞ adına kayıtlı hisselerin satışı için kıymet takdiri raporu hazırlanmış, işbu rapora itiraz edilmiştir.

İstanbul 24. İcra Müd. 2020/9578 E. ve 2020/20329 E. takip derdest olup genel haciz işlemleri yapılmış, Kervansaray hisseleri üzerine haciz konulmuş ve satış ve kıymet takdirinin yapılması talep edilmiştir.

İstanbul Gayrimenkul Satış İcra Müdürlüğü 2024/1137 Esas (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 Özsaraçoğlu tarafından Toygar Yedigöz'e devredilmiştir.

10.1.3 SPK tarafından yürütülen hukuki süreçler

Bodrum otelinin icradan satışına ilişkin olarak Grup'un malvarlığının Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPKn) 21. maddesi kapsamında azaltılmasının önlenmesini teminen, SPK Kanunu'nun 92/1-(a) ve (b) maddeleri ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 389 ve devamı maddeleri çerçevesinde, Grup'a ait Kervansaray Bodrum otelinin Bodrum 2. İcra Müdürlüğü tarafından 21 Mart 2017 tarihinde yapılacak satışının durdurulması için tedbir talepli İstanbul 7. Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde de E.2017/264 sayılı dosya üzerinden dava açılmıştır.

SPK ayrıca aynı dava dosyası ile söz konusu otelin kiralanmasına ilişkin 4 Ağustos 2015 tarihli kira sözleşmesinin de muvazaalı olması nedeniyle sözleşmenin geçersizliğinin tespitine karar verilmesini talep etmiştir; ancak İstanbul 20. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2022/58E sayılı dosyası ile yapılan yargılama neticesinde davanın

reddine karar verilmiştir. İstinaf safahatında görevli mahkemenin asliye ticaret mahkemeleri olduğuna dair karar verilmiş olup, yargılama İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2026/1316 Esas sayılı dosyasından 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 iddianame ile sanıklar Selim Sayılgan, 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 cezalandırılmaları 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 Sayılgan ve Selim Sayılgan'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 düşünülerek 03/04/2023 tarihli kararı ile görevsizlik kararı verilmiş ve dosya, İstanbul 49. Asliye Ceza Mahkemesinin 2023/468 Esas sırasına kaydedilmiştir. Mahkeme, sanıkların dolandırıcılık ve özel belgede sahtecilik suçlarını işlediğinin sabit olmaması nedeniyle sanıkların ayrı ayrı beraatlerine karar vermiş olup, karar kesinleşmiştir.İstanbul Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 2024/63596 Sor. sayılı dosyasından düzenlenen 02/07/2024 tarihli iddianame ile sanıklar Abdulkerim Özay, Aydın Yalkut, Ayşegül Cengiz, Coşkun Şen, Ersen Saltı, Selim Sayılgan hakkında Adli Tıp Kurumu Fizik İhtisas Dairesi Görevlileri hakkındaki rüşvet almak ve vermek iddiasıyla rüşvet suçundan 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 düzenenen 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 ayrı ayrı beraatlerine karar verilmiştir. Sanıklar Abdulkerim Özay, Aydın Yalkut, Coşkun Şen, Selim Sayılgan hakkında verilen karar kesinleşmiş olup, dosya sanıklar Ayşegül Cengiz ve Ersan Saltı yönünden istinaf aşamasındadır.

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

Sedat Geldi, Mehmet Kahraman, Hakan Düzcan, Ferhat Kaya, Ertan Sayılgan, Selim Sayılgan ve Sayılgan Holding A.Ş 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 açılmış, Mahkemenin 25 Eylül 2020 tarihli kararı ile ilgili tarihli genel kurulda alınan tüm kararların icrasının dava sonuçlanıncaya kadar geri bırakılmasına ve yönetim kayyımı atanmasına karar verilmiş, kararın istinaf edilmesi sonucunda İstanbul BAM 43.Hukuk Dairesi'nin 2021/527 Esas 2021/893 Karar ve 07/07/2021 tarihli ilamıyla 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 Sayılgan 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 ancak Yargıtay tarafından onama kararı verilmiş ve karar kesinleşmiştir.

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

Davacılar Selim Sayılgan ve Sayılgan 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 Sayılgan tarafından davadan feragat dilekçesi sunulmuştur. Dosya halen istinaf aşamasındadır.

Eski yönetim aleyhine yürütülen hukuki süreçler

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 alınmiş, bu kararın noterde usulsüz şekilde suret tasdiği yaptırılarak akabinde ticaret sicil müdürlüğünde tescil ettirilmeye çalışılmıştır. Ancak bu durum Şirket tarafından öğrenilince ticaret sicil müdürlüğüne itiraz edilerek sahte imzalı sahte yönetim kurulu kararının tescil ve ilanı engellenmiştir. Söz konusu sahte iş ve işlemi yaparak menfaat temin etmeye çalışan Ertan Sayılgan, Selim Sayılgan, Murat Uluırmak ile Zuhal Tılhaslı hakkında Şirket, yönetim kurulu başkanı Zeynep Tümer ve yönetim kurulu üyesi Miray Ercan tarafından suç duyurusunda bulunulmuştur. Ayrıca Ertan Sayılgan ve Selim Sayılgan tarafından, imza yetkilisi oldukları döneme ilişkin olarak geçmişe dönük olarak Şirket'i usulsüz şekilde birlikte hareket ettikleri Ahmet Serbest ve yönetimini ellerinde bulundurdukları ilişkili taraflara borçlandırarak Şirket'in içini boşaltmaları nedeniyle Şirket ve yönetim kurulu başkanı Zeynep Tümer tarafından Ertan Sayılgan, Selim Sayılgan ve Ahmet Serbest hakkında suç duyurusunda bulunulmuştur. Savcılık tarafından yapılan soruşturma neticesinde iddiname düzenlenmiş, İstanbul 15. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2019/398 E. Sayılı dosyasında Ertan Sayılgan, Selim Sayılgan, Murat Uluırmak, Zuhal Tılhaslı 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 Sayılgan ile Selim Sayılgan'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. Sanıklar Ertan Sayılgan, Selim Sayılgan, Ahmet Serbest, Murat Uluırmak, Zuhal Tılhaslı'nın Niteklikli Dolandırıcılık ve Özel Belgede Sahtecilik suçlarından beraatlerine, sanık Orhan Dindar'ın Nitelikli Dolandırıclık suçundan beraatine karar verilmiş olup, karar kesinleşmiştir.

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 Sayılgan, 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 varliğini azaltmak veya mal varliğinin artmasini engellemek suretiyle örtülü kazanç aktarımı yasağını ihlal ettikleri nedenleriyle ceza davası açılmıştır. Yargılama devam etmektedir.

Geriye dönük sahte kira sözleşmesine ilişkin davalar

Zeynep Tümer ve Şirket tarafından Ankara 10. Ağır Ceza Mahkemesi 2019/635 Esas sayılı dosya ile, Grup otellerinin geriye dönük sahte kira sözleşmesi ve noter onayı ele geçirilmeye çalışıldığı iddiasıyla, Selim Sayılgan ve Ertan Sayılgan aleyhine dava açılmıştır.

Bu davanın soruşturma aşamasında otel kira sözleşmelerine ilişkin bilirkişi raporu talep edilmiş, 31 Ekim 2019 tarihli bilirkişi raporunda sözleşmelerin ve noter onaylarının geriye dönük düzenlendiğine tespitte bulunulmuştur. Mahkemenin 19/10/2022 tarihli kararı ile; her ne kadar sanık Ertan Sayılgan hakkında kamu davası açılmışsa da sanığın vefat etmesi nedeniyle kamu davasının düşmesine karar verilmiş; ancak sanık Selim Sayılgan'ın, rüşvet, nitelikli dolandırıcılık ve resmi belgede sahtecilik suçundan 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 dolandırcılık 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 Sayılgan 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 Sayılgan 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 Sayılgan ve Selim Sayılgan, aleyhine dava açılmıştır.

21 Mart 2019 tarihli dava dilekçesi ile Kervansaray Yatırım Holding A.Ş.'nin halka açık bir şirket olduğu, KAP'ta Şirket ile ilgili gerekli açıklamaların yapıldığı, yine KAP açıklamalarından görüleceği üzere Şirket'in, Sis Dokuma'nın %83,62'sine sahip olduğu, Şirket'in hakim, Sis Dokuma'nın bağlı şirket olduğu, bu sebeple Şirket'in, Sis Dokuma'nın yıllardır yapılamayan genel kurul toplantısı için çağrıda bulunduğu ve mahkemece kayyım atandığı 8 Şubat 2019 tarihinde yapılan genel kurul toplantısı yapılmasının kararlaştırıldığı, yapılan toplantıya gerçekliği tespit olunamayan hamiline yazılı hisse senetlerinin sunulduğu, Sis Dokuma pay defterinin genel kurul toplantısında bulunmaması sebebiyle Sis Dokuma hissedarlık yapısının kararlaştırılamadığı, tüm rapor ve açıklamalarda Şirket hakim hissedar olarak gözükürken 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 Sayılgan 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 Sayılgan aleyhine yürüttüğü 1.181.912 TL tutarında icra takibi vardır.

10.1.5 Şirket aleyhine yürütülen iflas ve fesih davaları

Danış Turizm ve İnşaat A.Ş. tarafından yürütülen iflas davası
Danış Turizm ve İnşaat A.Ş. ile Sis Dokuma arasında imzalanan "Gayrimenkul Satış Vaadi" sözleşmesinden kaynaklı borç ve bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen ve eski yönetim tarafından imzalanan borç kabul ve teminat sözleşmesi üzerinden İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/660 Esas sayılı dosya ile Şirket ve Sis Dokuma aleyhine yürütülen iflas davasıdır. 26 Aralık 2019 tarihinde yapılan celsede Şirket savunmaları haklı görülmüş iflas davasının reddine karar verilmiştir. Sis Dokuma aleyhine ise Bursa 1. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından iflas kararı verilmiştir. BAM kararı ile davacı vekilinin istinaf talebinin kabulü ile İstanbul 9. Asliye

Ticaret Mahkemesinin 2017/660 E. 2019/1644 K. sayılı 26/12/2019 tarihli kararının 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. Depo emrinde belirtilen bedelin mahkeme veznesine depo edilmesi nedeniyle 13.02.2025 tarihinde İflas davasının reddine karar verilmiştir. Söz konusu karara karşı taraflarca istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, istinaf başvuruları reddedilmiştir. Bunun üzerine taraflarca İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesi kararına karşı temyiz başvuruları yapılmıştır. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2025/4041 Esas sayılı dosyasından verilen karar ile, Yerel Mahkeme kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının ortadan kaldırılmasına ve Yerel Mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir. Bunun üzerine dava dosyası Mahkemenin 2026/300 Esas sırasına kaydedilmiş olup, yargılama devam etmektedir.

10.1.6 İlişki taraflara ilişkin hukuki süreçler

Akayteks
Akayteks'in 19 Aralık 2019 tarihinde sattığı fabrika bina ve arsalarına ilişkin Şirket ve Zeynep Tümer tarafından Bursa Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 2020/15734 soruşturma sayılı dosyasından el koyma ve tedbir talepli şikayette bulunulmuştur.

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 Sayılgan 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 Sayılgan aleyhine kamu davası açılmıştır. Sanıklar Mehmet Özay ve Selim Sayılgan hakkında nitelikli dolandırıcılık ve resmi belgede sahtecilik suçlarından ayrı ayrı beraatlarına karar verilmiştir.

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 yapılmıştır.. 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. Karara karşı taraflarca istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesi tarafından Şirketin istinaf başvurusunun reddine, davacının istinaf başvurusunun kabulüne karar verilerek yeniden hüküm tesis edilmiştir. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesi kararına karşı temyiz kanun yoluna müracaat edilmiştir. Yargıtay safahatı devam etmektedir.

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 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 5) 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 ayni teminatlar ve davaları ile birlikte dosya alacaklısı Akbank T.A.Ş tarafından 03.05.2024 tarihinde Toygar Yedigöz'e devredilmiştir.

10.1.8 Munzur Aydın alacağına ilişkin yürütülen hukuki süreçler

Munzur Aydın tarafından İstanbul 27. İcra Dairesi 2017/13573 Esas ve İstanbul 8. İcra Dairesi 2017/11799 Esas sayılı dosya ile yürütülen toplam 25.872.515 TL tutarında kambiyo takibi yapılmıştır.

Şirket ilgili takiplere İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi 2017/932 Esas sayılı dosyası ile menfi tespit davası açılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Adil İlhan Ceylan ve Selim Sayılgan 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 Sayılgan 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. Sayılgan 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.

(Munzur Aydın tarafından İstanbul 21. İcra Dairesi 2016/16696 Esas sayılı dosyasından 2.231.401,31 TL bedelle başlatılan takip Zeki Bektaş'a temlik edilmiştir.)

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. Karara karşı istinaf başvurusunda bulunulmuşsa da Yerel Mahkeme kararının usul ve yasaya uygun olduğundan bahisle istinaf başvuruları reddedilmiştir, Yargıtay tarafından da Bölge Adliye Mahkemesi kararı 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. Bursa 5. Ağır Ceza Mahkemesinde 2018/651 E. sayılı dosyasında görülen dava, Bursa Ağır Ceza Mahkemelerinin sayısının artırılması nedeniyle Bursa 17. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2024/39 Esas sırasına kaydedilmiştir. Bursa 17.Ağır Ceza Mahkemesinin 2025/9 Esas sayılı dosyası ile sanık Adil Ilhan 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, derdesttir.

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 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Teminat senedi	Müşteriler	445.000	553.212
İpotek	Müşteriler	778.850	968.245
Kefalet	Melis Yapı	130.283.174	147.209.131
Kefalet	Zeynep Tümer	360.014.664	432.804.926
Toplam		**491.521.688**	**581.535.514**

b) Verilen TRİ'ler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Grup tarafından verilen TRİ' ler		
A- Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ' lerin toplam tutarı	9.365.080.686	21.957.259.648
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	87.022.052
iii- C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
Toplam	**9.435.080.686**	**22.044.281.700**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen TRİ'lerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Kime Verildiği	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İpotek (1)	Bankalara	9.304.042.749	21.882.950.695
Kefalet	Bankalara		--
Teminat mektubu	Devlet kurumları	13.958.647	15.781.290
Teminat mektubu	İcra Dairesi/Mahkeme	550.419	684.266
Rehin (2)	Akbank Türk A.Ş.	43.873.237	54.541.987
Çek/ Senet (3)	Bankalara	70.000.000	87.022.052
Teminat mektubu	Diğer	2.655.634	3.301.410
Toplam		**9.435.080.686**	**22.044.281.700**

(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) uzatılmasına karar vermiş ve aynı gün Sermaye Piyasası Kurulu'nun görüş ve iznine sunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu 01.07.2024 tarihli yazıları ile gerekli izni vermiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir ***(*)***:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	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 değişiklikle 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

240.367.900 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yasal Yedekler	107.342.446	107.345.316
Toplam	**107.342.446**	**107.345.316**

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

Diğer yedekler

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

Kontrol gücü olmayan paylar

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançonun özsermaye hesap grubunda, "kontrol gücü olmayan paylar" hesap grubu adıyla gösterilir.

Maddi duran varlık yeniden değerleme fonları

Yeniden değerleme kazançları, bina ve arazilerin yeniden değerlemesi sonucu ortaya çıkar. Yeniden değerlenen bir bina ya da arazinin elden çıkarılması durumunda, yeniden değerleme fonunun satılan varlıkla ilişkili kısmı doğrudan geçmiş yıl karına devredilir. Değer artışları ertelenmiş vergi etkisi düşülerek özkaynaklara yansıtılmıştır.

Geçmiş Yıllar Kar/Zararları

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	(10.270.962.608)	(10.516.458.283)
Toplam	**(10.270.962.608)**	**(10.516.458.283)**

NOT 12 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak-30 Eylül 26	1 Ocak-30 Eylül 25	1 Temmuz-30 Eylül 26	1 Temmuz-30 Eylül 25
Zamana yayılı hasılat				
Otel hizmet satışları	--	--	--	--
Ticari mal satışları	--	801.682	--	55.961
Otel kira gelirleri	--	--	--	--
Diğer gelirler	--	--	--	--
Zamanın bir anında hasılat				
Laminat satışları	--	--	--	--
Diğer satışlar	--	--	--	--
Toplam Hasılat	**--**	**801.682**	**--**	**55.961**
Satıştan iadeler	--	--	--	--
Satıştan iskontoları	--	--	--	--
Hasılat toplamı	**--**	**801.682**	**--**	**55.961**

	1 Ocak-30 Eylül 26	1 Ocak-30 Eylül 25	1 Temmuz-30 Eylül 26	1 Temmuz-30 Eylül 25
Satılan ticari mallar maliyeti	--	(751.383)	--	(52.450)
Hizmet maliyeti	--	--	--	--
Toplam	**--**	**(751.383)**	**--**	**(52.450)**

NOT 13 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman giderleri	1 Ocak-30 Eylül 26	1 Ocak-30 Eylül 25	1 Temmuz-30 Eylül 26	1 Temmuz-30 Eylül 25
Faiz giderleri	(11.890.417)	(39.669.038)	(5.679.058)	(16.790.147)
Kur farkı gideri/(geliri)	(41.755.996)	(1.594.849.910)	(15.035.716)	(280.700.752)
Diğer giderler	--	--	--	--
Toplam	**(53.646.413)**	**(1.634.518.948)**	**(20.714.774)**	**(297.490.899)**

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 2025: %25).

Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri	30 Eylül 2026 Toplam Geçici Farklar	31 Aralık 2025 Toplam Geçici Farklar	30 Eylül 2026 Varlık / (Yükümlülük)	31 Aralık 2025 Varlık / (Yükümlülük)
Kıdem tazminatı karşılığı	1.769.493	1.375.605	442.373	343.901
Kredi kur farkı giderleri	1.798.328	16.760.029	449.582	4.190.007
Şüpheli alacak karşılığı ve gider yazılan avanslar	208.591.114	250.810.686	52.147.779	62.702.671
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı		--		--
Değerleme Karşılığı	(1.841.958.704)	1.395.320.902	(460.489.676)	348.830.225
Dava ve diğer karşılıklar	303.199.772	314.185.565	75.799.943	78.546.391
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar düzeltmeleri	(2.863.319.413)	(7.163.979.349)	(715.829.852)	(1.790.994.835)
Mali zarar	3.549.191.297	2.462.779.913	887.297.824	615.694.978
Ertelenen Vergi Varlıkları	4.064.550.004	4.441.232.700	1.016.137.501	1.110.308.174
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(4.705.278.117)	(7.163.979.349)	(1.176.319.528)	(1.790.994.835)
Kayda alınmayan ertelenmiş vergi varlığı/yük.			--	
Ertelenen vergi yükümlülükleri, net			**(160.182.027)**	**(680.686.661)**

Grup her bilanço tarihi itibarıyla, kayıtlara yansıtılmayan ertelenen vergi varlığı yeniden gözden geçirmektedir. Gelecekte elde edilecek mali karın ertelenen vergi varlığının kazanılmasına imkan vermesinin muhtemel olması durumunda, önceki dönemlerde kayıtlara yansıtılmayan ertelenen vergi varlığı kayıtlara yansıtılır.

NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

Hisse başına kar, hissedarlara ait net karın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
Net dönem karı/(zararı) (TL)	1.583.867.557	(843.072.268)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	58.850.508.000	58.850.508.000
Hisse başına kar/(zarar) (TL)	0,0269	-0,0143

NOT 16 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye riski yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve öz kaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla çıkarılmış sermaye, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren öz kaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Grubun maruz kaldığı belli başlı riskler aşağıdaki gibidir;

Kredi riski

Kredi riski bir finansal araca yatırım yapan taraflardan birinin yükümlülüğünü yerine getiremeyip diğer tarafın finansal zarara uğrama riskidir. Şirket, kredi riskini, belirli üçüncü şahıslarla yürüttüğü işlemlerini kısıtlayarak ve üçüncü şahısların kredi riskini sürekli gözden geçirerek yönetmektedir.

Grubun kredi riski ağırlıklı olarak ticari ve diğer alacaklarından kaynaklanmaktadır.

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

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
30 Eylül 2026	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankadaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**-**	**115.854.847**	**697.686**	**24.208.632**	**6.623.641**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	115.854.847	697.686	24.208.632	6.623.641
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)	**--**	182.549.628	--	295.088.392	**--**
- Değer düşüklüğü (-)	--	(182.549.628)	--	(295.088.392)	--
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2025	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankadaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**-**	**367.636.280**	**2.718.530**	**7.026.021**	**7.649.772**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	367.636.280	2.718.530	7.026.021	7.649.772
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)	**--**	221.009.733	--	304.101.724	**--**
- Değer düşüklüğü (-)	--	(221.009.733)	--	(304.101.724)	--
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerin 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 likitide risk tablosu aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2026

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	Vadesi geçenler	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Borçlanmalar	139.053.348	139.053.348	343.735	--	1.503.866	137.205.747
Ticari borçlar	785.633.405	785.633.405	785.633.405	--	--	--
Diğer borçlar	222.342.602	222.342.602	222.342.602	--	--	--

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	Vadesi geçenler	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Borçlanmalar	6.487.503.983	6.487.503.983	6.329.845.889	--	1.869.564	155.788.530
Ticari borçlar	2.764.342.723	2.764.342.723	2.764.342.723	--	--	--
Diğer borçlar	201.811.402	201.811.402	201.811.402	--	--	--

Piyasa riski

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

Faiz oranı riski

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faiz riskine maruz kalan finansal araçları aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	--	--
Banka kredileri	--	--
Faktoring borçları	8.191.738	10.183.740
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	130.861.610	6.477.320.243

Kur riski

Grubun döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grubun yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur.

30.09.2026	**TL Karşılığı**	**ABD Doları**	**Euro**	**Gbp**
Parasal finansal varlıklar	5.233.264	42.714	55.281	1.142
Ticari alacaklar	217.473.702	753.122	3.205.345	41.875
Diğer alacaklar	19.441.219	299.748	86.103	--
Dönen varlıklar	**242.148.185**	**1.095.585**	**3.346.729**	**43.018**
Toplam varlıklar	**242.148.185**	**1.095.585**	**3.346.729**	**43.018**
Ticari borçlar	(768.365.782)	(27.382)	(13.792.841)	--
Diğer borçlar	(117.203.934)	(71.416)	(2.044.665)	--
Borçlanmalar	--	--	--	--
Kısa vadeli yükümlülükler	**(885.569.716)**	**(98.798)**	**(15.837.507)**	**--**
Ticari borçlar	(1.413.602.896)	--	(25.419.803)	
Borçlanmalar	(130.517.875)	--	(2.347.009)	--
Uzun vadeli yükümlülükler	**(1.544.120.771)**	**--**	**(27.766.812)**	**--**
Toplam yükümlülükler	**(2.429.690.487)**	**(98.798)**	**(43.604.319)**	**--**
Net yabancı para varlık pozisyonu	**(2.187.542.302)**	**996.787**	**(40.257.590)**	**43.018**

31.12.2025	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Gbp
Parasal finansal varlıklar	4.733.150	42.714	55.903	1.392
Ticari alacaklar	380.525.431	769.606	6.840.345	41.875
Diğer alacaklar	16.485.520	283.264	86.103	--
Dönen varlıklar	**401.744.101**	**1.095.585**	**6.982.350**	**43.268**
Toplam varlıklar	**401.744.101**	**1.095.585**	**6.982.350**	**43.268**
Ticari borçlar	(2.208.446.966)	(1.705)	(43.692.018)	--
Diğer borçlar	(5.091.345.138)	--	(100.730.751)	--
Borçlanmalar	(66.120.298)	(90.963)	(1.230.893)	--
Kısa vadeli yükümlülükler	**(7.365.912.402)**	**(92.668)**	**(145.653.662)**	**--**
Borçlanmalar	(118.627.458)	--	(2.347.009)	--
Uzun vadeli yükümlülükler	**(118.627.458)**	**--**	**(2.347.009)**	**--**
Toplam yükümlülükler	**(7.484.539.860)**	**(92.668)**	**(148.000.671)**	**--**
Net yabancı para varlık pozisyonu	**(7.082.795.759)**	**1.002.916**	**(141.018.321)**	**43.268**

Duyarlılık analizi

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yabancı paranın %10 değer artışı ya da azalışı karşısında diğer tüm değişkenlerin sabit kalması koşuluyla, vergi öncesi kar ve özkaynakları aşağıdaki tutarlar kadar daha düşük/yüksek olacaktı.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
30 Eylül 2026	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları	4.875.595	(4.875.595)	4.875.595	(4.875.595)
Euro	223.873.667	(223.873.667)	223.873.667	(223.873.667)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
31 Aralık 2025	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları	4.298.731	(4.298.731)	4.298.731	(4.298.731)
Euro	712.764.411	(712.764.411)	712.764.411	(712.764.411)

NOT 17 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Olmayan Kalemler	30.09.2026	30.09.2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**578.317.065**	**1.684.334.904**
Finansal Yatırımlar	233.692.100	242.214.853
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.044.461.194	2.103.312.443
Maddi Duran Varlıklar	353.527	380.165
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	117.313.562	119.132.043
Sermaye Düzeltme Farkları	(2.593.918.505)	(2.688.518.731)
Sermaye Yedekleri	(47.858.947)	(49.604.362)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(342.968.014)	(355.476.061)
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	2.167.242.148	2.312.894.554
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**(517.573.493)**	**131.298.922**
Hasılat	--	(45.357)
Satışlarım Maliyeti(-)	--	8.254.948
Pazarlama Giderleri (-)	--	--
Genel Yönetim Giderleri(-)	4.403.578	15.295.462
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(555.498.208)	(93.393.506)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	7.587.396	198.412.976
Finansal giderler (-)	25.933.741	2.774.399
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	**60.743.572**	**1.815.633.826**

NOT 18 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

NOT 19 – KONSOLİDE FINANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

19.1 Şirketin 26.02.2026 tarihli KAP yayını

Şirketimiz ile Aareal Bank AG ile imzalanan 06.07.2006 tarihli Genel Kredi Sözleşmesi kapsamında yer alan borcun vadesinde ödenememesi dolayısıyla Şirketimiz aleyhine Aareal Bank AG tarafından başlatılan icra takibi ve Genel Kredi Sözleşmesine bağlı tüm alacak, teminat ve fer'ileri, Aareal Bank AG tarafından Galeri Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic. A.Ş.'ye alacağın temliki yoluyla devredilmiş olup söz konusu alacaklar yönünde başlatılan icra dosyalarında Galeri Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic. A.Ş. alacaklı hale gelmiştir. Bu kapsamda söz konusu icra dosyasında ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yürütülen takip neticesinde Şirketimize ait "Kervansaray Lara Otel" olarak bilinen tesis Antalya Gayrimenkul Satış İcra Dairesi'nin 2021/239 Talimat sayılı dosyası kapsamında 03.02.2022 tarihinde gerçekleştirilen açık artırma neticesinde satışa çıkartılmıştır. Yapılan icra ihalesinde tesis alacağına mahsuben Galeri Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic. A.Ş.'ye ihale edilmiş; ihalenin feshine ilişkin üçüncü kişilerce açılan davalar reddedilerek ihale 13.02.2026 tarihinde kesinleşmiş ve bu suretle kesinleşen icra ihalesi nedeniyle tesisin mülkiyeti 25.02.2026 tarihinde Alacaklı Galeri Kristal Tur. İnş. Pazarlama ve Tic. A.Ş. adına tapuda devir ve tescil olmuştur. Yapılan icra satışının kesinleşmesi akabinde tapu devrinin gerçekleşmesi ile birlikte taşınmazlar Şirketimiz aktifinden çıkartılmış olup bu durum Şirketimiz muhasebe kayıtlarına yansıtılacaktır. Aynı zamanda söz konusu satış ve tapı devri neticesinde Şirketimizin 100.730.750,73 Euro ve faizi borcu sona ermiş olup bu durum da mali kayıtlara yansıtılacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.3 sayılı Tebliğ'in ayrılma hakkının doğmadığı halleri düzenleyen hükümleri uyarınca; İcra ve İflas Kanunu çerçevesinde verilen bir karar uyarınca gerçekleştirilen işlemlerde ayrılma hakkı doğmamaktadır.

19.2 Şirketin 27.03.2026 tarihli KAP yayını
Yönetim Kurulunun 27.03.2026 tarihli kararı ile;
6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketimizin 2026 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.'nin, Bağımsız Denetim Firması olarak seçilmesine ve ilk Genel Kurulda ortaklarımızın onayına sunulmasına karar verilmiştir.

19.3 Şirketin 16.04.2026 tarihli KAP yayını
Şirketimiz tarafından daha önce açıklandığı üzere, Danış Otelcilik ve Turizm Yatırımları Anonim Şirketi tarafından Şirketimiz ve SİS Sayılgan 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 itirazın kaldırılması ve iflas talebiyle İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/420 Esas sayılı dosyasında yapılan yargılamada, mahkeme tarafından depo emri tefhim edilmesi üzerine, Şirketimiz tarafından alacağın varlığını ve kefaletin geçerliliğini kabul anlamına gelmemek kaydıyla, fazlaya ilişkin tüm yasal haklarımız saklı tutularak depo bedeli yasal süresi içerisinde mahkeme veznesine yatırıldığından, Mahkemece 2025/77 Karar sayılı ilamı ile iflas davasının reddine karar verilmiş; tarafların istinaf başvuruları İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 45. Hukuk Dairesinin 2025/851E-2025/1049K sayılı ilamıyla reddedilmişti. Taraflarca kararın temyiz edilmesi üzerine, temyiz incelemesini yapan Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2025/4041 Esas - 2026/476 Karar sayılı ilamı ile bozma kararı verilmiş olup, dosya mahkemesine iade edilmiştir. İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2026/300 Esas sayılı dosyası üzerinden yapılacak yeniden yargılamada, duruşma günü 09/07/2026 günü saat 14:33 olarak belirlenmiştir.

19.4 Şirketin 13.07.2026 tarihli KAP yayını
Danış Otelcilik Ve Turizm Yatırımları A.Ş. ile iştirakimiz SİS Sayılgan Dokuma Boya İplik San. ve Tic. A.Ş. arasında imzalanan 'Gayrimenkul Satış Vaadi' sözleşmesinden kaynaklı hukuki süreç hakkında. İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2026/300 Esas sayılı dosyasında Mahkemece bozma ilamına uyulmuştur, dosya bilirkişiye gönderilmiştir. Yeni duruşma günü 15/10/2026 olarak belirlenmiştir. Yargılama devam etmekte ve son açıklamamız üzerine herhangi bir yasal değişiklik bulunmamakla birlikte işbu husus bugün itibariyle kamuya duyurulmuştur.

19.5 Şirketin 22.07.2026 tarihli KAP yayını
Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 22/07/2026 tarihli toplantısında;
Şirketimizin 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 17/08/2026 günü, saat 13.00'da, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:27 Orjin Maslak İş Merkezi -2. Kat Toplantı Salonları, Ağrı Toplantı Odası İstanbul / Sarıyer adresinde, gündem maddelerini görüşmek üzere yapılmasına, toplantı yeri, günü ve saati ile gündemin Şirketimiz pay sahiplerine bildirilmesine, Şirket Esas Sözleşmesinde ve SPK mevzuatında belirtildiği şekilde ilan edilmesine, Genel Kurul Toplantısına Bakanlık temsilcisi tayin edilmesi için İstanbul Valiliği İl Ticaret Müdürlüğü'ne müracaat edilmesine ve diğer bütün kanuni formalitelerin tamamlanmasına karar verilmiştir.

19.6 Şirketin 22.07.2026 tarihli KAP yayını
Şirketimizin 2025 yılı faaliyet dönemine ait "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine göre düzenlenmiş olan Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço) ve Kâr – Zarar hesaplarının incelenmesi neticesinde;
01 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 hesap döneminde oluşan net dönem zararının geçmiş yıllar zararlarına eklenmesi hususunda Genel Kurul'umuza teklifte bulunulmasına, katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

19.7 Şirketin 04.08.2026 tarihli KAP yayını
Şirket'in sermayesinin %62,06'sına karşılık gelen 365.207.860 adet payına sahip olan Zeynep Tümer tarafından, söz konusu payların kısmen ve/veya tamamen devrine yönelik olarak OASIS PRIME-FZCO ile satış ve devir amaçlı görüşmelere 4 Ağustos 2026 tarihi itibarıyla başlandığı Şirket'e bildirilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu görüşmelerin sonucuna ilişkin kesinleşmiş bir işlem bulunmamaktadır. Sürece ilişkin gelişmeler, ilgili mevzuat çerçevesinde kamuya açıklanacaktır.

19.8 Şirketin 17.08.2026 tarihli KAP yayını
Şirketimizin 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı ilan edildiği tarih ve yerde gerçekleştirilmiştir.
Toplantı tuanağı ve Hazirun ekte pdf olarak verilmiştir.

19.9 Şirketin 17.08.2026 tarihli KAP yayını
01 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 hesap döneminde oluşan net dönem zararının geçmiş yıllar zararlarına eklenmesi hususu Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır.

19.10 Şirketin 17.08.2026 tarihli KAP yayını
Şirketimizin 2026 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. 17.08.2026 Tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Denetim Firması olarak kabul edilmiştir.

19.11 Şirketin 20.08.2026 tarihli KAP yayını
Şirketimizin 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 20.08.2026 tarihinde tescil edilmiştir.

19.12 Şirketin 20.08.2026 tarihli KAP yayını
Şirketimizin 2026 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 20.08.2026 tarihinde tescil edilmiştir.

19.13 Şirketin 09.09.2026 tarihli KAP yayını
Yönetim Kurulumuzun 09.09.2026 tarihli kararı ile ;
Yönetim Kurulu üyelerimizden Çetin TÜMER'in Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa etmiş olması nedeniyle boşalan üyeliğe Ziya AKGÜN'ün ilk Genel Kurulun onayına sunulmak üzere, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir.

19.14 Şirketin 11.09.2026 tarihli KAP yayını
Şirketimiz tarafından 04.08.2026 tarihinde kamuya açıklanan özel durum açıklamasında, Şirketimiz hissedarı Zeynep Tümer'in Şirketimizin sermayesinin %62,06'sine (365.207.860 adet pay ile) tekabül eden paylarının kısmen/ tamamen devrine yönelik olarak OASIS PRIME- FZCO ile satış ve devir amaçlı görüşmelere başlandığı açıklanmıştı.
Bu kapsamda, Şirketimiz hissedarı Zeynep Tümer tarafından Şirketimize iletilen bilgiye göre; Borsa dışında gerçekleştirilmesi planlanan pay devri kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK 128.31.a (31/08/2026 tarihli ve 53/1590 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca Pay Satış Bilgi Formu hazırlanmış ve söz konusu formun onaylanması amacıyla 11/09/2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.
Kamuoyuna duyurulur
.

19.15 Şirketin 09.10.2026 tarihli KAP yayını
Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.10 sayılı Bilgi Sistemleri Yönetimine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği uyarınca; Bilgi Güvenliği Sorumlusu olarak dışarıdan hizmet alınan Bil Network Bilgi Teknolojileri Ltd.Şti. ortağı Muhammet Gül'ü görevlendirmiştir. İlgili uzman tebliğ kapsamında doğrudan Yönetim Kurulumuza bağlı olarak faaliyetlerini yürütecektir.
Kamuoyuna duyurulur.

19.16 Şirketin 19.10.2026 tarihli KAP yayını
İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2026/300 Esas sayılı dosyasının 15.10.2026 tarihli duruşmasında; celse arasında dosyaya sunulan bilirkişi raporuna karşı tarafların beyan ve itiraz sürelerinin dolmasının beklenilmesine, sürenin dolmasını müteakip tarafların itirazları doğrultusunda ve rapor tarihi itibarıyla geçerli döviz kuru da dikkate alınmak suretiyle iki farklı seçenek üzerinden hesaplama yapılması amacıyla dosyanın ek rapor düzenlenmek üzere bilirkişiye tevdiine karar verilmiştir.
Mahkemece bir sonraki duruşmanın 17.12.2026 tarihinde saat 15.15'e bırakılmasına karar verilmiş olup, yargılama devam etmektedir.