



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Financial Report Unconsolidated 2022 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements

| | |
|---------------------------|---|
| Independent Audit Company | GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. |
| Audit Type | Continuous |
| Audit Result | Positive |

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

| Kilit Denetim Konusu | Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı |
|---|---|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler | |
| <p>Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 13.813.456.730 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiraları ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p> |
| Stoklar | |

31 Aralık 2022 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 58.508.963 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 1.043.171.764 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesinin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

Yukarıda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;

- Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması
- Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi
- Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması
- Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 30 Ocak 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Polat'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatih Polat, SMMM

Sorumlu Denetçi

30 Ocak 2023

İstanbul, Türkiye

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency | TL |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

| | Footnote Reference | Current Period 31.12.2022 | Previous Period 31.12.2021 |
|--|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Statement of Financial Position (Balance Sheet) | | | |
| Assets [abstract] | | | |
| CURRENT ASSETS | | | |
| Cash and cash equivalents | 5 | 1.246.119.883 | 138.562.954 |
| Financial Investments | 6 | 128.943.342 | 0 |
| Trade Receivables | 8 | 144.545.368 | 109.092.484 |
| Trade Receivables Due From Related Parties | 25 | 10.193.000 | 2.369.667 |
| Trade Receivables Due From Unrelated Parties | | 134.352.368 | 106.722.817 |
| Other Receivables | 9 | 9.028.038 | 5.560.768 |
| Other Receivables Due From Unrelated Parties | | 9.028.038 | 5.560.768 |
| Derivative Financial Assets | 6 | 0 | 28.049.500 |
| Inventories | 11 | 58.508.963 | 139.873.007 |
| Prepayments | 16 | 193.575.742 | 68.485.450 |
| Prepayments to Related Parties | 25 | 397.621 | 229.092 |
| Prepayments to Unrelated Parties | | 193.178.121 | 68.256.358 |
| Other current assets | 16 | 56.358.365 | 2.637.426 |
| SUB-TOTAL | | 1.837.079.701 | 492.261.589 |
| Total current assets | | 1.837.079.701 | 492.261.589 |
| NON-CURRENT ASSETS | | | |
| Financial Investments | 6 | 555.334.332 | 272.785.497 |
| Trade Receivables | 8 | 117.453 | 3.528.353 |
| Trade Receivables Due From Unrelated Parties | | 117.453 | 3.528.353 |
| Inventories | 11 | 1.043.171.764 | 381.236.548 |
| Investments accounted for using equity method | 3 | 10.342.436 | 5.768.402 |
| Investment property | 10 | 12.077.814.730 | 4.979.646.022 |
| Investment Properties Work in Progress | 10 | 1.735.642.000 | 474.465.000 |
| Property, plant and equipment | 12 | 143.597.505 | 55.492.519 |
| Intangible assets and goodwill | 13 | 2.653.667 | 1.249.812 |
| Prepayments | 16 | 11.465.668 | 9.887.556 |
| Prepayments to Unrelated Parties | | 11.465.668 | 9.887.556 |
| Total non-current assets | | 15.580.139.555 | 6.184.059.709 |
| Total assets | | 17.417.219.256 | 6.676.321.298 |
| LIABILITIES AND EQUITY | | | |
| CURRENT LIABILITIES | | | |
| Current Borrowings | 7 | 2.783.057.890 | 840.482.361 |
| Current Borrowings From Related Parties | 25 | 909.896.992 | 442.594.531 |
| Current Borrowings From Unrelated Parties | | 1.873.160.898 | 397.887.830 |
| Current Portion of Non-current Borrowings | 7 | 615.429.589 | 5.645.663 |
| Current Portion of Non-current Borrowings from Related Parties | 25 | 122.645.658 | 5.645.663 |
| Current Portion of Non-current Borrowings from Unrelated Parties | | 492.783.931 | 0 |
| Trade Payables | 8 | 18.433.078 | 10.550.029 |
| Trade Payables to Related Parties | 25 | 7.466.348 | 4.310.834 |
| Trade Payables to Unrelated Parties | | 10.966.730 | 6.239.195 |
| Other Payables | 9 | 24.213.754 | 16.137.729 |
| Other Payables to Unrelated Parties | | 24.213.754 | 16.137.729 |
| Contract Liabilities | 17 | 15.327.577 | 98.315.105 |
| Contract Liabilities from Sale of Goods and Service Contracts | | 15.327.577 | 98.315.105 |
| Derivative Financial Liabilities | 6 | 14.210.699 | 0 |
| Deferred Income Other Than Contract Liabilities | 16 | 2.022.923 | 18.673.511 |
| Deferred Income Other Than Contract Liabilities From Related Parties | 25 | 104.619 | 56.771 |
| Deferred Income Other Than Contract Liabilities from Unrelated Parties | | 1.918.304 | 18.616.740 |
| Current provisions | | 6.374.683 | 6.517.479 |
| Current provisions for employee benefits | 15 | 958.829 | 496.510 |
| Other current provisions | 14 | 5.415.854 | 6.020.969 |
| Other Current Liabilities | 16 | 9.212.963 | 4.076.336 |
| SUB-TOTAL | | 3.488.283.156 | 1.000.398.213 |
| Total current liabilities | | 3.488.283.156 | 1.000.398.213 |

| | | | |
|---|----|-----------------------|----------------------|
| NON-CURRENT LIABILITIES | | | |
| Long Term Borrowings | 7 | 0 | 197.107.317 |
| Long Term Borrowings From Related Parties | 25 | 0 | 117.000.002 |
| Long Term Borrowings From Unrelated Parties | | 0 | 80.107.315 |
| Non-current provisions | | 8.700.038 | 3.152.889 |
| Non-current provisions for employee benefits | 15 | 8.700.038 | 3.152.889 |
| Total non-current liabilities | | 8.700.038 | 200.260.206 |
| Total liabilities | | 3.496.983.194 | 1.200.658.419 |
| EQUITY | | | |
| Equity attributable to owners of parent | | 13.920.236.062 | 5.475.662.879 |
| Issued capital | 18 | 958.750.000 | 958.750.000 |
| Inflation Adjustments on Capital | 18 | 240.146.090 | 240.146.090 |
| Share Premium (Discount) | 18 | 423.981 | 423.981 |
| Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss | | 135.964.985 | 55.581.064 |
| Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement | | 141.279.787 | 56.043.574 |
| Other Gains (Losses) | | -5.314.802 | -462.510 |
| Restricted Reserves Appropriated From Profits | 18 | 77.792.818 | 71.190.580 |
| Prior Years' Profits or Losses | 18 | 4.142.968.926 | 2.819.651.274 |
| Current Period Net Profit Or Loss | | 8.364.189.262 | 1.329.919.890 |
| Non-controlling interests | | 0 | 0 |
| Total equity | | 13.920.236.062 | 5.475.662.879 |
| Total Liabilities and Equity | | 17.417.219.256 | 6.676.321.298 |

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency | TL |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

| | Footnote Reference | Current Period 01.01.2022 - 31.12.2022 | Previous Period 01.01.2021 - 31.12.2021 |
|--|--------------------|---|--|
| Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income | | | |
| PROFIT (LOSS) | | | |
| Revenue | 19 | 686.935.509 | 488.577.001 |
| Cost of sales | 19 | -240.442.642 | -200.955.447 |
| GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS | | 446.492.867 | 287.621.554 |
| GROSS PROFIT (LOSS) | | 446.492.867 | 287.621.554 |
| General Administrative Expenses | 20 | -49.350.519 | -30.243.898 |
| Marketing Expenses | 20 | -18.411.807 | -14.512.469 |
| Other Income from Operating Activities | 22 | 8.279.018.073 | 1.235.439.964 |
| Other Expenses from Operating Activities | 22 | -3.384.162 | -659.131 |
| PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES | | 8.654.364.452 | 1.477.646.020 |
| Investment Activity Income | 22 | 18.943.342 | 0 |
| Share of Profit (Loss) from Investments Accounted for Using Equity Method | 3 | 5.074.034 | 1.983.108 |
| PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE) | | 8.678.381.828 | 1.479.629.128 |
| Finance income | 23 | 0 | 46.193.755 |
| Finance costs | 23 | -314.192.566 | -195.902.993 |
| PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX | | 8.364.189.262 | 1.329.919.890 |
| PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS | | 8.364.189.262 | 1.329.919.890 |
| PROFIT (LOSS) | | 8.364.189.262 | 1.329.919.890 |
| Profit (loss), attributable to [abstract] | | | |
| Non-controlling Interests | | 0 | 0 |
| Owners of Parent | | 8.364.189.262 | 1.329.919.890 |
| Earnings per share [abstract] | | | |
| Earnings per share [line items] | | | |
| Basic earnings per share | | | |
| Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations | | | |
| <i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i> | 24 | 0,08720000 | 0,01390000 |
| Diluted Earnings Per Share | | | |
| OTHER COMPREHENSIVE INCOME | | | |
| Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss | | 80.383.921 | 14.789.183 |
| Gains (Losses) on Revaluation of Property, Plant and Equipment | 12 | 85.236.213 | 14.948.805 |
| Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans | 15 | -4.852.292 | -159.622 |
| Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss | | 0 | 0 |
| OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) | | 80.383.921 | 14.789.183 |
| TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) | | 8.444.573.183 | 1.344.709.073 |
| Total Comprehensive Income Attributable to | | | |
| Non-controlling Interests | | 0 | 0 |
| Owners of Parent | | 8.444.573.183 | 1.344.709.073 |

Statement of cash flows (Indirect Method)

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency | TL |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

| | Footnote Reference | Current Period 01.01.2022 - 31.12.2022 | Previous Period 01.01.2021 - 31.12.2021 |
|--|--------------------|---|--|
| Statement of cash flows (Indirect Method) | | | |
| CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES | | | |
| Profit (Loss) | | 8.364.189.262 | 1.329.919.890 |
| Adjustments to Reconcile Profit (Loss) | | | |
| Adjustments for depreciation and amortisation expense | 12,13 | 3.473.565 | 2.477.126 |
| Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) | | 66.385 | -32.220.733 |
| Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Receivables | 8 | 66.385 | 2.096.646 |
| Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Inventories | 11 | 0 | -34.317.379 |
| Adjustments for provisions | | 1.699.854 | 760.529 |
| Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits | 15 | 1.699.854 | 760.529 |
| Adjustments for Interest (Income) Expenses | | 238.276.285 | 148.338.747 |
| Adjustments for Interest Income | 19,22 | -43.739.246 | -6.123.271 |
| Adjustments for interest expense | 23 | 282.015.531 | 154.462.018 |
| Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains) | | -48.257.737 | -19.297.162 |
| Adjustments for fair value losses (gains) | | -8.219.826.040 | -1.226.018.007 |
| Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property | 10 | -7.948.849.894 | -1.139.831.513 |
| Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Financial Assets | 6 | -286.145.275 | -39.992.739 |
| Adjustments for Fair Value (Gains) Losses on Derivative Financial Instruments | 23 | 15.169.129 | -46.193.755 |
| Adjustments for Undistributed Profits of Investments Accounted for Using Equity Method | | -5.074.034 | -1.983.108 |
| Adjustments for undistributed profits of associates | 3 | -5.074.034 | -1.983.108 |
| Changes in Working Capital | | | |
| Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable | | -32.108.369 | 24.130.044 |
| Decrease (Increase) in Trade Accounts Receivables from Related Parties | | -7.823.333 | -186.190 |
| Decrease (Increase) in Trade Accounts Receivables from Unrelated Parties | | -24.285.036 | 24.316.234 |
| Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations | | -3.467.270 | 813.287 |
| Decrease (Increase) in Other Related Party Receivables Related with Operations | | 0 | 1.175.000 |
| Decrease (Increase) in Other Unrelated Party Receivables Related with Operations | | -3.467.270 | -361.713 |
| Adjustments for decrease (increase) in inventories | | -447.085.330 | 77.884.013 |
| Decrease (Increase) in Prepaid Expenses | | -126.668.404 | -64.338.911 |
| Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable | | 7.883.049 | 2.508.771 |
| Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Related Parties | | 3.155.514 | 1.413.968 |
| Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Unrelated Parties | | 4.727.535 | 1.094.803 |
| Adjustments for Increase (Decrease) in Contract Liabilities | | -82.987.528 | 60.301.956 |
| Increase (Decrease) In Contract Liabilities From Sale Of Goods And Service Contracts | | -82.987.528 | 60.301.956 |
| Adjustments for increase (decrease) in other operating payables | | 8.076.025 | 4.763.236 |
| Increase (Decrease) in Other Operating Payables to Unrelated Parties | | 8.076.025 | 4.763.236 |
| Increase (Decrease) in Deferred Income Other Than Contract Liabilities | | -16.650.588 | 16.566.490 |
| Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital | | -48.584.312 | -1.485.363 |
| Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations | | -53.720.939 | -2.373.636 |
| Increase (Decrease) in Other Payables Related with Operations | | 5.136.627 | 888.273 |
| Cash Flows from (used in) Operations | | | |
| Interest received | 5,19 | 30.033.133 | 5.798.034 |

| | | | |
|---|----------|----------------------|---------------------|
| Payments Related with Provisions for Employee Benefits | 15 | -542.678 | -90.902 |
| CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES | | -536.126.202 | -186.591.385 |
| Cash Receipts from Sales of Equity or Debt Instruments of Other Entities | | -8.327.998 | -2.220.798 |
| Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets | 12,13 | -7.802.390 | -1.935.913 |
| Purchase of property, plant and equipment | | -5.698.531 | -1.029.066 |
| Purchase of intangible assets | | -2.103.859 | -906.847 |
| Cash Outflows from Acquisition of Investment Property | 10 | -410.495.814 | -182.934.674 |
| Dividends received | | 500.000 | 500.000 |
| Other inflows (outflows) of cash | | -110.000.000 | |
| CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES | | 1.966.292.917 | -82.452.085 |
| Proceeds from borrowings | 7 | 3.270.574.950 | 2.291.187.851 |
| Repayments of borrowings | 7 | -1.029.335.450 | -2.272.488.656 |
| Cash Receipts from Future Contracts, Forward Contracts, Option Contracts and Swap Contracts | | 31.759.920 | 45.227.800 |
| Cash Payments for Future Contracts, Forward Contracts, Option Contracts and Swap Contracts | | -4.668.850 | -3.374.085 |
| Interest paid | 7 | -302.037.653 | -143.004.995 |
| NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES | | 1.052.611.983 | 59.784.467 |
| Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents | | 48.257.737 | 19.297.161 |
| Net increase (decrease) in cash and cash equivalents | | 1.100.869.720 | 79.081.628 |
| CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD | 5 | 137.997.601 | 58.915.973 |
| CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD | 5 | 1.238.867.321 | 137.997.601 |



Statement of changes in equity [abstract]

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency | TL |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

| Footnote Reference | Equity | | | | | | | | | | | |
|--|--|----------------------------------|-----------------------------|--|--|--|--|--|--------------------------------|--------------------|------------------------------------|---------------|
| | Equity attributable to owners of parent [member] | | | | | | | | | | Non-controlling interests [member] | |
| | Issued Capital | Inflation Adjustments on Capital | Share premiums or discounts | Other Accumulated Comprehensive Income That Will Not Be Reclassified in Profit Or Loss | | Other Accumulated Comprehensive Income That Will Be Reclassified in Profit Or Loss | | Restricted Reserves Appropriated From Profits [member] | Retained Earnings | | | |
| | | | | Gains/Losses on Revaluation and Remeasurement [member] | Other Reserves Of Other Gains (Losses) | Reserve Of Gains or Losses on Hedge | Gains (Losses) on Revaluation and Reclassification | | Prior Years' Profits or Losses | Net Profit or Loss | | |
| Statement of changes in equity [abstract] | | | | | | | | | | | | |
| Statement of changes in equity [line items] | | | | | | | | | | | | |
| Equity at beginning of period | 958.750.000 | 240.146.090 | 423.981 | 41.094.769 | -302.888 | | | 70.941.969 | 2.553.397.882 | 266.502.003 | 4.130.953.806 | 4.130.953.806 |
| Adjustments Related to Accounting Policy Changes | | | | | | | | | | | | |
| Adjustments Related to Required Changes in Accounting Policies | | | | | | | | | | | | |
| Adjustments Related to Voluntary Changes in Accounting Policies | | | | | | | | | | | | |
| Adjustments Related to Errors | | | | | | | | | | | | |
| Other Restatements | | | | | | | | | | | | |
| Restated Balances | | | | | | | | | | | | |
| Transfers | | | | | | | | 248.611 | 266.253.392 | -266.502.003 | 0 | 0 |
| Total Comprehensive Income (Loss) | | | | 14.948.805 | -159.622 | | | | | 1.329.919.890 | 1.344.709.073 | 1.344.709.073 |
| Profit (loss) | | | | | | | | | | | | |
| Other Comprehensive Income (Loss) | | | | | | | | | | | | |
| Issue of equity | | | | | | | | | | | | |
| Capital Decrease | | | | | | | | | | | | |
| Capital Advance | | | | | | | | | | | | |
| Effect of Merger or Liquidation or Division | | | | | | | | | | | | |
| Effects of Business Combinations Under Common Control | | | | | | | | | | | | |
| Advance Dividend Payments | | | | | | | | | | | | |
| Dividends Paid | | | | | | | | | | | | |
| Decrease through Other Distributions to Owners | | | | | | | | | | | | |
| Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions | | | | | | | | | | | | |
| Increase (Decrease) through Share-Based Payment Transactions | | | | | | | | | | | | |
| Acquisition or Disposal of a Subsidiary | | | | | | | | | | | | |
| Increase (decrease) through changes in ownership interests in subsidiaries that do not result in loss of control, equity | | | | | | | | | | | | |
| Transactions with noncontrolling shareholders | | | | | | | | | | | | |
| Increase through Other Contributions by Owners | | | | | | | | | | | | |
| Amount Removed from Reserve of Cash Flow Hedges and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied | | | | | | | | | | | | |
| Amount Removed from Reserve of Change in Value of Time Value of Options and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied | | | | | | | | | | | | |
| Amount Removed from Reserve of Change in Value of Forward Elements of Forward Contracts and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied | | | | | | | | | | | | |
| Amount Removed from Reserve of Change in Value of Foreign Currency Basis Spreads and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied | | | | | | | | | | | | |
| Increase (decrease) through other changes, equity | | | | | | | | | | | | |
| Equity at end of period | 958.750.000 | 240.146.090 | 423.981 | 56.043.574 | -462.510 | | | 71.190.580 | 2.819.651.274 | 1.329.919.890 | 5.475.662.879 | 5.475.662.879 |
| Statement of changes in equity [abstract] | | | | | | | | | | | | |
| Statement of changes in equity [line items] | | | | | | | | | | | | |
| Equity at beginning of period | 958.750.000 | 240.146.090 | 423.981 | 56.043.574 | -462.510 | | | 71.190.580 | 2.819.651.274 | 1.329.919.890 | 5.475.662.879 | 5.475.662.879 |
| Adjustments Related to Accounting Policy Changes | | | | | | | | | | | | |
| Adjustments Related to Required Changes in Accounting Policies | | | | | | | | | | | | |
| Adjustments Related to Voluntary Changes in Accounting Policies | | | | | | | | | | | | |
| Adjustments Related to Errors | | | | | | | | | | | | |
| Other Restatements | | | | | | | | | | | | |
| Restated Balances | | | | | | | | | | | | |
| Transfers | | | | | | | | 6.602.238 | 1.323.317.652 | -1.329.919.890 | 0 | 0 |
| Total Comprehensive Income (Loss) | | | | 85.236.213 | -4.852.292 | | | | | 8.364.189.262 | 8.444.573.183 | 8.444.573.183 |
| Profit (loss) | | | | | | | | | | | | |
| Other Comprehensive Income (Loss) | | | | | | | | | | | | |
| Issue of equity | | | | | | | | | | | | |
| Capital Decrease | | | | | | | | | | | | |
| Capital Advance | | | | | | | | | | | | |
| Effect of Merger or Liquidation or Division | | | | | | | | | | | | |
| Effects of Business Combinations Under Common Control | | | | | | | | | | | | |
| Advance Dividend Payments | | | | | | | | | | | | |
| Dividends Paid | | | | | | | | | | | | |
| Decrease through Other Distributions to Owners | | | | | | | | | | | | |

Previous Period
01.01.2021 - 31.12.2021

Current Period
01.01.2022 - 31.12.2022

