



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Financial Report**  
**Unconsolidated**  
**2020 - 4. 3 Monthly Notification**

**General Information About Financial Statements**



|                           |  |
|---------------------------|--|
| Independent Audit Company | GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş. |
| Audit Type                | Continuous   |
| Audit Result              | Positive   |

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

#### Yönetim Kurulu'na

#### Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2020 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK 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.

#### Dikkat Çekilen Hususlar

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, ilişikteki finansal tablolarda, detayları "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı Ek Dipnot - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü açıklanan ve SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olan bilgiler, SPK'nın 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket portföy sınırlama tablosuna göre özkaynağın 5 katı ile sınırlanmış olan borçlanma sınırını aşmıştır. Ayrıca yine detayları Ek Dipnot - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü açıklanan Sermaye Piyasası Kurulundan alınan ek süre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir.

#### Kilit Denetim Konuları

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

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Kilit denetim konuları   | Denetimde konunun nasıl ele alındığı |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları  | Uygulanan prosedürler:               |
| Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının % 43'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 2.494.843.787 TL'dir. | Kontrollerin değerlendirilmesi       |

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperti tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve özne varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin özne niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

### Yönetim tarafından seçilen ekspertlerin değerlendirilmesi:

Değerleme Eksperti'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.

### Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:

Şirket'in Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket'in Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.

Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.

### Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 11'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

#### Kilit denetim konuları

#### Stoklar

Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Şirket stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerinden düşük olmasıyla muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklar, Şirket'in toplam varlıklarının % 36' sını oluşturmakta olup toplam değeri 2.110.529.125 TL'dir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in 1.481.749.415 TL olarak muhasebeleştirdiği kısa dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. 628.779.710 TL uzun dönem stokları ise, Şirket'in uzun vadede üzerinde muhtelif inşaat projeleri geliştirmek amacı ile edinilen arsalar ile üzerinde proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri başlamış olan yatırımlara bağlı olarak oluşan maliyetleri içermektedir.

Şirket'in toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları

#### Denetimde konunun nasıl ele alındığı

#### Uygulanan prosedürler

#### Maliyet oluşumunun kontrol edilmesi:

Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetleri ile ilgili hareketler, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgelerinden kontrol ettik.

Satılan malların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasını, bilanço ve gelir tablosu hareketlerinin mutabakatını yaparak kontrol ettik.

Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarını test ettik.

göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.

#### Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi:

Şirket'in Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında belirtilen stoklara ait emsal satış bedelleri ile stokların maliyet bedelleri karşılaştırdık.

#### Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların TMS'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.

Bireysel 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.

#### Bağımsız Denetçinin Bireysel 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. 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.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Bireysel 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.

Şirket'in 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 tahminleri ile 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 kullanılmasının 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.

· Bireysel finansal tabloların açıklamaları 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 iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel 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.

#### 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 17 Şubat 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'e bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde 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 Aygören'dir.

**GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.**

**An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL**

**Fatih AYGÖREN**

**Sorumlu Denetçi**

**İstanbul, 17 Şubat 2021**

## Statement of Financial Position (Balance Sheet)

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

|   | Footnote Reference | Current Period<br>31.12.2020 | Previous Period<br>31.12.2019 |
|---|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>            |                    |                              |                               |
| <b>Assets [abstract]</b>  |                    |                              |                               |
| <b>CURRENT ASSETS</b>   |                    |                              |                               |
| Cash and cash equivalents   | 4                  | 70.613.039                   | 69.748.254                    |
| Trade Receivables   | 6                  | 446.577.426                  | 463.084.642                   |
| Trade Receivables Due From Related Parties                        |                    | 369.555.633                  | 404.898.346                   |
| Trade Receivables Due From Unrelated Parties                      |                    | 77.021.793                   | 58.186.296                    |
| Other Receivables   | 7                  | 23.254.326                   | 79.805.528                    |
| Other Receivables Due From Related Parties                        |                    | 2.771.720                    | 87.318                        |
| Other Receivables Due From Unrelated Parties                      |                    | 20.482.606                   | 79.718.210                    |
| Derivative Financial Assets                                       | 8                  | 0                            | 79.285                        |
| Inventories   | 9                  | 1.481.749.415                | 1.716.529.874                 |
| Prepayments   | 17                 | 415.726.168                  | 278.588.094                   |
| Prepayments to Related Parties                                    |                    | 31.336.990                   | 36.310.206                    |
| Prepayments to Unrelated Parties                                  |                    | 384.389.178                  | 242.277.888                   |
| Current Tax Assets  | 18                 | 7.715                        | 4.647                         |
| Other current assets  | 18                 | 82.144.415                   | 128.056.656                   |
| <b>SUB-TOTAL</b>  |                    | <b>2.520.072.504</b>         | <b>2.735.896.980</b>          |
| Non-current Assets or Disposal Groups Classified as Held for Sale | 19                 | 17.955.180                   | 0                             |
| <b>Total current assets</b>                                       |                    | <b>2.538.027.684</b>         | <b>2.735.896.980</b>          |
| <b>NON-CURRENT ASSETS</b>   |                    |                              |                               |
| Investments in subsidiaries, joint ventures and associates        |                    | 541.900                      | 72.541.900                    |
| Trade Receivables   | 6                  | 92.364.415                   | 103.221.772                   |
| Trade Receivables Due From Related Parties                        |                    | 82.830.380                   | 99.502.791                    |
| Trade Receivables Due From Unrelated Parties                      |                    | 9.534.035                    | 3.718.981                     |
| Other Receivables   | 7                  | 1.044.000                    | 978.865                       |
| Other Receivables Due From Unrelated Parties                      |                    | 1.044.000                    | 978.865                       |
| Inventories   | 9                  | 628.779.710                  | 604.220.277                   |
| Investments accounted for using equity method                     | 10                 | 14.106.410                   | 13.579.237                    |
| Investment property   | 11                 | 2.494.843.787                | 1.699.044.059                 |
| Property, plant and equipment                                     | 12                 | 16.344.374                   | 18.128.585                    |
| Right of Use Assets   | 13                 | 19.431.062                   | 21.854.347                    |
| Intangible assets and goodwill                                    | 13                 | 787.014                      | 767.928                       |
| Prepayments   | 17                 | 351.623                      | 41.382                        |
| Other Non-current Assets  | 18                 | 0                            | 0                             |
| <b>Total non-current assets</b>                                   |                    | <b>3.268.594.295</b>         | <b>2.534.378.352</b>          |
| <b>Total assets</b>   |                    | <b>5.806.621.979</b>         | <b>5.270.275.332</b>          |
| <b>LIABILITIES AND EQUITY</b>                                     |                    |                              |                               |
| <b>CURRENT LIABILITIES</b>  |                    |                              |                               |
| Current Portion of Non-current Borrowings                         | 5                  | 1.854.157.664                | 1.527.926.632                 |
| Current Portion of Non-current Borrowings from Related Parties    |                    | 135.711.101                  | 107.180.639                   |
| Current Portion of Non-current Borrowings from Unrelated Parties  |                    | 1.718.446.563                | 1.420.745.993                 |
| Trade Payables  | 6                  | 270.181.567                  | 182.714.695                   |
| Trade Payables to Related Parties                                 |                    | 32.667.863                   | 22.649.290                    |
| Trade Payables to Unrelated Parties                               |                    | 237.513.704                  | 160.065.405                   |
| Employee Benefit Obligations                                      | 15                 | 2.292.663                    | 2.321.549                     |
| Other Payables  | 7                  | 10.543.595                   | 11.190.782                    |
| Other Payables to Related Parties                                 |                    | 10.476.386                   | 11.134.904                    |
| Other Payables to Unrelated Parties                               |                    | 67.209                       | 55.878                        |
| Derivative Financial Liabilities                                  | 8                  | 0                            | 0                             |
| Deferred Income Other Than Contract Liabilities                   | 20                 | 156.332.152                  | 176.068.479                   |
| Current provisions  | 15                 | 3.205.497                    | 2.923.707                     |
| Current provisions for employee benefits                          |                    | 3.205.497                    | 2.923.707                     |
| Other Current Liabilities   | 16                 | 3.323.608                    | 4.285.047                     |
| <b>SUB-TOTAL</b>  |                    | <b>2.300.036.746</b>         | <b>1.907.430.891</b>          |
| <b>Total current liabilities</b>                                  |                    | <b>2.300.036.746</b>         | <b>1.907.430.891</b>          |
| <b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>                                    |                    |                              |                               |

|   |    |                      |                      |
|---|----|----------------------|----------------------|
| Long Term Borrowings  | 5  | 2,232,950.024        | 2,170,579.460        |
| Long Term Borrowings From Related Parties   |    | 126,398.881          | 147,739.476          |
| Long Term Borrowings From Unrelated Parties   |    | 2,106,551.143        | 2,022,839.984        |
| Trade Payables  | 6  | 0                    | 306.142              |
| Trade Payables To Unrelated Parties   |    | 0                    | 306.142              |
| Other Payables  | 7  | 30,298.104           | 38,670.907           |
| Other Payables to Related Parties   |    | 1,319.291            | 0                    |
| Other Payables to Unrelated parties   |    | 28,978.813           | 38,670.907           |
| Derivative Financial Liabilities  | 8  | 0                    | 0                    |
| Deferred Income Other Than Contract Liabilities   | 20 | 526,078.576          | 586,348.191          |
| Non-current provisions  | 15 | 4,784.440            | 4,271.955            |
| Non-current provisions for employee benefits  |    | 4,784.440            | 4,271.955            |
| <b>Total non-current liabilities</b>  |    | <b>2,794,111.144</b> | <b>2,800,176.655</b> |
| <b>Total liabilities</b>  |    | <b>5,094,147.890</b> | <b>4,707,607.546</b> |
| <b>EQUITY</b>   |    |                      |                      |
| Equity attributable to owners of parent   |    | 712,474.089          | 562,667.786          |
| Issued capital  | 21 | 873,193.432          | 873,193.432          |
| Inflation Adjustments on Capital  |    | 212,888.864          | 212,888.864          |
| Balancing Account for Merger Capital  |    | -417,611.352         | -417,611.352         |
| Treasury Shares (-)   |    | -81,290.459          | -81,290.459          |
| Share Premium (Discount)  |    | 62,419.923           | 62,419.923           |
| Effects of Business Combinations Under Common Control   |    | 71,608.628           | 71,608.628           |
| Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss |    | -4,652.479           | -4,559.157           |
| Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement   |    | -4,652.479           | -4,559.157           |
| Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans                                     |    | -4,652.479           | -4,559.157           |
| Restricted Reserves Appropriated From Profits   |    | 109,007.453          | 108,855.373          |
| Prior Years' Profits or Losses  |    | -261,330.149         | -479,187.149         |
| Current Period Net Profit Or Loss   |    | 148,240.228          | 216,349.683          |
| <b>Total equity</b>   |    | <b>712,474.089</b>   | <b>562,667.786</b>   |
| <b>Total Liabilities and Equity</b>   |    | <b>5,806,621.979</b> | <b>5,270,275.332</b> |

## Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

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

|  | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2020 - 31.12.2020 | Previous Period<br>01.01.2019 - 31.12.2019 |
|--|--------------------|---|--|
| <b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>          |                    |   |  |
| <b>PROFIT (LOSS)</b>   |                    |   |  |
| Revenue  | 22                 | 1.988.371.425                             | 1.697.294.898                              |
| Cost of sales  | 22                 | -1.211.649.151                            | -1.155.394.661                             |
| <b>GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS</b>                      |                    | <b>776.722.274</b>                        | <b>541.900.237</b>                         |
| <b>GROSS PROFIT (LOSS)</b>   |                    | <b>776.722.274</b>                        | <b>541.900.237</b>                         |
| General Administrative Expenses  | 23                 | -38.195.139                               | -41.255.198                                |
| Marketing Expenses   | 23                 | -53.417.667                               | -80.383.550                                |
| Other Income from Operating Activities                                     | 25                 | 422.486.789                               | 269.738.059                                |
| Other Expenses from Operating Activities                                   | 26                 | -259.934.429                              | -163.246.211                               |
| Other gains (losses)   | 11                 | 280.635.474                               | 167.015.259                                |
| <b>PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES</b>                             |                    | <b>1.128.297.302</b>                      | <b>693.768.596</b>                         |
| Share of Profit (Loss) from Investments Accounted for Using Equity Method  | 27                 | 527.173                                   | 944.217                                    |
| <b>PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)</b>                     |                    | <b>1.128.824.475</b>                      | <b>694.712.813</b>                         |
| Finance income   | 28                 | 15.350                                    | 6.160.418                                  |
| Finance costs  | 29                 | -980.599.597                              | -484.523.548                               |
| <b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX</b>                |                    | <b>148.240.228</b>                        | <b>216.349.683</b>                         |
| <b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS</b>                            |                    | <b>148.240.228</b>                        | <b>216.349.683</b>                         |
| <b>PROFIT (LOSS)</b>   |                    | <b>148.240.228</b>                        | <b>216.349.683</b>                         |
| <b>Profit (loss), attributable to [abstract]</b>                           |                    |   |  |
| Non-controlling Interests  |                    | 0   | 0  |
| Owners of Parent   |                    | 148.240.228                               | 216.349.683                                |
| <b>Earnings per share [abstract]</b>                                       |                    |   |  |
| <b>Earnings per share [line items]</b>                                     |                    |   |  |
| <b>Basic earnings per share</b>  |                    |   |  |
| <b>Diluted Earnings Per Share</b>  |                    |   |  |
| <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>  |                    |   |  |
| Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss |                    | -93.322                                   | -3.422.321                                 |
| Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans                  |                    | -93.322                                   | -3.422.321                                 |
| Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss     |                    | 0   | 0  |
| <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>                                   |                    | <b>-93.322</b>                            | <b>-3.422.321</b>                          |
| <b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>                                   |                    | <b>148.146.906</b>                        | <b>212.927.362</b>                         |
| <b>Total Comprehensive Income Attributable to</b>                          |                    |   |  |
| Non-controlling Interests  |                    | 0   | 0  |
| Owners of Parent   |                    | 148.146.906                               | 212.927.362                                |

## Statement of cash flows (Indirect Method)

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

|  | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2020 - 31.12.2020 | Previous Period<br>01.01.2019 - 31.12.2019 |
|--|--------------------|---|--|
| <b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>   |                    |   |  |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>  |                    | <b>727.787.313</b>                        | <b>77.708.116</b>                          |
| Profit (Loss)  |                    | 148.240.228                               | 216.349.683                                |
| <b>Adjustments to Reconcile Profit (Loss)</b>  |                    | <b>396.165.870</b>                        | <b>3.643.906</b>                           |
| Adjustments for depreciation and amortisation expense  | 44543              | 10.736.658                                | 7.044.525                                  |
| Adjustments for provisions   |                    | 700.953                                   | -146.131                                   |
| Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits                            |                    | 700.953                                   | -146.131                                   |
| Adjustments for Interest (Income) Expenses   |                    | 17.575.440                                | 105.868.917                                |
| Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)   |                    | 1.070.538.912                             | 330.435.574                                |
| Adjustments for fair value losses (gains)  | 11                 | -702.858.920                              | -438.614.762                               |
| Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property                                   |                    | -702.938.205                              | -438.535.477                               |
| Adjustments for Fair Value (Gains) Losses on Derivative Financial Instruments                      | 8                  | 79.285                                    | -79.285                                    |
| Adjustments for Undistributed Profits of Investments Accounted for Using Equity Method             | 10                 | -527.173                                  | -944.217                                   |
| <b>Changes in Working Capital</b>  |                    | <b>183.410.101</b>                        | <b>-140.942.066</b>                        |
| Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable                                   |                    | 27.364.573                                | 257.954.949                                |
| Adjustments for decrease (increase) in inventories   | 9                  | 210.221.026                               | 107.353.834                                |
| Decrease (Increase) in Prepaid Expenses  |                    | -137.448.315                              | -74.118.474                                |
| Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable                                      |                    | 87.160.730                                | 41.053.652                                 |
| Increase (Decrease) in Deferred Income Other Than Contract Liabilities                             |                    | -80.005.942                               | -405.858.636                               |
| Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital                                 |                    | 76.118.029                                | -67.327.391                                |
| <b>Cash Flows from (used in) Operations</b>  |                    | <b>727.816.199</b>                        | <b>79.051.523</b>                          |
| Payments Related with Provisions for Employee Benefits   |                    | -28.886                                   | -1.343.407                                 |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES</b>  |                    | <b>-21.285.265</b>                        | <b>6.098.963</b>                           |
| Cash Flows Used in Obtaining Control of Subsidiaries or Other Businesses                           |                    | 72.000.000                                | -45.707                                    |
| Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets                            | 44543              | 251.766                                   | 367.870                                    |
| Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets                                       | 44543              | -675.507                                  | -617.053                                   |
| Cash Outflows from Acquisition of Investment Property  |                    | -92.861.524                               | 6.393.853                                  |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>  |                    | <b>-705.637.263</b>                       | <b>-22.060.224</b>                         |
| Proceeds from borrowings   |                    | 1.776.677.870                             | 1.532.422.013                              |
| Repayments of borrowings   |                    | -2.464.739.693                            | -1.507.688.838                             |
| Cash Payments for Future Contracts, Forward Contracts, Option Contracts and Swap Contracts         | 8                  | 0   | -6.057.898                                 |
| Interest paid  |                    | -17.575.440                               | -40.735.501                                |
| <b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b> |                    | <b>864.785</b>                            | <b>61.746.855</b>                          |
| Net increase (decrease) in cash and cash equivalents   |                    | 864.785                                   | 61.746.855                                 |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>                                    |                    | <b>69.748.254</b>                         | <b>8.001.399</b>                           |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>  |                    | <b>70.613.039</b>                         | <b>69.748.254</b>                          |

# 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 | Balancing Account for Merger Capital | Treasury Shares | 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)                                 |            | Reserve Of Gains or Losses on Hedge  | Gains (Losses) on Revaluation and Reclassification |  | Prior Years' Profits or Losses | Net Profit or Loss |                                    |             |
| Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans  |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| <b>Statement of changes in equity (abstract)</b>   |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| <b>Statement of changes in equity (line items)</b>   |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| <b>Equity at beginning of period</b>   | 21   | 873.193.432                      | 212.888.864                          | -346.002.724    | -81.290.459                 | 62.419.923   | -1.136.636 |  |  | 108.855.373  | -283.019.402                   | -196.167.747       | 349.740.424                        | 349.740.424 |
| 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  |  | 0                                | 0                                    | 0               | 0                           | 0  | 0          |  | 0  | -196.167.747   | 196.167.747                    | 0                  | 0                                  |             |
| Total Comprehensive Income (Loss)  |  | 0                                | 0                                    | 0               | 0                           | 0  | -3.422.321 |  | 0  | 0  | 216.349.683                    | 212.927.362        |                                    | 212.927.362 |
| 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   |  | 0                                | 0                                    | 0               | 0                           | 0  | 0          |  | 0  | 0  | 0                              | 0                  | 0                                  | 0           |
| Decrease through Other Distributions to Owners   |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions  |  | 0                                | 0                                    | 0               | 0                           | 0  | 0          |  | 0  | 0  | 0                              | 0                  | 0                                  | 0           |
| 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  |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| <b>Equity at end of period</b>   |  | 873.193.432                      | 212.888.864                          | -346.002.724    | -81.290.459                 | 62.419.923   | -4.559.157 |  |  | 108.855.373  | -479.187.149                   | 216.349.683        | 562.667.786                        | 562.667.786 |
| <b>Statement of changes in equity (abstract)</b>   |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| <b>Statement of changes in equity (line items)</b>   |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| <b>Equity at beginning of period</b>   | 21   | 873.193.432                      | 212.888.864                          | -346.002.724    | -81.290.459                 | 62.419.923   | -4.559.157 |  |  | 108.855.373  | -479.187.149                   | 216.349.683        | 562.667.786                        | 562.667.786 |
| 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  |  | 0                                | 0                                    | 0               | 0                           | 0  | 0          |  | 0  | 216.349.683  | -216.349.683                   | 0                  | 0                                  |             |
| Total Comprehensive Income (Loss)  |  | 0                                | 0                                    | 0               | 0                           | 0  | -93.322    |  | 0  | 0  | 148.240.228                    | 148.146.906        |                                    | 148.146.906 |
| Profit (loss)  |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| Other Comprehensive Income (Loss)  |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| Issue of equity  |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| Capital Decrease   |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| Capital Advance  |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| Effect of Merger or Liquidation or Division  |  | 0                                | 0                                    | 0               | 0                           | 0  | 0          |  | 152.080  | 1.507.317  | 0                              | 1.659.397          |                                    | 1.659.397   |
| Effects of Business Combinations Under Common Control  |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| Advance Dividend Payments  |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |
| Dividends Paid   |  |                                  |                                      |                 |                             |  |            |  |  |  |                                |                    |                                    |             |

Previous Period  
01.01.2019 - 31.12.2019

| Current Period<br>01.01.2020 - 31.12.2020 |  | 0                  | 0                  | 0                   | 0                  | 0                 | 0                 | 0 | 0 | 0                  | 0                   | 0                  | 0                  | 0                  |
|---|--|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---|---|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | Decrease through Other Distributions to Owners   |                    |                    |                     |                    |                   |                   |   |   |                    |                     |                    |                    |                    |
|   | Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions  | 0                  | 0                  | 0                   | 0                  | 0                 | 0                 | 0 | 0 | 0                  | 0                   | 0                  | 0                  | 0                  |
|   | 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  |                    |                    |                     |                    |                   |                   |   |   |                    |                     |                    |                    |                    |
|   | <b>Equity at end of period</b>   | <b>873.193.432</b> | <b>212.888.864</b> | <b>-346.002.724</b> | <b>-81.290.459</b> | <b>62.419.923</b> | <b>-4.652.479</b> |   |   | <b>109.007.453</b> | <b>-261.330.149</b> | <b>148.240.228</b> | <b>712.474.089</b> | <b>712.474.089</b> |