



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

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

**General Information About Financial Statements**



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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel 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 bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("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 bireysel 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 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.

### 3. Kilit Denetim Konuları (Devamı)

| Kilit denetim konuları   | Denetimde konunun nasıl ele alındığı  |
|--|---|
| <b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b>   |   |
| <p>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 3.146.324.010 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 12'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenmektedir. Covid-19 küresel salgınının yarattığı piyasa koşulları ve getirilen kısıtlamalar sebebiyle yaşanan kira kayıplarının etkileri de gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde dikkate alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> | <p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir.</li><li>• Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir:<ul style="list-style-type: none"><li>- Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.</li><li>- Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</li></ul></li><li>• Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir.</li><li>• Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, kiralanabilir alan metrekare bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.</li><li>• Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir.</li></ul> |

• Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir

• Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirilme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

#### 4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel 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.

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.

#### 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. 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 bireysel 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 şüphecililiğimizi 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, sahtekarlık, 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 kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, 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 dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

· Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil 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.

## B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 3 Mart 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 3 Mart 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                  | 486.639.009                  | 459.019.623                   |
| Financial Investments                                    | 11                 | 171.172.146                  | 0                             |
| Trade Receivables  |                    | 35.362.601                   | 11.527.298                    |
| Trade Receivables Due From Related Parties               | 24                 | 1.327.310                    |                               |
| Trade Receivables Due From Unrelated Parties             | 6                  | 34.035.291                   | 11.527.298                    |
| Other Receivables  |                    | 18.635.907                   | 2.308.414                     |
| Other Receivables Due From Unrelated Parties             | 7                  | 18.635.907                   | 2.308.414                     |
| Inventories  | 8                  | 1.319.330.260                | 1.314.612.746                 |
| Prepayments  |                    | 45.237.558                   | 79.892.827                    |
| Prepayments to Related Parties                           | 24                 | 6.952.871                    | 0                             |
| Prepayments to Unrelated Parties                         | 9                  | 38.284.687                   | 79.892.827                    |
| Current Tax Assets                                       |                    | 2.809.667                    | 1.850.222                     |
| Other current assets                                     | 10                 | 84.902.707                   | 12.535                        |
| <b>SUB-TOTAL</b>   |                    | <b>2.164.089.855</b>         | <b>1.869.223.665</b>          |
| <b>Total current assets</b>                              |                    | <b>2.164.089.855</b>         | <b>1.869.223.665</b>          |
| <b>NON-CURRENT ASSETS</b>                                |                    |                              |                               |
| Financial Investments                                    | 11                 | 168.368.126                  | 168.368.126                   |
| Trade Receivables  |                    | 0                            | 584.093                       |
| Trade Receivables Due From Unrelated Parties             |                    | 0                            | 584.093                       |
| Inventories  | 8                  | 343.820.090                  | 0                             |
| Investment property                                      | 12                 | 3.146.324.010                | 2.608.264.000                 |
| Property, plant and equipment                            | 13                 | 68.885.615                   | 91.979.903                    |
| Intangible assets and goodwill                           |                    | 19.561.823                   | 30.118.367                    |
| Goodwill   | 14                 | 10.076.570                   | 18.433.792                    |
| Other intangible assets                                  |                    | 9.485.253                    | 11.684.575                    |
| Prepayments  |                    | 66.325                       | 101.911                       |
| Prepayments to Unrelated Parties                         | 9                  | 66.325                       | 101.911                       |
| Other Non-current Assets                                 | 10                 | 111.707.628                  | 140.276.119                   |
| <b>Total non-current assets</b>                          |                    | <b>3.858.733.617</b>         | <b>3.039.692.519</b>          |
| <b>Total assets</b>                                      |                    | <b>6.022.823.472</b>         | <b>4.908.916.184</b>          |
| <b>LIABILITIES AND EQUITY</b>                            |                    |                              |                               |
| <b>CURRENT LIABILITIES</b>                               |                    |                              |                               |
| Current Borrowings                                       | 5                  | 0                            | 2.078.399                     |
| Current Portion of Non-current Borrowings                | 5                  | 176.523.715                  | 190.357.030                   |
| Trade Payables   |                    | 62.859.757                   | 65.348.432                    |
| Trade Payables to Related Parties                        |                    | 0                            | 0                             |
| Trade Payables to Unrelated Parties                      | 6                  | 62.859.757                   | 65.348.432                    |
| Employee Benefit Obligations                             | 17                 | 1.463.156                    | 1.896.421                     |
| Other Payables   |                    | 291.328.568                  | 329.830.291                   |
| Other Payables to Related Parties                        | 24                 | 253.940.721                  | 295.725.657                   |
| Other Payables to Unrelated Parties                      | 7                  | 37.387.847                   | 34.104.634                    |
| Contract Liabilities                                     |                    | 118.344.072                  | 417.516.509                   |
| Contract Liabilities from Ongoing Construction Contracts | 9                  | 118.344.072                  | 417.516.509                   |
| Derivative Financial Liabilities                         |                    | 0                            | 0                             |
| Current provisions                                       |                    | 979.015                      | 2.952.492                     |
| Current provisions for employee benefits                 | 17                 | 315.932                      | 424.898                       |
| Other current provisions                                 | 15                 | 663.083                      | 2.527.594                     |
| Other Current Liabilities                                |                    | 0                            | 43.840                        |
| <b>SUB-TOTAL</b>   |                    | <b>651.498.283</b>           | <b>1.010.023.414</b>          |
| <b>Total current liabilities</b>                         |                    | <b>651.498.283</b>           | <b>1.010.023.414</b>          |
| <b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>                           |                    |                              |                               |
| Long Term Borrowings                                     | 5                  | 332.739.837                  | 444.672.710                   |
| Trade Payables   |                    | 961.061.713                  | 634.871.260                   |
| Trade Payables To Unrelated Parties                      | 6                  | 961.061.713                  | 634.871.260                   |
| Other Payables   |                    | 738.006                      | 283.232                       |
| Other Payables to Unrelated parties                      | 7                  | 738.006                      | 283.232                       |
| Contract Liabilities                                     |                    | 343.844.037                  | 164.694.180                   |

|   |    |                      |                      |
|---|----|----------------------|----------------------|
| Contract Liabilities from Ongoing Construction Contracts                                      | 9  | 343.844.037          | 164.694.180          |
| Non-current provisions  |    | 805.983              | 492.214              |
| Non-current provisions for employee benefits  | 17 | 805.983              | 492.214              |
| <b>Total non-current liabilities</b>  |    | <b>1.639.189.576</b> | <b>1.245.013.596</b> |
| <b>Total liabilities</b>  |    | <b>2.290.687.859</b> | <b>2.255.037.010</b> |
| <b>EQUITY</b>   |    |                      |                      |
| Equity attributable to owners of parent   |    | 3.732.135.613        | 2.653.879.174        |
| Issued capital  | 16 | 364.000.000          | 364.000.000          |
| Treasury Shares (-)   |    | -3.364.272           | -3.364.272           |
| Share Premium (Discount)  |    | 146.712.969          | 146.712.969          |
| Effects of Business Combinations Under Common Control   |    | -119.842.284         | -119.842.284         |
| Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss |    | 245.365.479          | 245.365.479          |
| Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement   |    | 245.365.479          | 245.365.479          |
| Increases (Decreases) on Revaluation of Property, Plant and Equipment                         | 16 | 245.365.479          | 245.365.479          |
| Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will be Reclassified in Profit or Loss     |    | 159.367.391          | 159.367.391          |
| Gains (Losses) on Revaluation and Reclassification  |    | 159.367.391          | 159.367.391          |
| Gains (Losses) on Remeasuring and/or Reclassification of Available-for-sale Financial Assets  | 16 | 159.367.391          | 159.367.391          |
| Restricted Reserves Appropriated From Profits   |    | 38.223.330           | 26.468.019           |
| Legal Reserves  |    | 38.223.330           | 26.468.019           |
| Prior Years' Profits or Losses  |    | 1.823.416.561        | 1.246.854.797        |
| Current Period Net Profit Or Loss   |    | 1.078.256.439        | 588.317.075          |
| <b>Total equity</b>   |    | <b>3.732.135.613</b> | <b>2.653.879.174</b> |
| <b>Total Liabilities and Equity</b>   |    | <b>6.022.823.472</b> | <b>4.908.916.184</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  | 19                 | 1.131.311.124                             | 407.670.923                                |
| Cost of sales  | 19                 | -720.554.025                              | -196.790.469                               |
| <b>GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS</b>  |                    | <b>410.757.099</b>                        | <b>210.880.454</b>                         |
| <b>GROSS PROFIT (LOSS)</b>   |                    | <b>410.757.099</b>                        | <b>210.880.454</b>                         |
| General Administrative Expenses  | 20                 | -10.957.125                               | -14.107.860                                |
| Marketing Expenses   | 20                 | -18.157.861                               | -17.240.599                                |
| Other Income from Operating Activities   | 21                 | 966.378.931                               | 590.016.286                                |
| Other Expenses from Operating Activities   | 21                 | -177.260.119                              | -98.522.593                                |
| <b>PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES</b>   |                    | <b>1.170.760.925</b>                      | <b>671.025.688</b>                         |
| <b>PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)</b>   |                    | <b>1.170.760.925</b>                      | <b>671.025.688</b>                         |
| Finance income   | 22                 | 12.579.749                                | 16.239.510                                 |
| Finance costs  | 22                 | -105.084.235                              | -98.948.123                                |
| <b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX</b>  |                    | <b>1.078.256.439</b>                      | <b>588.317.075</b>                         |
| <b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS</b>  |                    | <b>1.078.256.439</b>                      | <b>588.317.075</b>                         |
| <b>PROFIT (LOSS)</b>   |                    | <b>1.078.256.439</b>                      | <b>588.317.075</b>                         |
| <b>Profit (loss), attributable to [abstract]</b>   |                    |   |  |
| Non-controlling Interests  |                    | 0   | 0  |
| Owners of Parent   |                    | 1.078.256.439                             | 588.317.075                                |
| <b>Earnings per share [abstract]</b>   |                    |   |  |
| <b>Earnings per share [line items]</b>   |                    |   |  |
| <b>Basic earnings per share</b>  |                    |   |  |
| Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations   |                    |   |  |
| <i>Pay Başına Kazanç</i>   | 18                 | 2,96200000                                | 1,61600000                                 |
| <b>Diluted Earnings Per Share</b>  |                    |   |  |
| <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>  |                    |   |  |
| Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss                           |                    | 0   | 0  |
| Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss                               |                    | 0   | 15.226.077                                 |
| Gains (Losses) on Remeasuring or Reclassification Adjustments on Available-for-sale Financial Assets |                    | 0   | 15.226.077                                 |
| Gains (losses) on Remeasuring Available-for-sale Financial Assets                                    |                    | 0   | 15.226.077                                 |
| <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>   |                    | <b>0</b>                                  | <b>15.226.077</b>                          |
| <b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>   |                    | <b>1.078.256.439</b>                      | <b>603.543.152</b>                         |
| <b>Total Comprehensive Income Attributable to</b>  |                    |   |  |
| Non-controlling Interests  |                    | 0   | 0  |
| Owners of Parent   |                    | 1.078.256.439                             | 603.543.152                                |

## 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>292.809.061</b>                        | <b>4.192.446</b>                           |
| Profit (Loss)  |                    | 1.078.256.439                             | 588.317.075                                |
| Profit (Loss) from Continuing Operations   |                    | 1.078.256.439                             | 588.317.075                                |
| <b>Adjustments to Reconcile Profit (Loss)</b>  |                    | <b>-683.053.714</b>                       | <b>-390.545.966</b>                        |
| Adjustments for depreciation and amortisation expense  | 19-20              | 4.324.846                                 | 7.212.780                                  |
| Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)                                      |                    | 22.896                                    | 522.683                                    |
| Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Receivables                       | 6                  | 22.896                                    | 522.683                                    |
| Adjustments for provisions   |                    | -1.067.181                                | 516.855                                    |
| Adjustments for Interest (Income) Expenses   | 22                 | 49.394.527                                | 33.884.579                                 |
| Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)   |                    | 38.941.510                                | 39.095.420                                 |
| Adjustments for fair value losses (gains)  |                    | -774.670.312                              | -471.778.283                               |
| Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property                                   | 12                 | -785.991.165                              | -466.136.000                               |
| Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Financial Assets                                      | 22                 | 11.320.853                                | -5.642.283                                 |
| <b>Changes in Working Capital</b>  |                    | <b>-100.841.693</b>                       | <b>-193.672.047</b>                        |
| Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable                                   |                    | -23.274.106                               | 3.392.899                                  |
| Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations                   |                    | -220.451.319                              | -80.193.773                                |
| Adjustments for decrease (increase) in inventories   |                    | -22.271.412                               | -953.741.584                               |
| Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable                                      |                    | 323.701.778                               | 628.426.508                                |
| Adjustments for Increase (Decrease) in Contract Liabilities  |                    | -120.022.580                              | 75.688.269                                 |
| Increase (Decrease) In Contract Liabilities From Ongoing Construction Contracts                    |                    | -120.022.580                              | 75.688.269                                 |
| Adjustments for increase (decrease) in other operating payables                                    |                    | -38.524.054                               | 132.755.634                                |
| <b>Cash Flows from (used in) Operations</b>  |                    | <b>294.361.032</b>                        | <b>4.099.062</b>                           |
| Payments Related with Provisions for Employee Benefits   |                    | -592.527                                  | 0  |
| Income taxes refund (paid)   |                    | -959.444                                  | 93.384                                     |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES</b>  |                    | <b>-36.429.302</b>                        | <b>1.701.077</b>                           |
| Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets                            |                    | 0   | 187.470                                    |
| Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets                                       |                    | -36.095.848                               | -9.088.687                                 |
| Cash Outflows from Acquisition of Investment Property  | 12                 | -12.913.203                               | 0  |
| Interest received  | 22                 | 12.579.749                                | 10.602.294                                 |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>  |                    | <b>-228.760.373</b>                       | <b>-123.021.920</b>                        |
| Proceeds from borrowings   | 5                  | 604.704.555                               | 626.997.843                                |
| Repayments of borrowings   | 5                  | -771.490.652                              | -705.532.890                               |
| Interest paid  |                    | -61.974.276                               | -44.486.873                                |
| <b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b> |                    | <b>27.619.386</b>                         | <b>-117.128.397</b>                        |
| Net increase (decrease) in cash and cash equivalents   |                    | 27.619.386                                | -117.128.397                               |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>                                    | <b>4</b>           | <b>459.019.623</b>                        | <b>576.148.020</b>                         |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>  | <b>4</b>           | <b>486.639.009</b>                        | <b>459.019.623</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                                   | Treasury Shares | Share premiums or discounts | Effects of Combinations of Entities or Businesses Under Common Control | 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 |  |  | Retained Earnings              |                                    |                    |               |
|  |  |                 |                             |  | Gains/Losses on Revaluation and Remeasurement (member)                                 | Increases (Decreases) on Revaluation of Property, Plant and Equipment | Reserve Of Gains or Losses on Hedge  | Gains (Losses) on Revaluation and Reclassification | Restricted Reserves Appropriated From Profits (member) | Prior Years' Profits or Losses |                                    | Net Profit or Loss |               |
| Gains (Losses) on Remeasuring and/or Reclassification of Available-for-sale Financial Assets   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    |               |
| <b>Statement of changes in equity (abstract)</b>   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    |               |
| <b>Statement of changes in equity (line items)</b>   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    |               |
| <b>Equity at beginning of period</b>   | 250.000.000                                      |                 | 146.712.969                 | -119.842.284   | 245.365.479  |   |  | 144.141.314  | 20.464.765   | 971.231.294                    | 392.262.485                        | 2.050.336.022      | 2.050.336.022 |
| Adjustments Related to Accounting Policy Changes   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Adjustments Related to Required Changes in Accounting Policies   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Adjustments Related to Voluntary Changes in Accounting Policies  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Adjustments Related to Errors  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Other Restatements   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Restated Balances  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Transfers  | 114.000.000                                      |                 |                             |  |  |   |  |  | 2.638.982  | 275.623.503                    | -392.262.485                       |                    | 0             |
| Total Comprehensive Income (Loss)  |  |                 |                             |  |  |   |  | 15.226.077   |  |                                | 588.317.075                        | 603.543.152        | 603.543.152   |
| Profit (loss)  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Other Comprehensive Income (Loss)  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Issue of equity  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Capital Decrease   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Capital Advance  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Effect of Merger or Liquidation or Division  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Effects of Business Combinations Under Common Control  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Advance Dividend Payments  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Dividends Paid   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Decrease through Other Distributions to Owners   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions  |  | -3.364.272      |                             |  |  |   |  |  | 3.364.272  |                                |                                    |                    | 0             |
| Increase (Decrease) through Share-Based Payment Transactions   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Acquisition or Disposal of a Subsidiary  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Increase (decrease) through changes in ownership interests in subsidiaries that do not result in loss of control, equity   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Transactions with noncontrolling shareholders  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Increase through Other Contributions by Owners   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| 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   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| 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                 |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| 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 |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| 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        |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Increase (decrease) through other changes, equity  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| <b>Equity at end of period</b>   | 364.000.000                                      | -3.364.272      | 146.712.969                 | -119.842.284   | 245.365.479  |   |  | 159.367.391  | 26.468.019   | 1.246.854.797                  | 588.317.075                        | 2.653.879.174      | 2.653.879.174 |
| <b>Statement of changes in equity (abstract)</b>   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    |               |
| <b>Statement of changes in equity (line items)</b>   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    |               |
| <b>Equity at beginning of period</b>   | 364.000.000                                      | -3.364.272      | 146.712.969                 | -119.842.284   | 245.365.479  |   |  | 159.367.391  | 26.468.019   | 1.246.854.797                  | 588.317.075                        | 2.653.879.174      | 2.653.879.174 |
| Adjustments Related to Accounting Policy Changes   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Adjustments Related to Required Changes in Accounting Policies   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Adjustments Related to Voluntary Changes in Accounting Policies  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Adjustments Related to Errors  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Other Restatements   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Restated Balances  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Transfers  |  |                 |                             |  |  |   |  |  | 11.755.311   | 576.561.764                    | -588.317.075                       |                    | 0             |
| Total Comprehensive Income (Loss)  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                | 1.078.256.439                      | 1.078.256.439      | 1.078.256.439 |
| Profit (loss)  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Other Comprehensive Income (Loss)  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Issue of equity  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Capital Decrease   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Capital Advance  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Effect of Merger or Liquidation or Division  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Effects of Business Combinations Under Common Control  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Advance Dividend Payments  |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |
| Dividends Paid   |  |                 |                             |  |  |   |  |  |  |                                |                                    |                    | 0             |

Previous Period  
01.01.2019 - 31.12.2019

