

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Financial Report**  
**Unconsolidated**  
**2021 - 4. 3 Monthly Notification**

General Information About Financial Statements

## Independent Audit Comment

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

### BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS"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 Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### 3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların

bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

| <b>Kilit Denetim Konusu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen gelirler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Dipnot 2.6 ve 18'de açıklandığı üzere Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.</p> <p>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 950.778.040 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurumu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2.6 ve 18 No'lu dipnotlardadır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen hasılat , tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <p>-Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>-Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 18'de açıklanan tutarlarla detaylı kontrolü yapılmıştır.</p> <p>-Değerleme raporlarında yer alan kiralamaya ilişkin emsal karşılaştırmaları tarafımızca incelenmiş; yıl boyunca yapılan kiralamaların emsallere uygun olup</p> <p>olmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-Kira gelirlerine ilişkin hasılat kayıtlarının 2.6 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.</p> |

#### **4) Dikkat çekilen hususlar**

31.12.2021 itibarıyla, Şirket aleyhine açılan davalarla ilgili, ekli finansal tablolarda 30.313.084 TL tutarında karşılık yer almakta olup, karşılık tutarının 30.240.552 TL'lik kısmı, zarar tazmini davalarına ilişkin olarak, ihtiyatlılık ilkesi gereğince ayrılmıştır. Detaylı bilgiler Dipnot 25' te yer almaktadır.

#### **5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; 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.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### **6) 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 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 şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

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

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

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

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

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

**B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 31 Ocak 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Halim Şahin'dir.

**İstanbul, 31 Ocak 2022**

**İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**

**An independent member of BKR International**

**Mehmet Halim Şahin**

**Sorumlu Denetçi**

# Statement of Financial Position (Balance Sheet)

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

|                                                                        | Footnote Reference | Current Period<br>31.12.2021 | Previous Period<br>31.12.2020 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>                 |                    |                              |                               |
| <b>Assets [abstract]</b>                                               |                    |                              |                               |
| <b>CURRENT ASSETS</b>                                                  |                    |                              |                               |
| Cash and cash equivalents                                              | 7                  | 1.430.338                    | 3.999.058                     |
| Trade Receivables                                                      | 11                 | 1.204.606                    | 1.176.954                     |
| Trade Receivables Due From Related Parties                             | 6,11               | 0                            | 0                             |
| Trade Receivables Due From Unrelated Parties                           | 11                 | 1.204.606                    | 1.176.954                     |
| Other Receivables                                                      | 12                 | 3.124                        | 574.660                       |
| Other Receivables Due From Related Parties                             | 6,12               | 0                            | 0                             |
| Other Receivables Due From Unrelated Parties                           | 12                 | 3.124                        | 574.660                       |
| Inventories                                                            | 14                 | 0                            | 19.253.000                    |
| Prepayments                                                            | 15                 | 9.529.734                    | 5.810.559                     |
| Prepayments to Related Parties                                         | 6,15               | 0                            | 0                             |
| Prepayments to Unrelated Parties                                       | 15                 | 9.529.734                    | 5.810.559                     |
| Current Tax Assets                                                     | 24                 | 192.063                      | 49.816                        |
| Other current assets                                                   | 16                 | 9.589.625                    | 11.750.029                    |
| Other Current Assets Due From Unrelated Parties                        | 16                 | 9.589.625                    | 11.750.029                    |
| <b>SUB-TOTAL</b>                                                       |                    | <b>21.949.490</b>            | <b>42.614.076</b>             |
| Non-current Assets or Disposal Groups Classified as Held for Sale      | 17                 | 3.302.000                    | 2.332.420                     |
| <b>Total current assets</b>                                            |                    | <b>25.251.490</b>            | <b>44.946.496</b>             |
| <b>NON-CURRENT ASSETS</b>                                              |                    |                              |                               |
| Financial Investments                                                  | 8                  | 67.107.473                   | 0                             |
| Trade Receivables                                                      | 11                 | 549.184                      | 112.693                       |
| Trade Receivables Due From Unrelated Parties                           | 11                 | 549.184                      | 112.693                       |
| Other Receivables                                                      | 12                 | 45.331                       | 45.331                        |
| Other Receivables Due From Related Parties                             | 6,12               | 25.000                       | 25.000                        |
| Other Receivables Due From Unrelated Parties                           | 12                 | 20.331                       | 20.331                        |
| Investment property                                                    | 18                 | 950.778.040                  | 415.559.608                   |
| Property, plant and equipment                                          | 19                 | 4.638.254                    | 4.175.287                     |
| Buildings                                                              | 19                 | 459.294                      | 660.895                       |
| Vehicles                                                               | 19                 | 4.178.960                    | 3.514.392                     |
| Right of Use Assets                                                    | 10                 | 634.819                      | 453.170                       |
| Intangible assets and goodwill                                         | 20                 | 7.294                        | 21.893                        |
| Computer Softwares                                                     | 20                 | 7.294                        | 21.893                        |
| <b>Total non-current assets</b>                                        |                    | <b>1.023.760.395</b>         | <b>420.367.982</b>            |
| <b>Total assets</b>                                                    |                    | <b>1.049.011.885</b>         | <b>465.314.478</b>            |
| <b>LIABILITIES AND EQUITY</b>                                          |                    |                              |                               |
| <b>CURRENT LIABILITIES</b>                                             |                    |                              |                               |
| Current Borrowings                                                     | 9                  | 97.950                       | 623.132                       |
| Current Borrowings From Unrelated Parties                              | 9                  | 97.950                       | 623.132                       |
| Bank Loans                                                             | 9                  | 97.950                       | 623.132                       |
| Current Portion of Non-current Borrowings                              |                    | 0                            | 12.867.783                    |
| Current Portion of Non-current Borrowings from Unrelated Parties       |                    | 0                            | 12.867.783                    |
| Bank Loans                                                             | 9                  | 0                            | 12.867.783                    |
| Other Financial Liabilities                                            | 10                 | 238.541                      | 256.431                       |
| Other Miscellaneous Financial Liabilities                              | 10                 | 238.541                      | 256.431                       |
| Trade Payables                                                         | 11                 | 126.678                      | 85.924                        |
| Trade Payables to Related Parties                                      | 6,11               | 0                            | 0                             |
| Trade Payables to Unrelated Parties                                    | 11                 | 126.678                      | 85.924                        |
| Employee Benefit Obligations                                           | 21                 | 206.269                      | 170.538                       |
| Other Payables                                                         | 12                 | 130.127                      | 112.417                       |
| Other Payables to Related Parties                                      | 6,12               | 0                            | 0                             |
| Other Payables to Unrelated Parties                                    | 12                 | 130.127                      | 112.417                       |
| Deferred Income Other Than Contract Liabilities                        | 23                 | 2.413.806                    | 1.268.463                     |
| Deferred Income Other Than Contract Liabilities from Unrelated Parties | 23                 | 2.413.806                    | 1.268.463                     |
| Current provisions                                                     | 21,25              | 30.313.084                   | 30.496.261                    |
| Other current provisions                                               | 21,25              | 30.313.084                   | 30.496.261                    |
| <b>SUB-TOTAL</b>                                                       | 17                 | <b>33.526.455</b>            | <b>45.880.949</b>             |

|                                                                                               |    |               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------|-------------|
| Liabilities included in disposal groups classified as held for sale                           | 17 | 4.048.700     | 878.435     |
| Total current liabilities                                                                     |    | 37.575.155    | 46.759.384  |
| NON-CURRENT LIABILITIES                                                                       |    |               |             |
| Long Term Borrowings                                                                          |    | 0             | 660.000     |
| Long Term Borrowings From Unrelated Parties                                                   | 9  | 0             | 660.000     |
| Bank Loans                                                                                    | 9  | 0             | 660.000     |
| Other Financial Liabilities                                                                   | 10 | 863.360       | 323.424     |
| Other Miscellaneous Financial Liabilities                                                     | 10 | 863.360       | 323.424     |
| Other Payables                                                                                | 12 | 2.712.242     | 2.379.818   |
| Other Payables to Related Parties                                                             | 12 | 0             | 0           |
| Other Payables to Unrelated parties                                                           | 12 | 2.712.242     | 2.379.818   |
| Non-current provisions                                                                        | 21 | 197.478       | 132.087     |
| Non-current provisions for employee benefits                                                  | 21 | 197.478       | 132.087     |
| Total non-current liabilities                                                                 |    | 3.773.080     | 3.495.329   |
| Total liabilities                                                                             |    | 41.348.235    | 50.254.713  |
| EQUITY                                                                                        |    |               |             |
| Equity attributable to owners of parent                                                       | 29 | 1.007.663.650 | 415.059.765 |
| Issued capital                                                                                | 29 | 250.000.000   | 250.000.000 |
| Treasury Shares (-)                                                                           |    | -26.310.021   | 0           |
| Share Premium (Discount)                                                                      | 29 | 270.354       | 270.354     |
| Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss | 29 | 3.043.697     | 2.562.230   |
| Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement                                               | 29 | 3.043.697     | 2.562.230   |
| Increases (Decreases) on Revaluation of Property, Plant and Equipment                         | 29 | 3.556.049     | 2.891.481   |
| Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans                                     | 29 | -512.352      | -329.251    |
| Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will be Reclassified in Profit or Loss     |    |               | 0           |
| Gains (Losses) on Hedge                                                                       |    |               | 0           |
| Gains (Losses) on Revaluation and Reclassification                                            |    |               | 0           |
| Restricted Reserves Appropriated From Profits                                                 | 29 | 3.260.739     | 2.740.568   |
| Other Restricted Profit Reserves                                                              | 29 | 3.260.739     | 2.740.568   |
| Prior Years' Profits or Losses                                                                | 29 | 158.966.442   | 148.360.352 |
| Current Period Net Profit Or Loss                                                             | 29 | 618.432.439   | 11.126.261  |
| Total equity                                                                                  |    | 1.007.663.650 | 415.059.765 |
| Total Liabilities and Equity                                                                  |    | 1.049.011.885 | 465.314.478 |

# Profit or loss [abstract]

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

|                                                      | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2021 -<br>31.12.2021 | Previous Period<br>01.01.2020 -<br>31.12.2020 |
|------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Profit or loss [abstract]                            |                    |                                              |                                               |
| PROFIT (LOSS)                                        |                    |                                              |                                               |
| Revenue                                              | 30                 | 94.456.543                                   | 82.081.639                                    |
| Cost of sales                                        | 30                 | -60.981.421                                  | -69.298.291                                   |
| GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS       |                    | 33.475.122                                   | 12.783.348                                    |
| GROSS PROFIT (LOSS)                                  |                    | 33.475.122                                   | 12.783.348                                    |
| General Administrative Expenses                      | 31                 | -8.769.121                                   | -40.148.656                                   |
| Marketing Expenses                                   | 31                 | -7.714.528                                   | -4.381.076                                    |
| Other Income from Operating Activities               | 33                 | 817.198                                      | 596.872                                       |
| Other Expenses from Operating Activities             | 33                 | -806.711                                     | -165.113                                      |
| PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES              |                    | 17.001.960                                   | -31.314.625                                   |
| Investment Activity Income                           | 34                 | 577.916.432                                  | 46.864.722                                    |
| Investment Activity Expenses                         | 34                 | -318.419                                     | 0                                             |
| PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)      |                    | 594.599.973                                  | 15.550.097                                    |
| Finance income                                       | 35                 | 29.863.482                                   | 2.533.975                                     |
| Finance costs                                        | 35                 | -6.031.016                                   | -6.957.811                                    |
| PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX |                    | 618.432.439                                  | 11.126.261                                    |
| PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS             |                    | 618.432.439                                  | 11.126.261                                    |
| PROFIT (LOSS)                                        |                    | 618.432.439                                  | 11.126.261                                    |
| Profit (loss), attributable to [abstract]            |                    |                                              |                                               |
| Non-controlling Interests                            |                    | 0                                            | 0                                             |
| Owners of Parent                                     |                    | 618.432.439                                  | 11.126.261                                    |
| Earnings per share [abstract]                        |                    |                                              |                                               |
| Earnings per share [line items]                      |                    |                                              |                                               |
| Basic earnings per share                             |                    |                                              |                                               |
| Diluted Earnings Per Share                           |                    |                                              |                                               |



# Statement of Other Comprehensive Income

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

|                                                                                   | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2021 -<br>31.12.2021 | Previous Period<br>01.01.2020 -<br>31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Statement of Other Comprehensive Income</b>                                    |                    |                                              |                                               |
| PROFIT (LOSS)                                                                     |                    | 618.432.439                                  | 11.126.261                                    |
| <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>                                                 |                    |                                              |                                               |
| <b>Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss</b> |                    | <b>481.467</b>                               | <b>-31.432</b>                                |
| Gains (Losses) on Revaluation of Intangible Assets                                | 19,29              | 664.568                                      | 0                                             |
| Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans                         | 21,29              | -183.101                                     | -31.432                                       |
| <b>Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss</b>     |                    | <b>0</b>                                     | <b>0</b>                                      |
| <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>                                          |                    | <b>481.467</b>                               | <b>-31.432</b>                                |
| <b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>                                          |                    | <b>618.913.906</b>                           | <b>11.094.829</b>                             |
| <b>Total Comprehensive Income Attributable to</b>                                 |                    |                                              |                                               |
| Non-controlling Interests                                                         |                    | 0                                            | 0                                             |
| Owners of Parent                                                                  |                    | 618.913.906                                  | 11.094.829                                    |

# Statement of cash flows (Indirect Method)

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

|                                                                                        | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2021 - 31.12.2021 | Previous Period<br>01.01.2020 - 31.12.2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>                                       |                    |                                           |                                            |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>                                  |                    | <b>-14.445.573</b>                        | <b>13.805.170</b>                          |
| Profit (Loss)                                                                          |                    | 618.432.439                               | 11.126.261                                 |
| Profit (Loss) from Continuing Operations                                               |                    | 618.432.439                               | 11.126.261                                 |
| <b>Adjustments to Reconcile Profit (Loss)</b>                                          |                    | <b>-577.740.759</b>                       | <b>-16.034.124</b>                         |
| Adjustments for depreciation and amortisation expense                                  | 18,19,32           | 476.559                                   | 436.674                                    |
| Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)                          | 14                 | -577.916.432                              | -46.864.722                                |
| Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Investment Properties | 18                 | -577.916.432                              | -46.864.722                                |
| Other Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)                    | 21,11              | 0                                         | 0                                          |
| Adjustments for provisions                                                             |                    | -300.886                                  | 30.376.154                                 |
| Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits                | 21,29              | -117.709                                  | -31.432                                    |
| Adjustments for (Reversal of) Free Provisions for Probable Risks                       | 15                 | 0                                         | 0                                          |
| Adjustments for (Reversal of) Other Provisions                                         | 25,17              | -183.177                                  | 30.407.586                                 |
| Adjustments for fair value losses (gains)                                              |                    | 0                                         | 0                                          |
| Adjustments for Losses (Gains) on Disposal of Subsidiaries or Joint Operations         | 8                  | 0                                         | 17.770                                     |
| <b>Changes in Working Capital</b>                                                      |                    | <b>-55.137.253</b>                        | <b>18.713.033</b>                          |
| Decrease (Increase) in Financial Investments                                           | 8                  | -67.107.473                               | 0                                          |
| Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable                       | 11                 | -464.143                                  | 3.721.128                                  |
| Decrease (Increase) in Trade Accounts Receivables from Related Parties                 | 6,11               | 0                                         | 5.000                                      |
| Decrease (Increase) in Trade Accounts Receivables from Unrelated Parties               | 11                 | -464.143                                  | 3.716.128                                  |
| Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations       | 12                 | 2.610.893                                 | 12.728.413                                 |
| Decrease (Increase) in Other Related Party Receivables Related with Operations         | 6,12               | 0                                         | 0                                          |
| Decrease (Increase) in Other Unrelated Party Receivables Related with Operations       | 12                 | 2.610.893                                 | 12.728.413                                 |
| Adjustments for decrease (increase) in inventories                                     | 14                 | 6.468.000                                 | 9.306.500                                  |
| Decrease (Increase) in Prepaid Expenses                                                | 15                 | -3.719.175                                | -1.567.464                                 |
| Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable                          | 11                 | 40.753                                    | -8.977.722                                 |
| Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Related Parties                      | 6,11               | 0                                         | -8.258.392                                 |
| Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Unrelated Parties                    | 11                 | 40.753                                    | -719.330                                   |
| Increase (Decrease) in Employee Benefit Liabilities                                    | 21                 | 35.731                                    | 14.953                                     |
| Adjustments for Increase (Decrease) in Contract Liabilities                            | 17                 | 2.332.420                                 | 7.061.791                                  |
| Adjustments for increase (decrease) in other operating payables                        | 12                 | 350.134                                   | 231.979                                    |
| Increase (Decrease) in Other Operating Payables to Related Parties                     | 6,12               | 0                                         | 0                                          |
| Increase (Decrease) in Other Operating Payables to Unrelated Parties                   | 12                 | 350.134                                   | 231.979                                    |
| Increase (Decrease) in Deferred Income Other Than Contract Liabilities                 | 23                 | 1.145.342                                 | 447.121                                    |
| Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital                     |                    | 3.170.265                                 | -4.253.666                                 |
| Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations                            | 17                 |                                           | 0                                          |
| Increase (Decrease) in Other Payables Related with Operations                          | 17                 | 3.170.265                                 | -4.253.666                                 |
| <b>Cash Flows from (used in) Operations</b>                                            |                    | <b>-14.445.573</b>                        | <b>13.805.170</b>                          |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES</b>                                  |                    | <b>51.738.992</b>                         | <b>52.491.825</b>                          |
| Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets                |                    | 0                                         | 0                                          |
| Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets                           |                    | -1.526                                    | -74.132                                    |
| Purchase of property, plant and equipment                                              | 19                 | -1.526                                    | -74.132                                    |
| Cash Inflows from Sale of Investment Property                                          | 18                 | 52.181.000                                | 52.930.000                                 |

|                                                                                             |    |             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|
| Other inflows (outflows) of cash                                                            | 10 | -440.482    | -364.043    |
| CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES                                              |    | -39.840.940 | -69.219.819 |
| Proceeds from Issuing Shares or Other Equity Instruments                                    |    | 0           | 0           |
| Proceeds from issuing shares                                                                | 29 | 0           | 0           |
| Cash Inflows from Sale of Acquired Entity's Shares or Other Equity Instruments              |    | -26.310.021 | 0           |
| Cash Inflows from Sale of Acquired Entity's Shares                                          | 29 | -26.310.021 | 0           |
| Proceeds from borrowings                                                                    |    | 0           | 0           |
| Proceeds from Loans                                                                         | 9  |             | 0           |
| Repayments of borrowings                                                                    |    | -14.052.965 | -69.462.620 |
| Loan Repayments                                                                             | 9  | -14.052.965 | -69.462.620 |
| Payments of Lease Liabilities                                                               | 10 | 522.046     | 242.801     |
| Other inflows (outflows) of cash                                                            | 29 | 0           | 0           |
| NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES |    | -2.547.521  | -2.922.824  |
| Net increase (decrease) in cash and cash equivalents                                        |    | -2.547.521  | -2.922.824  |
| CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD                                    |    | 3.978.015   | 6.900.839   |
| CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD                                          |    | 1.430.494   | 3.978.015   |

[illegible]



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |    |             |             |         |          |           |  |  |           |             |             |               |   |               |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|---------|----------|-----------|--|--|-----------|-------------|-------------|---------------|---|---------------|
| Current Period<br>01.01.2021 - 31.12.2021 |                                                                                                                                                                                                                                                      |    |             |             |         |          |           |  |  |           |             |             |               |   | 0             |
|                                           | Decrease through Other Distributions to Owners                                                                                                                                                                                                       |    |             |             |         |          |           |  |  |           |             |             |               |   | 0             |
|                                           | Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions                                                                                                                                                                                              | 29 |             | -26.310.021 |         |          |           |  |  |           |             | -26.310.021 |               |   | -26.310.021   |
|                                           | 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             |
|                                           | Equity at end of period                                                                                                                                                                                                                              | 29 | 250.000.000 | -26.310.021 | 270.354 | -512.352 | 2.891.481 |  |  | 3.260.739 | 158.966.442 | 618.432.439 | 1.007.663.650 | 0 | 1.007.663.650 |