



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME  
A.Ş.  
Financial Report  
Unconsolidated  
2017 - 4. 3 Monthly Notification**

**General Information About Financial Statements**



Independent Audit Company	MGI BAĞIMSIZ DENETİM S.M.M.M. A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

## FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi**  
Yönetim Kurulu'na

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

**Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi**'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, **Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi**'nin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine ilişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KKG tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'den 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 bildirmemekteyiz.

## ***Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller***

Dipnot **2.08.05** ve **9**'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 175.155.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar **2.08.05** ve **9** no.'lu dipnotlarda açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

## ***Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı***

Tarafımızca; yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının; ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.

Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin **Dipnot 9**'da açıklanan tutarla mutabakatı kontrol edilmiştir.

Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiş ve değerlendirme uzmanının değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre değer tespit ettiği görülmüştür. Söz konusu gayrimenkule ilişkin imar durumunun kesinlik kazanmamış olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımına göre bir değer tespiti yapılmamıştır.

Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

### ***4) 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; 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 konsolide 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 şüphecilikimizi 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.)

· 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 tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

· 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 dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz. Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız. Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait 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 Yüklümlüklere İlişkin Rapor**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 22 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 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.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM S.M.M.M. A.Ş.**

**A Member of MGI WORLDWIDE**

**ÖZCAN AKSU**

**Sorumlu Ortak Başdenetçi**

**(İstanbul, 22 Şubat 2018 )**

## Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2017	Previous Period 31.12.2016
<b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>			
<b>Assets [abstract]</b>			
<b>CURRENT ASSETS</b>			
Cash and cash equivalents	6	14.011.919	14.001.207
Prepayments	16	2.568	2.297
Prepayments to Unrelated Parties		2.568	2.297
Current Tax Assets	25	206.129	2.999
Other current assets	16	43.746	16.049
Other Current Assets Due From Unrelated Parties		43.746	16.049
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>14.264.362</b>	<b>14.022.552</b>
<b>Total current assets</b>		<b>14.264.362</b>	<b>14.022.552</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>			
Other Receivables	8	9.672	9.039
Other Receivables Due From Unrelated Parties		9.672	9.039
Investment property	9	175.155.000	161.191.000
Property, plant and equipment	10	14.045	15.836
Fixtures and fittings		14.045	15.836
Intangible assets and goodwill	11	2.083	3.119
Computer Softwares		2.083	3.119
Prepayments	16	321	351
Prepayments to Unrelated Parties		321	351
<b>Total non-current assets</b>		<b>175.181.121</b>	<b>161.219.345</b>
<b>Total assets</b>		<b>189.445.483</b>	<b>175.241.897</b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>CURRENT LIABILITIES</b>			
Current Borrowings	12	0	0
Current Borrowings From Related Parties		0	0
Trade Payables	7	12.392	9.391
Trade Payables to Unrelated Parties		12.392	9.391
Other Payables	8	29.607	29.225
Other Payables to Unrelated Parties		29.607	29.225
Current tax liabilities, current	25	0	0
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>41.999</b>	<b>38.616</b>
<b>Total current liabilities</b>		<b>41.999</b>	<b>38.616</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>			
Employee Benefit Obligations	15	24.274	28.392
Deferred Tax Liabilities	25	34.062.536	31.275.742
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>34.086.810</b>	<b>31.304.134</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>34.128.809</b>	<b>31.342.750</b>
<b>EQUITY</b>			
Equity attributable to owners of parent		155.316.674	143.899.147
Issued capital	17	7.120.696	7.120.696
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss	15, 17	125.916.594	125.916.671
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		125.916.594	125.916.671
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans		8.453	8.530
Other Revaluation Increases (Decreases)		125.908.141	125.908.141
Restricted Reserves Appropriated From Profits	17	583.775	0
Legal Reserves		583.775	0
Prior Years' Profits or Losses		10.278.005	10.551.936
Current Period Net Profit Or Loss	26	11.417.604	309.844
<b>Total equity</b>		<b>155.316.674</b>	<b>143.899.147</b>
<b>Total Liabilities and Equity</b>		<b>189.445.483</b>	<b>175.241.897</b>

## Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2017 - 31.12.2017	Previous Period 01.01.2016 - 31.12.2016
<b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>			
<b>PROFIT (LOSS)</b>			
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		0	0
GROSS PROFIT (LOSS)		0	0
General Administrative Expenses	19	-1.601.758	-1.767.885
Other Income from Operating Activities	21	14.048.080	3.392.884
Other Expenses from Operating Activities	21	-1.823	-2.413
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		12.444.499	1.622.586
Investment Activity Expenses	22	0	-1.643.019
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		12.444.499	-20.433
Finance income	23	1.830.111	1.203.273
Finance costs	23	-2.897	-795.965
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		14.271.713	386.875
Tax (Expense) Income, Continuing Operations	25	-2.854.109	-77.031
Current Period Tax (Expense) Income		-67.293	-2.921.706
Deferred Tax (Expense) Income		-2.786.816	2.844.675
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		11.417.604	309.844
PROFIT (LOSS)		11.417.604	309.844
<b>Profit (loss), attributable to [abstract]</b>			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		11.417.604	309.844
<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>Hisse Başına Kazanç</i>	26	0,01600000	0,00040000
<b>Diluted Earnings Per Share</b>			
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		-77	8.530
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans		-99	10.663
Taxes Relating To Components Of Other Comprehensive Income That Will Not Be Reclassified To Profit Or Loss		22	-2.133
Taxes Relating to Remeasurements of Defined Benefit Plans		22	-2.133
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>-77</b>	<b>8.530</b>
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>11.417.527</b>	<b>318.374</b>
<b>Total Comprehensive Income Attributable to</b>			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		11.417.527	318.374

## Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2017 - 31.12.2017	Previous Period 01.01.2016 - 31.12.2016
<b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>			
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>			
Profit (Loss)		11.417.604	309.844
Profit (Loss) from Continuing Operations		11.417.604	309.844
<b>Adjustments to Reconcile Profit (Loss)</b>			
Adjustments for depreciation and amortisation expense	10, 11	6.923	6.158
Adjustments for provisions	15	9.268	12.707
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits		9.268	12.707
Adjustments for Interest (Income) Expenses	23	-1.829.150	-177.720
Adjustments for Interest Income		-1.829.150	-561.041
Adjustments for interest expense		0	383.321
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		-633	0
Adjustments for fair value losses (gains)	9	-13.964.000	-3.261.000
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property		-13.964.000	-3.261.000
Adjustments for Tax (Income) Expenses	25	2.854.109	77.031
Adjustments for losses (gains) on disposal of non-current assets	22	0	1.643.019
Adjustments for Losses (Gains) Arised From Sale of Investment Property		0	1.643.019
<b>Changes in Working Capital</b>			
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable	7	0	10.360
Decrease (Increase) in Trade Accounts Receivables from Unrelated Parties		0	10.360
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations	8	0	-1.528
Decrease (Increase) in Other Unrelated Party Receivables Related with Operations		0	-1.528
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable	7	3.001	-12.933
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Unrelated Parties		3.001	-12.933
Increase (Decrease) in Employee Benefit Liabilities	15	-13.485	0
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables	8	382	2.263
Increase (Decrease) in Other Operating Payables to Unrelated Parties		382	2.263
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital	16	-27.938	91.558
Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations		-27.938	91.558
<b>Cash Flows from (used in) Operations</b>			
Income taxes refund (paid)	25	-270.424	-2.924.705
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES</b>			
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets	10, 11	-4.095	-2.480
Purchase of property, plant and equipment		-4.095	-1.930
Purchase of intangible assets		0	-550
Cash Inflows from Sale of Investment Property	9, 22	0	22.080.981
Interest received		1.822.812	0
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>			
Repayments of borrowings		0	-4.125.540
Loan Repayments		0	-4.125.540
Interest paid		0	-383.321
Interest Received		0	471.005
<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b>			
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		4.374	13.815.699
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>			
	6	13.911.171	95.472
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>			
	6	13.915.545	13.911.171



