

VERA TYT GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Financial Report
Unconsolidated
2017 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements

Independent Audit Company	SER-BERKER BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vera TYT Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Vera TYT Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve 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 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, cari döneme ait finansal tabloların denetiminde mesleki muhakememize göre en çok önem arz eden konulardır. Bu konular, bir bütün olarak finansal tablolara ilişkin yürütülen denetim çerçevesinde ve bu tablolara ilişkin görüş oluşturulurken ele alınmıştır ve tarafımızca bu konulara ilişkin ayrı bir görüş bildirilmemektedir.

4) Yönetimin 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.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilüğimizi 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 yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 28 Nisan - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

SER & BERKER BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

An Independent Member Firm of **DFK INTERNATIONAL**

Halit Demiral

Sorumlu Denetçi

30.03.2018

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
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	3	1.803	
Financial Investments	4	955.889	
Other Receivables	5	860	
Other Receivables Due From Unrelated Parties	5	860	
Current Tax Assets	6	459	
SUB-TOTAL		959.011	
Total current assets		959.011	
NON-CURRENT ASSETS			
Property, plant and equipment	8	2.365	
Intangible assets and goodwill	9	3.474	
Other intangible assets	9	3.474	
Deferred Tax Asset	14	201	
Total non-current assets		6.040	
Total assets		965.051	
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Trade Payables	10	280	
Trade Payables to Unrelated Parties	10	280	
Employee Benefit Obligations	11	3.957	
Other Current Liabilities	12	4.576	
SUB-TOTAL		8.813	
Total current liabilities		8.813	
NON-CURRENT LIABILITIES			
Non-current provisions	11	2.166	
Non-current provisions for employee benefits	11	2.166	
Total non-current liabilities		2.166	
Total liabilities		10.979	
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		954.072	
Issued capital	13	1.000.000	
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		-82	
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		-82	
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans		-82	
Current Period Net Profit Or Loss		-45.846	
Total equity		954.072	
Total Liabilities and Equity		965.051	

Profit or loss [abstract]

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
Profit or loss [abstract]			
PROFIT (LOSS)			
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		0	
GROSS PROFIT (LOSS)		0	
General Administrative Expenses	15	-144.697	
Other Income from Operating Activities	17	102.272	
Other Expenses from Operating Activities	17	-3.601	
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		-46.026	
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		-46.026	
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		-46.026	
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		180	
Deferred Tax (Expense) Income	14	180	
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		-45.846	
PROFIT (LOSS)		-45.846	
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	
Owners of Parent		-45.846	
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 01.01.2017 - 31.12.2017	Previous Period 01.01.2016 - 31.12.2016
Statement of Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)		-45.846	
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		-82	
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans	11	-103	
Taxes Relating To Components Of Other Comprehensive Income That Will Not Be Reclassified To Profit Or Loss	14	21	
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-82	
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-45.928	
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	
Owners of Parent		-45.928	

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
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		-991.827	
Profit (Loss)		-45.846	
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		-16.475	
Adjustments for depreciation and amortisation expense	8-9	531	
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)		3.506	
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Other Financial Assets or Investments	17	3.506	
Adjustments for provisions		2.084	
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits	11	2.084	
Adjustments for Interest (Income) Expenses		-16.956	
Adjustments for Interest Income	17	-16.956	
Adjustments for fair value losses (gains)		-5.439	
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Financial Assets	17	-5.439	
Adjustments for Tax (Income) Expenses	14	-201	
Changes in Working Capital		-929.506	
Decrease (Increase) in Financial Investments	4	-937.000	
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		-860	
Decrease (Increase) in Other Unrelated Party Receivables Related with Operations	5	-860	
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		280	
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Unrelated Parties	10	280	
Increase (Decrease) in Employee Benefit Liabilities	11	3.957	
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		4.117	
Increase (Decrease) in Other Payables Related with Operations	6-12	4.117	
Cash Flows from (used in) Operations		-991.827	
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		-6.370	
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets		-6.370	
Purchase of property, plant and equipment	8	-2.580	
Purchase of intangible assets	9	-3.790	
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		1.000.000	
Proceeds from Issuing Shares or Other Equity Instruments	13	1.000.000	
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		1.803	
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	3	1.803	
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD		0	
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD	3	1.803	

Previous Period
01.01.2016 - 31.12.2016

[illegible]

[illegible]