

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide Olmayan**  
**2017 - 2. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Konsolide Olmayan Finansal Tablolar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

## Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

### Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

#### Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2017 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynak değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

#### Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem bireysel finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

#### Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 21 Ağustos 2017

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2017	Önceki Dönem 31.12.2016
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	156.887.793	147.805.077
Ticari Alacaklar		6.454.495	6.036.262
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	15		3.047.287
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	6.454.495	2.988.975
Diğer Alacaklar		521.229	122.224
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	521.229	122.224
Stoklar	7	21.620.463	25.841.133
Peşin Ödenmiş Giderler		16.586.172	9.227.293
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15		2.420.577
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	16.586.172	6.806.716
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		756.858	281.268
Diğer Dönen Varlıklar	9	8.969.784	83.997
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>211.796.794</b>	<b>189.397.254</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>211.796.794</b>	<b>189.397.254</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar	10	79.985.672	79.985.672
Ticari Alacaklar		359.920	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	359.920	
Stoklar	7	211.677.429	127.989.074
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	1.434.639.000	1.270.654.000
Maddi Duran Varlıklar	12	11.801.768	12.841.710
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		397.619	269.595
Peşin Ödenmiş Giderler		68.728.821	132.439.842
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	68.728.821	132.439.842
Diğer Duran Varlıklar	9	24.896.955	14.276.834
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.832.487.184</b>	<b>1.638.456.727</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.044.283.978</b>	<b>1.827.853.981</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	187.951.146	193.421.278
Ticari Borçlar		43.871.175	56.127.684
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	15	5.492.662	25.543.468
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	38.378.513	30.584.216
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		846.994	737.882
Diğer Borçlar		12.759.130	19.374.267
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	15	10.407.800	10.947.355
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	2.351.330	8.426.912
Ertelenmiş Gelirler	8	12.169.309	15.529.326
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.056.215	1.865.238
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		177.349	87.947
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.878.866	1.777.291
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>259.653.969</b>	<b>287.055.675</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>259.653.969</b>	<b>287.055.675</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	311.317.336	246.703.746
Ticari Borçlar		29.169.094	5.093.624
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	29.169.094	5.093.624
Diğer Borçlar		365.601	366.277
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	365.601	366.277
Ertelenmiş Gelirler	8	156.361.732	61.668.263
Uzun Vadeli Karşılıklar		246.460	253.111
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		246.460	253.111
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>497.460.223</b>	<b>314.085.021</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>757.114.192</b>	<b>601.140.696</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.287.169.786	1.226.713.285
Ödenmiş Sermaye	14	250.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-757.677	-757.677
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		146.712.969	146.712.969
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-119.842.284	-119.842.284
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		245.365.479	245.365.479
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		245.365.479	245.365.479
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	14	245.365.479	245.365.479
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		71.479.386	71.479.386
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		71.479.386	71.479.386
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	14	71.479.386	71.479.386
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		16.570.842	16.299.223
Yasal Yedekler		16.570.842	16.299.223
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		617.184.570	609.914.817
Net Dönem Karı veya Zararı		60.456.501	7.541.372
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.287.169.786</b>	<b>1.226.713.285</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.044.283.978</b>	<b>1.827.853.981</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Önceki Dönem 01.01.2016 - 30.06.2016	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2016 - 30.06.2016
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	16	39.119.655	49.993.596	20.370.330	16.931.183
Satışların Maliyeti	16	-5.243.663	-21.141.729	-3.092.169	-4.951.619
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>33.875.992</b>	<b>28.851.867</b>	<b>17.278.161</b>	<b>11.979.564</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>33.875.992</b>	<b>28.851.867</b>	<b>17.278.161</b>	<b>11.979.564</b>
Genel Yönetim Giderleri	18	-3.640.766	-3.007.459	-2.227.755	-1.541.815
Pazarlama Giderleri	17	-3.997.832	-1.605.292	-2.673.360	-452.716
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	66.792.311	9.116.080	2.248.636	2.738.103
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-18.946.872	-922.563	-5.666.196	-426.112
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>74.082.833</b>	<b>32.432.633</b>	<b>8.959.486</b>	<b>12.297.024</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>74.082.833</b>	<b>32.432.633</b>	<b>8.959.486</b>	<b>12.297.024</b>
Finansman Gelirleri	21	9.482.713	719.104	6.133.668	386.951
Finansman Giderleri	21	-23.109.045	-10.594.609	-7.989.474	-4.143.173
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>60.456.501</b>	<b>22.557.128</b>	<b>7.103.680</b>	<b>8.540.802</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>60.456.501</b>	<b>22.557.128</b>	<b>7.103.680</b>	<b>8.540.802</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>60.456.501</b>	<b>22.557.128</b>	<b>7.103.680</b>	<b>8.540.802</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		60.456.501	22.557.128	7.103.680	8.540.802
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Pay Başına Kazanç</i>	22	0,24100000	0,09000000	0,02800000	0,03400000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>0</b>			
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>60.456.501</b>	<b>22.557.128</b>	<b>7.103.680</b>	<b>8.540.802</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		60.456.501	22.557.128	7.103.680	8.540.802

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>87.280.932</b>	<b>-37.398.624</b>
Dönem Karı (Zararı)		60.456.501	22.557.128
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		60.456.501	22.557.128
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-30.276.251</b>	<b>21.106.850</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19	1.070.203	883.776
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		184.326	-46.450
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	19.714.445	19.806.367
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		822.668	463.157
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	-51.987.263	
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-80.630	
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>52.737.991</b>	<b>-82.727.914</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-778.153	1.616.605
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		36.447.229	-17.140.937
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-79.467.685	-15.915.600
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		11.818.961	-995.646
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-6.615.813	-26.071.310
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		91.333.452	-24.221.026
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>82.918.241</b>	<b>-39.063.936</b>
Alınan Faiz		4.729.169	1.650.578
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		109.112	-1.989
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-475.590	16.723
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-112.233.843</b>	<b>-9.440.302</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.693.232	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.929.338	-984.314
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-111.997.737	-8.455.988
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>33.608.990</b>	<b>24.470.773</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		109.946.734	68.695.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-53.547.332	-21.808.180
Ödenen Faiz		-22.790.412	-22.416.047
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>8.656.079</b>	<b>-22.368.153</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>8.656.079</b>	<b>-22.368.153</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>147.805.077</b>	<b>38.906.279</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>156.461.156</b>	<b>16.538.126</b>



Cari Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etküsü											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları												
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarması												
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler												
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)												
<b>Dönem Sonu Bakımlar</b>	<b>250.000.000</b>	<b>-</b>	<b>757.677</b>	<b>146.712.969</b>	<b>-119.942.284</b>	<b>245.365.479</b>	<b>71.479.386</b>	<b>16.570.842</b>	<b>617.184.570</b>	<b>60.456.501</b>	<b>1.287.169.786</b>	<b>1.287.169.786</b>