

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01.01.2026 - 31.03.2026
Dönemi

FAALİYET RAPORU

20 Nisan 2026

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER
2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR
3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER
5. FİNANSAL DURUM
6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ
7. DİĞER HUSUSLAR

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem:

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2026 - 31 Mart 2026

1.2 Ticaret unvanı, ticaret sicili numarası, merkez ve şube adresleri ile iletişim bilgileri

Ticaret Ünvanı : Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Faaliyet Konusu : Gayrimenkul Portföy İşletmeciliği

Kuruluş Tarihi : 05 Mayıs 1995

Ticaret Sicil Memurluğu : İstanbul

Tescil Tarihi : 05 Mayıs 1995 - 26 Aralık 2013

Sicil Numarası : 330253

Kayıtlı Sermaye : 2,500,000,000 TL

Ödenmiş Sermaye : 400,000,000 TL

Şirket Merkezi : Büyükdere Cad. No:141 Kat:22
Esentepe-Şişli-İstanbul

Telefon : (212) 348 20 00

Faks : (212) 336 61 84

E-Posta Adresi : denizgyo@denizbank.com

İnternet Adresi : <http://www.denizgyo.com.tr>

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

1.3 Şirketin organizasyon, sermaye, ortaklık yapısı ile bunlara ilişkin dönem içindeki değişiklikler

1.3.1 Şirketin organizasyonu ve dönem içindeki değişiklikler:



1.3.2 Şirket'in sermaye, ortaklık yapısı ile bunlara ilişkin dönem içindeki değişiklikler:

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet paydan oluşmaktadır.

31 Mart 2026 itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı:

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
1- DenizBank A.Ş.	287,783,562	71.95 %
2- Diğer	112,216,438	28.05 %
TOPLAM	400,000,000	100 %

1.4 İmtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin bilgiler

Şirket'in 5.000 TL nominal değerli imtiyazlı (A) tipi pay bulunmaktadır. (A) grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. (A) grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Denizbank A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

1.5 Şirketin yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler

1.5.1 Yönetim Kurulu:

2 Nisan 2026 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, üç yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen altı üyeden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Recep BAŞTUĞ	Başkan	Nisan 2026	Mart 2029
Akın EKİCİ	Başkan Vekili	Nisan 2026	Mart 2029
Ruslan ABİL	Üye	Nisan 2026	Mart 2029
Yeşim ŞİMŞEK	Üye	Nisan 2026	Mart 2029
Kadir Erhan TUNÇAY	Bağımsız Üye	Nisan 2026	Mart 2029
Ayten BABAOĞLU	Bağımsız Üye	Nisan 2026	Mart 2029

Yönetim Kurulu'nun oluşumu, görev, yetki ve sorumlulukları ve diğer konularına ilişkin düzenlemeler Şirket Ana Sözleşmesinin 14.,15.,16.,17. ve 18. maddelerinde yer almaktadır.

Ana sözleşmenin 15 maddesi uyarınca Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 01 Ocak 2026 - 31 Mart 2026 döneminde 8 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir:

Sn. Recep BAŞTUĞ (Yönetim Kurulu Başkanı) :

1989 yılında Çukurova Üniversitesi İktisat ve İdari Bilimler Fakültesi'nden mezun olan Baştuğ, kariyerine aynı yılda Garanti BBVA'da Müfettiş olarak başlamıştır. 1994 yılına kadar Müfettiş'lik görevini sürdürmesinin akabinde 1994 yılından 1995 yılına kadar 1 yıl süreyle Garanti BBVA'da Kurumsal Bankacılık Asistanı olarak görev yapmıştır. 1995 ile 1999 yılları arasında Kurumsal Şube Müdürlüğü görevinin ardından 1999 ve 2004 yılları arasında Ticari Bölge Müdürü görevini başarıyla sürdürmüştür. 2004 ve 2012 yılları arasında Garanti BBVA'da Ticari Bankacılık Pazarlama Koordinatörlüğü görevini üstlenmesinin akabinde 2013 ve 2018 yılları arasında Ticari Bankacılık ve Tüketici Finansmanı Genel Müdür Yardımcılığı'na yükselmiştir. 2019 yılı ile beraber 5 yıl süreyle Garanti BBVA Genel Müdürlüğü ile beraber Yönetim Kurulu Üyesi de olan Baştuğ, 2018-2019 yılları arasında da Ciner Resources USA, We Soda London, Kazan Soda ve Eti Soda Türkiye'de Yönetim Kurulu üyeliği de yapmıştır. Recep Baştuğ, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Deniz Finansal Hizmetler Grubu A.Ş.'de Genel Müdür unvanıyla göreve başlamış olup, görevini devam ettirmektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 2 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

Sn. Akın EKİCİ (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) :

1967 doğumlu olan Ekici, 1989 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde Hukuk alanında Lisans, 1994 yılında Mali Hukuk Anabilimdalı'nda Yüksek Lisans eğitimini tamamlamıştır. Ağustos 2005 tarihinden Aralık 2008'e kadar Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'de Hukuk Baş Müşaviri olarak görev yapan Ekici, 2009 ve 2020 yılları arasında Verdi Avukatlık Ortaklığı'nda Ortak Avukat olarak görevine devam etmiştir. İlgili görevine, 2021 ve 2024 yılları arası Verdi Hukuk Bürosu'nda devam etmiş olup, Garanti Faktoring A.Ş.'de 2024 ve 2025 yılları arasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini de üstlenmiştir. Temmuz 2025'ten itibaren ise Denizbank A.Ş.'de Hukuk Baş Müşaviri olarak görev yapmaya başlayan Ekici, Deniz GYO A.Ş.'deki Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevine de devam etmektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 2 yıl

Sn. Ruslan ABİL (Yönetim Kurulu Üyesi) :

Sn. Abil, DenizBank'a 2013 yılında Mali İşler Grup Müdürü ve eş zamanlı olarak da Sberbank Finans Grubu'nda yönetici görevi ile katılmıştır. Ocak 2014'te aynı pozisyonda Genel Müdür Yardımcısı, Nisan 2017'de ise DenizBank İcra Komitesi Üyesi ve Grup CFO olarak atanmıştır. 2013 yılında ABD, San Fransisco'da çok uluslu bir bankada yöneticilik yapan Abil, kariyerine 1997 yılında Pricewaterhouse Coopers'ta mali müşavir olarak başlamış; kurumun İstanbul ve Los Angeles ofislerinde çalışmıştır. Abil, 1997 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden mezun olmuştur. ABD'de CPA (Certified Public Accountant) unvanına sahiptir. 2017 yılında London Business School Yönetici Geliştirme Programı'nı bitirmiştir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 2 yıl

Sn. Yeşim ŞİMŞEK (Yönetim Kurulu Üyesi) :

1986 yılında Ankara Üniversitesi İletişim Fakültesi'nden mezun olmuştur. Kariyerine 1997 yılında Bank Ekspres'te Şube Müdürü olarak başlamıştır. 1999 - 2001 arasında Osmanlı Bankası'nda Şube Müdürü olarak çalışan Şimşek, 2001 yılında Garanti Bankası'nda Ticari Şube Müdürü olarak göreve başlamış, aynı kurumda 2004 - 2013 yılları arasında Bölge Müdürü ve 2013 - 2018 yılları arasında Ticari Bankacılık Koordinatörü olarak görev yapmıştır. Garanti Bankası'nın ardından 2018 yılından 2022 yılına kadar Alternatif Bank'ta Kurumsal ve Ticari Bankacılık ve Proje Finansmanı Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2022 ve 2025 yılları arasında Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası'nda Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenen Yeşim Şimşek, Temmuz 2025'ten itibaren Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde Genel Müdür olarak görevine devam etmektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 1 yıl

Sn. Kadir Erhan TUNÇAY (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

1987 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme Fakültesi ve Çift Anadal yaptığı Kamu Yönetimi bölümünden mezun olmuştur. Kariyerine 1989 yılında Garanti Bankası'nda Uzman Yardımcısı olarak başlayan TUNÇAY, aynı kurumda 1990 - 1992 yılları arasında Muhabir İlişkiler Birimi Uzmanı, 1992 - 1993 yılları arasında Muhabir İlişkiler Birimi Müdür Yardımcısı, 1993 - 1994 yılları arasında Pazarlama Birimi Birim Müdürü, 1994 - 1997 yılları arasında Muhabir İlişkiler Birimi Birim Müdürü ve 1997 - 1998 yılları arasında Kurumsal Krediler Müdürlüğü Birim Müdürü olarak görev yapmıştır. 1998 yılından 2004 yılına kadar Garanti Sigorta A.Ş.'de Genel Müdür olarak çalışmıştır. 2001 - 2004 yılları arasında Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan TUNÇAY, Türkiye Kalite Derneği'nde 2004 yılından 2006 yılına kadar Yönetim Kurulu Üyesi görevini üstlenmiştir. 2010 yılında Türkiye Motorlu Taşıtlar Bürosu'nda Yönetim Kurulu Üyesi görevini üstlenmiş, Tarım Sigortaları Havuzu'nda 2009'dan 2012'ye kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak kariyerine devam etmiştir. 2002 - 2011 yılları arasında Türk Sigorta Enstitüsü Vakfı'nda Yönetim Kurulu Üyesi görevini üstlenmiştir. 2005 yılından 2013 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı görevini yerine getirmiş, 2004 yılından 2013 yılına kadar Güvence Hesabı'nda Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2011 - 2012 yılları arasında Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezi'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini üstlenmiştir. 2010 - 2012 yıllarında Sigortacılık Eğitim Merkezi'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışan TUNÇAY, 2008'den 2013 yılına kadar Sigorta Tahkim Komisyonu'nda Yönetim Kurulu Üyesi görevini yerine getirmiştir. Doğal Afet Sigortaları Kurumu'nda 2006'dan 2013'e kadar Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevini üstlenmiştir. Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'nde 2004 - 2012 yılları arasında Genel Sekreter olarak çalışmıştır. Genworth Finansal Hizmetler A.Ş.'de 2014 yılından 2016 yılına kadar Danışmanlık görevini üstlenen TUNÇAY, 2014 yılından beri Yönetim Danışmanlığı yapmaktadır. 2017 yılından beri Liderlik / Mentorluk / Kişisel Gelişim Eğitmeni, Kişisel Verileri Koruma ve Kanunu Uyum Projesi Danışmanlığı, Barlas & Karabucak Hukuk Ofisi'nde Sigorta ve KVKK Danışmanı olarak çeşitli görevleri üstlenmektedir. 2018 yılından beri Uluslararası Tahkim Hakemliği yapan TUNÇAY, 2019 yılından beri Pekin & Pekin Hukuk Ofisi'nde Sigorta ve KVKK Danışmanı olarak görevini yerine getirmektedir. 2021 yılından 2023 yılına kadar SFS Bilgi İşlem Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini yerine getiren TUNÇAY, 2022 yılından beri Garanti Yatırım Ortaklığı'nda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almaktadır. 2026 yılından itibaren Gayrimenkul Danışmanlığı hizmeti vermektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 1 yıl

Sn. Ayten BABAOĞLU (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

1962 yılında doğan BABAOĞLU; 1980 yılında girmiş olduğu Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden 1984 yılında mezun oldu. Kariyerine 1984 yılında Sarıyer Belediyesi'nde 1. Dereceli Mühendis olarak başladı. İlk iş deneyiminin ardından 2005 yılında Tiba Mimarlık Mühendislik Danışmanlık İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.'yi kuran BABAOĞLU, ilgili tarihten itibaren Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı sürdürmektedir. 2018 yılında Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı'nda 2 Numaralı Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu Üyeliği yapmıştır. 2024 yılından itibaren İNDER (İstanbul İnşaatçılar Derneği)'de Başkan Yardımcısı görevini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 2 yıl

1.5.2 Şirket'in Bağımsız Dış Denetim Firması:

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (EY Turkey)

1.5.3 Şirket'in Denetim Komitesi:

Denetim Komitesi, SPK mevzuatında denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, şirketimizin Muhasebe sistemi, finansal bilgilerini kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve bağımsız denetim şirketinin seçiminden sorumludur. Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşlerinin alarak, kendi değerlendirmeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirir. Komite normalde iki bağımsız Yönetim Kurulu Üyesinden oluşmaktadır. Komite rapor tarihi itibarıyla içerisinde üç defa toplanmıştır.

Adı Soyadı	Görevi
Ayten BABAOĞLU Kadir Erhan TUNÇAY	Başkan Üye

1.5.4 Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi:

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını koordine eder. Yönetim Kurulu'nun yapılması gereği ayrı bir "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücret Komitesi" oluşturmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Komite, başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olan üç Yönetim Kurulu Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinden oluşmuştur.

Adı Soyadı	Görevi
Ayten BABAOĞLU Akın EKİCİ Yalçın YALINKILIÇ	Başkan Üye Üye

1.5.5 Şirket'in Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Risk Yönetim Komitesi, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirket'in kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, tespit edilen risklere ilgili gerekli önlemlerin uygulanmasını koordine eder. Komite, başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olan iki Yönetim Kurulu Üyesinden oluşmuştur.

Adı Soyadı	Görevi
Ayten BABAOĞLU Akın EKİCİ	Başkan Üye

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler:

Adı Soyadı	Görevi
Yeşim ŞİMŞEK	Genel Müdür
Bahar YILMAZ	Genel Müdür Yardımcısı - Mali ve İdari İşler
İbrahim Yasin TEMEL	Genel Müdür Yardımcısı - Proje Geliştirme, Uygulama ve Kontrol

1.5.7 Personel Sayısı:

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 11 kişidir.

1.6 Şirket Genel Kurulu'nca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin Şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler Yoktur.

2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

2.1 Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları:

Şirketimizin 27 Mart 2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar gereği, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine bu görevleri nedeniyle aylık brüt asgari ücret kadar huzur hakkı ödenmekte, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine herhangi bir ücret ve huzur hakkı ödenmemektedir.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler	1 Ocak - 31 Mart 2026
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	19,608,760 TL

2.2 Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler:

Yönetim Kurulu Üyelerine Genel Kurul'da kararlaştırılan huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. adı altında mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır. Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, lehine kefalet verme vb. işlemleri olmamıştır.

3. ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

3.1 Araştırma ve geliştirme çalışmaları ve sonuçları:

Şirketimiz bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle AR-GE faaliyeti bulunmamaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1 Şirket'in ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:

Şirket'in portföyüne dahil olan gayrimenkuller aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır. Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlar baz alınarak belirlenmektedir.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul tutarları, Aralık 2025'te gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkul bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	2,594,835,494	2,594,835,494
Üst kullanım hakkı (*)	1,999,062,277	1,986,747,331
Toplam	4,593,897,771	4,581,582,825

(*) 31 Mart 2026 itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında taşınan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü için yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğu tarafımızca varsayılmaktadır. Ayrıca finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkullerin TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) tarafından açıklanan TÜFE değerleri ile 3 aylık enflasyon endekslemesi yapılmış olup, toplam enflasyon etkisinin gayrimenkul değerine yakın olduğu Şirket yönetimi tarafından kabul edilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Tahmin ve varsayımlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kira değeri (br m ²) (TL)	119 – 1,358	119 – 1,358
Kapitalizasyon oranı (%)	4.00 - 6.00	4.00 - 6.00
Satış değeri (br m ²) (TL)	25,609 – 281,768	25,609 – 281,768
İskonto oran (%) (ABD Doları)	10.50 – 12.00	10.50 – 12.00
İskonto oran (%) (Euro)	11.00	11.00
Doluluk oranı (%)	70-80	70-80
Kira artış oranı (%) (ABD Doları)	3.00	3.00
Kira artış oranı (%) (Euro)	5.00	5.00

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2026 ve 2025 tarihinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Mart 2026	31 Mart 2025
1 Ocak açılış bakiyesi	4,581,582,825	4,390,403,022
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	12,314,946	-
31 Mart	4,593,897,771	4,390,403,022

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ait faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller'in detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İstanbul Bahçeşehir AVM	661,294,394	661,294,394
Ankara – Göksu AVM	243,991,630	243,991,630
Karaköy Otel Binası	619,483,134	619,483,134
Le Chic Bodrum Otel Binası	903,917,219	903,917,219
Le Chic Tarabya	166,149,117	166,149,117
	2,594,835,494	2,594,835,494

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesi,

- 265 Ada 6 Parselde kayıtlı **A1 ve A9** olarak adlandırılan villa tipi **2** adet blok ile **D** blokta yer alan **9** ticari ünite,
- 268 Ada 1 Parselde kayıtlı **G** blokta **4**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere toplam **22** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 21 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

KARAKÖY BİNASI

İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, 1.694 m2 yüzölçümlü, 123 pafta, 94 ada, 141 parselde kayıtlı Kemankeş mahallesi, Gümrük sokak No:26 adresinde kayıtlı (tam) arsa paylı komple bina niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

Muğla İli, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme mahallesi, Asarlık mevkiinde, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde "Otel" niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

11 Eylül 2025 tarihinde SPK'ya yazılan yazıya istinaden; ilgili gayrimenkulün III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine uygun hale getirilmesini teminen, SPK tarafından 31 Aralık 2026 tarihine kadar ek süre verilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

TARABYA PROJESİ - TARABYA LE CHIC EVLERİ

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında, kiralanın bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

b) Üst kullanım hakkı

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Üst kullanım hakkı (*)	1,999,062,277	1,986,747,331
Toplam	1,999,062,277	1,986,747,331

(*) Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Muğla ili, Ortaca ilçesi Sarıgerme mevkiinde yer alan taşınmazla ilişkin olarak, 4 Ekim 2024 tarihinde kamuoyuna duyurulduğu üzere karşı taraf ile İnşaat Yapımı ve İşletme Sözleşmesi imzalanmıştır. Üst hakkının arsa bedeline karşılık gelen değeri yaklaşık 1.805.600.000 TL olarak hesaplanmış olup, bu tutar Şirketimizin finansal tablolarında bilançoya yansıtılacak üst hakkı (arsa) değerini ifade etmektedir. Taşınmazın arsa değeri ile birlikte mevcut inşaat seviyesinin (%77) dikkate alınması suretiyle hesaplanan toplam üst hakkı değeri ise 5.473.100.00 TL olarak belirlenmiştir. Bu tutar, arsa bedeli ile mevcut inşaat seviyesindeki yapının toplam teknik değerini göstermektedir. Söz konusu iki tutar arasındaki inşaat bedelinden kaynaklanan fark İnşaat Yapımı ve İşletme Sözleşmesi kapsamında müteahhit tarafından Deniz GYO'ya faturalanacak olup, Deniz GYO'nun gelecekte işletmeciden doğacak alacaklarından mahsup edilecektir. İnşaat'a ilişkin tüm riskler müteahhit/işletmeci tarafından üstlenilmekte olup, otel binasından elde edilecek ekonomik faydalar da yine müteahhit/işletmeci'ye aittir.

Şirket'in üst kullanım haklarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan varlıkların bir kısmı Hazine'den üst hakkı yoluyla portföye eklenmiştir. Bu kiralamalara ilişkin tablo, aşağıdaki gibidir:

İlgili Varlık	Bölge	Ada/Parsel/Metrekafe	Nevi	Kira
Sarıgerme Üst Hakkı (*)	Ortaca/MUĞLA	136/8 parsel ve 136/9 parsel	Orman	Zeminin üst hakkı bedeli, yararlanma bedeli ve hasılat payı

(*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Sarıgerme 136 ada, 2 no.lu ve 136 ada 3.no'lu parselde bulunan, 113,851.16 m² yüzölçümlü orman vasıflı taşınmazlar üzerinde 2071 yılına kadar Deniz GYO A.Ş. adına tapuda üst hakkı mevcuttur.

STOKLAR:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bodrum Projesi	959,426,261	959,426,261
Stok değeri düşüklüğü karşılığı (-)	(168,312,469)	(168,312,469)
Bodrum Projesi	791,113,792	791,113,792
Toplam	791,113,792	791,113,792
Stok değeri düşüklüğü karşılığı	2026	2025
1 Ocak açılış bakiyesi	168,312,469	190,502,897
Dönem içi stok düzeltmesi, net	-	-
31 Mart kapanış bakiyesi	168,312,469	190,502,897

BODRUM PROJESİ

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibarıyla 86 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

4.2 Şirket'in iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü:

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda iç kontrol sistemi oluşturmuştur. Bununla birlikte Şirket, iki üyeden oluşan Riskin Erken Saptanması Komitesi'ni 5 Nisan 2013 tarihinde kurmuştur.

Şirketimizin iç kontrol sistemi; Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları, ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

Yönetim Kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. 2026 yılı içinde Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (EY Turkey) tarafından denetlenecektir.

4.3 Şirket'in doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:

2026 yılı içerisinde yoktur.

4.4 Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler:

2026 yılı içerisinde yoktur.

4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

4.6 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek mevzuat değişiklikleri:

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolarını da, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.03.2026	3.866,40	1,0000	%205
31.12.2025	3.513,87	1,1003	%211
31.03.2025	2.954,69	1,3086	%250

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihi itibarıyla cari satın alma gücü cinsinden ifade edilenler dışındaki tüm kalemler ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak endekslenir. Geçmiş yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edildiklerinden endekslenmemektedirler. Parasal kalemler nakit ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Duran varlıklar, iştirakler ve benzeri varlıklar, piyasa değerlerini aşmamak kaydıyla, tarihi maliyetleri üzerinden endekslenir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmiştir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların Şirket'e dahil olduğu veya Şirket içerisinde bulunduğu dönemlerde genel fiyat endekslerinin uygulanması sonucu yeniden düzenlenmiştir.
- Finansal durum tablosunda yer alan parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden etkilenen kar veya zarar tablosu kalemlerinden kar veya zarar tablosuna etkisi olanlar hariç olmak üzere, kar veya zarar tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının ilk defa finansal tablolara yansıtıldığı dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenir.
- Net parasal pozisyonda genel enflasyondan kaynaklanan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve kar veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyonundaki bu kazanç veya kayıplar kar veya zarara dahil edilir.

4.7 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

	DAVA SAYISI
Lehe açılan davalar (Yürütülen icra takipleri)	29
Lehe açılan davalar (Kira alacağı & tahliye ve idari işlemin iptali davaları)	5
Aleyhte davalar (Tasarrufun iptali ve diğer)	4
TOPLAM	38

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

- 4.8 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Not 6)	2,224,558,834	1,969,662,631
Toplam	2,224,558,834	1,969,662,631

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Diğer giderler)	2,664,665	7,451
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	779,846	463,062
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtımları)	186,192	108,996
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	119,321	581,593
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Masraf yansıtımları)	84,355	84,079
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	3,583	1,773
Toplam	3,837,962	1,246,954

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
DenizBank A.Ş. (1)	19,277,488	14,246,729
Toplam	19,277,488	14,246,729

(1) TFRS 16 uygulama kapsamındaki kiralama sözleşmeleri gereği katlanılan yükümlülük tutarlarına ilişkin bakiyelerdir.

Uzun vadeli borçlanmalar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
DenizBank A.Ş. (1)	5,616,415	3,448,911
Toplam	5,616,415	3,448,911

(1) TFRS 16 uygulama kapsamındaki kiralama sözleşmeleri gereği katlanılan yükümlülük tutarlarına ilişkin bakiyelerdir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	19,608,760	39,034,254
Toplam	19,608,760	39,034,254

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

FİNANSAL DURUM

- 5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleştirme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2026	Geçmiş dönem 31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		3,034,874,581	3,093,285,048
Nakit ve nakit benzerleri	5	260,043	320,170,114
Finansal yatırımlar	6,27	2,224,558,834	1,969,662,631
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,27	6,282,097	6,912,350
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	10,003,866	1,802,065
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	276,853	311,699
Stoklar	13	791,113,792	791,113,792
Peşin ödenmiş giderler	10	2,379,096	2,891,623
Diğer dönen varlıklar	11	-	420,774
Duran varlıklar		4,621,903,386	4,602,026,377
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	4,593,897,771	4,581,582,825
Maddi duran varlıklar	14	28,005,615	20,443,552
Toplam varlıklar		7,656,777,967	7,695,311,425

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

		Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2025
	Dipnot referansları		
Kısa vadeli yükümlülükler		96,742,387	102,648,307
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7,27	19,277,488	14,246,729
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	3,344,108	734,747
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	2,847,593	1,621,788
Ertelenmiş gelirler	10	2,705,573	2,379,795
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	23,780,142	22,296,938
Dönem karı vergi yükümlülüğü	25	1,424,348	28,339,744
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	22,681,451	11,721,027
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	20,681,684	21,307,539
Uzun vadeli yükümlülükler		1,313,911,083	1,352,156,578
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7,27	5,616,415	3,448,911
Ertelenmiş gelirler	10	1,226,774,400	1,335,331,911
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	21,726,975	12,572,158
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	831,256	803,598
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	58,962,037	-
Özkaynaklar		6,246,124,497	6,240,506,540
Ödenmiş sermaye	17	400,000,000	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları		3,005,810,925	3,005,810,925
Paylara ilişkin primler/iskontolar		833,510,926	833,510,926
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	136,362,567	136,362,567
Geçmiş yıllar karları		1,864,930,118	1,552,697,321
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(107,996)	(107,996)
Net dönem karı		5,617,957	312,232,797
Toplam kaynaklar		7,656,777,967	7,695,311,425

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

		Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2025
	Dipnot referansları		
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	29,867,010	27,097,860
Satışların maliyeti (-)	19	(20,539,612)	(16,971,366)
Brüt kar		9,327,398	10,126,494
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	-	(107,718)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(45,172,503)	(36,609,388)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	20,712,436	886,480
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(37,415,458)	(45,740,314)
Esas faaliyet zararı		(52,548,127)	(71,444,446)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	193,407,160	117,803,252
Finansman gelir/ (gideri) öncesi faaliyet karı		140,859,033	46,358,806
Finansal gelirler	24	6,416,238	2,329,344
Finansal giderler (-)	24	(2,218,973)	(6,346,005)
Parasal kayıp	33	(77,565,453)	(66,932,465)
Vergi öncesi kar/(zarar)		67,490,845	(24,590,320)
Vergi gideri			
- Dönem vergi gideri	25	(2,910,851)	-
- Ertelenmiş vergi gideri	25	(58,962,037)	-
Dönem karı/(zararı)		5,617,957	(24,590,320)
Pay başına kazanç/(kayıp)	26	0.0140	(0.0615)
Diğer kapsamlı gelir			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		5,617,957	(24,590,320)

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

- 5.2 Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

Bilanço Özet Verileri	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Toplam Varlıklar	7,656,777,967	7,695,311,425
Özkaynaklar	6,246,124,497	6,240,506,540
Toplam Finansal Borç	24,893,903	17,695,640
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	%0.33	%0.23

Gelir Tablosu Özet Verileri	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Hasılat	29,867,010	27,097,860
Satışların Maliyeti	(20,539,612)	(16,971,366)
Faaliyet Karı / (Zararı)	(52,548,127)	(71,444,446)
Dönem Karı / (Zararı)	5,617,957	(24,590,320)
Brüt Kar / Satışlar (%)	%31.23	%37.37
Net Kar / Özkaynaklar (%)	%0.09	(%0.39)

- 5.3 Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:

Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batık olma durumu mevcut değildir.

- 5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

Yoktur.

- 5.5 Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Yönetim Kurulumuzun 07/03/2012 tarih 2012/03 sayılı kararı ile belirlenen ve 13 Nisan 2012 tarihinde yapılan Genel Kurul'un bilgisine sunulan mevcut "2012 yılı ve izleyen yıllara ilişkin Kâr Dağıtım Politikası'nın, Şirket'in menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünden gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi nedeniyle ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı "Kar Payı Tebliği'ne uyum sağlamak amacıyla ekli şekilde tadil edilmesine karar vermiş ve 27 Mart 2014 tarihinde Genel Kurul'un toplantısında onaylanmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 'NİN KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtımı ve ilgili maddeleri çerçevesinde oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârından Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esas alınır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Şirketin kârlılık durumunu,
- Şirketin sermaye yapısı
- Pay sahiplerimizin beklentileri,
- Şirketin büyüme hedefi,
- Şirketin piyasa değeri,
- Ulusal ve uluslararası ekonomik şartlar ve finansal piyasaların durumu,

arasındaki hassas dengenin bozulmamasını dikkate almak suretiyle, oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârını, nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi ve/veya yedeklere ayrılması şeklinde dağıtılmasını Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir "Kâr Dağıtım Politikası" benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kâr payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirket'in 02 Nisan 2026 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirket'in 01.01.2025-31.12.2025 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) 'nın II-14.1 sayılı tebliğ kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan bağımsız denetim firması Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 01.01.2025 - 31.12.2025 hesap dönemine ait finansal tablolarımıza göre 283.764.084,00 TL net dönem karı elde edilmiş olup Vergi Usul Kanunu (VUK) kayıtlarına göre ise, 191.703.001,15 TL cari yıl karı elde edilmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak, 2025 yılında Vergi Usul Kanunu esaslarına uygun olarak tutulan kayıtlarımıza göre gerçekleşen 191.703.001,15 TL tutarındaki kar'dan 9.585.150,06 TL 1. tertip yedek akçe ayrılmasına ve kalan 182.117.851,09 TL'nin olağanüstü yedeklere (geçmiş yıl karları hesabına) alınmasına karar verilmiştir.

TMS/ TFRS esas alınarak hazırlanan finansal tablolara göre 283.764.084,00 TL kar'dan 9.585.150,06 TL 1. tertip yedek akçe ayrılmasına ve kalan 274.178.933,94 TL'nin olağanüstü yedeklere (geçmiş yıl karları hesabına) aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in sermaye gereksinimleri, uzun vadeli stratejisi, yatırım ve finansman politikaları ile karlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kar dağıtım yapılmamasına karar verilmiştir.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

6.1 Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler

Şirketimizin faaliyet konusu Gayrimenkul portföy işletmeciliği olup, faaliyeti gereği gayrimenkullerden, menkul kıymetlerden ve nakitten oluşacak olan portföyü itibarıyla piyasa ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket, finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Piyasa riski, genel olarak gayrimenkul ve menkul kıymet değerlerinde ve faiz oranlarında meydana gelebilecek ve Şirket'i olumsuz etkileyebilecek değişimlerdir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkul ve menkul kıymetlerini rayiç değerler ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini takip etmektedir.

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememesi durumunu ifade eder. Şirket, olası yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri fon kaynağını bulundurmamak suretiyle bu riskini yönetmektedir.

6.2 Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler:

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak maksadıyla 05/04/2013 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile "Riskin Erken Saptanması Komitesi" oluşturulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378. ile Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.12 maddesine göre oluşturulan komitemiz, Şirket'in finansal, ticari ve operasyonel risklerinin gözden geçirilmesi ile Şirket'in kurumsal risk çalışmalarının takibi ve raporlanması yükümlüdür. Komite, TTK 378/2. maddesi gereği 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla iki ayda bir olmak üzere toplam bir raporunu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na sunmuştur.

6.3 Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler:

Şirket, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla net kar rakamı ile Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

7. DİĞER HUSUSLAR

7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Ocak 2014 Tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları başlıklı 8.maddesi uyarınca bu dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

7.2 Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

7.3 Bağlılık Raporu:

Şirketimizin ana ortağı Denizbank A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak;

- Ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında ilişkin olarak alınan aracılık hizmetleri,
- Diğer mal ve hizmet alımlar,
- Ticari faaliyetler kapsamında verilen hizmetlerdir.

Bu kapsamda Şirketimizin, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporumuzun içeriğinde bulunan finansal tablolara ilişkin 4.13 no.lu “İlişkili Taraf Açıklamaları” başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 199. Maddesi kapsamında hazırlanan 2023 yılı Bağlı Şirket Raporu’nun sonuç bölümünde;

“Sonuç olarak, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun “Şirketler Topluluğu” hakkında hükümleri uyarınca, Şirketimiz Denizbank A.Ş.’nin bir iştiraki olup, bu hâkim şirketle ve Deniz Finansal Hizmetler Grubu şirketleri ile ticari ilişkilerimiz mevcuttur. Ancak, hâkim şirketle, hâkim şirketin yönlendirilmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan işlemler göz önüne alındığında, 2025 yılında hâkim şirketle ve hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem yapılmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Dolayısıyla Şirketin, Türk Ticaret Kanunu’nun 199’uncu maddesi kapsamında hâkim şirketle veya hâkim şirkete bağlı şirketlerle yaptığı işlemlerle ilgili aldığı bir önlem veya zarar denkleştirmesi de bulunmamaktadır.” denilmektedir.

7.4 Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne Uyum Beyanı:

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 yılı döneminde, Seri: II- 17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği” ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden uygulanması zorunlu olan tüm ilkelere uymaktadır. Kurumsal Yönetim Uyum Raporu 27 Şubat 2026 tarihinde KAP’ta yayınlanmıştır.

7.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Seri: III, No:48.1, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 FAALİYET RAPORU

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	2,224,818,877	2,289,832,745
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	5,385,011,563	5,372,696,617
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		46,947,527	32,782,063
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	7,656,777,967	7,695,311,425
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	24,893,903	17,695,640
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1.Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1.Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1.Md. 31	6,246,124,497	6,240,506,540
	Diğer kaynaklar	-	1,385,759,567	1,437,109,245
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	7,656,777,967	7,695,311,425

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı	III-48.1.Md. 24/(b)	260,043	320,170,114
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrimaddi krediler	III-48.1.Md. 31	72,433,110	79,699,982
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti şirkete ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	684,966,498	448,359,980

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 FAALİYET RAPORU**

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/ (a).(b)	%70	%70	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%29	%30	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1.Md. 31	%2	%2	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı (*)	III-48.1.Md. 24/(b)	%0	%4	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	%9	%6	≤ %10