FAALİYET RAPORU
2025





DenizGYO
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

Shape the future with confidence

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'nin ("Şirket") 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun, Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil)* (Etik Kurallar) ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili olarak 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) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 27 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

Shape the future with confidence

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Polat'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Şubat 2026
İstanbul, Türkiye

A member firm of Ernst & Young Global Limited



DenizGYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Bir DenizBank Finansal
Hizmetler Grubu Kuruluşudur.

www.denizgyo.com.tr

İÇİNDEKİLER

Kurumsal Profil 06

Şirket Hakkında	08
Vizyon, Misyon, Değerler ve Etik İlkeler	10
Sermaye - Ortaklık Yapısı	12
Bir Bakışta 2025	14
Kilometre Taşları	16
Portföy Yapısı	18

Yönetim 20

Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı	22
Genel Müdür Mesajı	24
Yönetim Kurulu	26
Üst Yönetim	27
Komiteler	27

2025 Faaliyetleri 28

Gayrimenkul Sektörüne Bakış	30
Şirketin Sektördeki Konumu	38
Gayrimenkul Portföyü ve Faaliyetler	40
Markalı Konut ve Turizm Projeleri ile Değer Yaratımı	42
Ticari Gayrimenkullerle Sürdürülebilir Gelir Üretimi	46
Devam Eden Projeler	50
İş Modeli	52
Yatırımlar ve Gelecek Stratejileri	54
İnsan Kaynakları	56
Sürdürülebilirlik Yaklaşımı	62

Kurumsal Yönetim ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler 70

Yönetim Kurulu	72
Üst Yönetim	76
Yönetim Kurulu Komiteleri	77
Yürütülen Faaliyetleri de İçerecek Şekilde Çalışma Esasları ve Komitelerin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi	79

Finansal Durum ve Risklerin Değerlendirilmesi 86

Finansal Durum	88
Kâr Dağıtım Politikası	91
İç Denetim	92
Risk Yönetimi	93
Diğer Açıklamalar	94
Pay Sahipleri	98
Sorumluluk Beyanı	99
Kurumsal Yönetim Uyum Beyanı	100

Bağımsız Denetim Raporu 102



KURUMSAL PROFİL

08 Şirket Hakkında
10 Vizyon, Misyon, Değerler ve Etik İlkeler
12 Sermaye - Ortaklık Yapısı
14 Bir Bakışta 2025
16 Kilometre Taşları
18 Portföy Yapısı

Şirket Hakkında

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Deniz GYO) Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 5 Mayıs 1995 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 16 Mayıs 1995 tarih ve 3786 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu ve Bakanlık izinleri doğrultusunda gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek için 20 Aralık 2013 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında karar verilmiş olup, alınan Genel Kurul kararları 26 Aralık 2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil'inde tescil edilip 2 Ocak 2014 tarih ve 8477 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in nihai ana ortağı, Denizbank A.Ş.'nin sermayesinin %100'ünü temsil eden paylara sahip olan Emirates NBD Bank PJSC (Emirates NBD)'dir.

Deniz Finansal Hizmetler Grubu'nun bir üyesi olarak güçlü hisse yapısına sahip olması şirkete önemli bir rekabet avantajı getirmektedir.

Deniz GYO, DenizBank Finansal Hizmetler Grubu bünyesinde, gruptan aldığı itibar ve güçle, seçkin yatırımlara imza atmak ve yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisi sağlamak amacıyla faaliyetlerine devam etmektedir.

Şirket, kira geliri elde ettiği gayrimenkullerin dışında, üzerinde proje geliştirmek ve satış geliri sağlamak üzere mevcut taşınmazlarının yanı sıra portföyüne yeni projeler dahil ederek sürdürülebilir gelir elde etmeyi amaçlamaktadır.

2013 yılından bu yana halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketi olarak faaliyet gösteren Deniz GYO'nun hisseleri, Borsa İstanbul'da (BIST) "DZGYO" sembolü ile işlem görmektedir.

Ticaret Sicili Bilgileri:

Kuruluş:	16 Mayıs 1995
Ticaret Unvanı:	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Faaliyet Konusu:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Ticaret Sici l/ No:	330253-277835
Vergi Dairesi / No:	Zincirlikuyu/ 2780080214
Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye:	400.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı:	2.500.000.000 TL
BIST İşlem Kodu:	DZGYO
MERSİS:	0278008021400013
Merkez:	Büyükdere Cad. No: 141 K: 22 Esentepe ŞİŞLİ /İSTANBUL
Telefon:	(212) 348 20 00
Faks:	(212) 336 61 84
e-posta:	denizgyomaliisler@denizbank.com gyomaliisler@denizbank.com



Vizyon, Misyon, Değerler ve Etik İlkeler



Misyon

Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan yatırımlarının değer artışını sağlayacak çalışmalarda bulunmaktadır. Düzenli kira geliri ile istikrarlı büyümeyi ve kârlılığı sağlayarak, merkezi lokasyonlardaki gayrimenkul ve inşaat projelerinde etik ilkelerini ön planda tutarak ayrıca her projenin ihtiyaçlarına uygun titizlikle seçilmiş çözüm ortaklarıyla farklılıklar yaratarak özgün projeler üretmektir.

Vizyon

Deniz GYO bağlı bulunduğu DenizBank Finansal Hizmetler Grubu'nun kurumsal ve finansal gücünden aldığı destek ile marka değerine layık, şeffaf, dürüst ve yenilikçi bir yönetim anlayışı ile nitelikli projeler geliştiren ve yatırımlar yapan, sektörde paydaşlarının menfaatlerini ve memnuniyetini üst düzeyde sağlayan güçlü bir kurum olmayı hedeflemektedir.

Değerler

Kurum itibarını korumak ve etik kurallara uygun hareket etmek en önemli değerler olarak kabul edilmektedir. Deniz GYO olarak belirlenen etik ilkeler ile amaçlanan; çalışanlar, müşteriler ve iş ortakları dahil tüm iç ve dış paydaşlarının yasal mevzuat ve gerekliliklere uygun ve sorumlu şekilde hareket etmesini sağlamaktır.

Etik İlkeler

Etik İlkeler Politikası; Deniz GYO'nun müşterilerine ve iş ortaklarına karşı dürüst ve adil bir yaklaşımla birlikte; kanunlar ve iç politikalara uyum sağlayan misyonu ve değerlerine ilişkin davranış standartlarını içermektedir. Belirlenen etik ilkeler, şirketin tüm yönetici ve çalışanlarını kapsamaktadır.

Etik İlkelerle ilgili ayrıntılı bilgiye Şirket web sitesinden ulaşılabilir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Deniz GYO, Deniz Finansal Hizmetler Grubu (DFHG) şirketidir. Ortaklık yapısı, aşağıdaki gibidir;

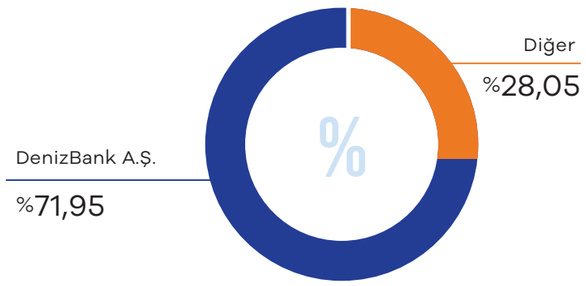
		31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
Ortağın Adı Soyadı Ticaret Unvanı	**Grubu**	**Pay Oranı (%)**	**Sermayedeki Payı (TL)**	**Pay Oranı (%)**	**Sermayedeki Payı (TL)**
Denizbank A.Ş.	(A)	%0,01	5.000 TL	%0,01	5.000 TL
Denizbank A.Ş.	(B)	%71,94	287.778.562 TL	%71,94	287.778.562 TL
Diğer*	(B)	%28,05	112,216,438TL	%28,05	112,216,438TL
TOPLAM		**%100**	**400.000.000 TL**	**%100**	**400.000.000 TL**

*Diğer başlığı halka açık olarak Borsa İstanbul'da değerlenen payları ifade etmektedir.

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.



Sermayede Doğrudan %5 veya Daha Fazla Paya veya Oy Hakkına Sahip Gerçek ve Tüzel Kişiler

Ortağın Adı Soyadı Ticaret Unvanı	**Sermayedeki Payı (TL)**	**Sermayedeki Payı (%)**	**Oy Hakkı Oranı (%)**
DenizBank A.Ş.	287.783.562,31	71,95	71,95
Diğer	112.216.437,69	28,05	28,05
TOPLAM	**400.000.000**	**100**	**100**

Sermayeye Dolaylı Yoldan Sahip Olan Gerçek ve Tüzel Kişiler

Ortağın Adı Soyadı Ticaret Unvanı	**Sermayedeki Payı (TL)**	**Sermayedeki Payı (%)**	**Oy Hakkı Oranı (%)**
DenizBank A.Ş.	300.240.495	TRY	75

Fiili Dolaşımdaki Paylar

Borsa Kodu	**Fiili Dolaşımdaki Pay Tutarı (TL)**	**Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)**
DZGYO	112.192.819	28,05

Sermayeyi Temsil Eden Paylara ilişkin Bilgi

Pay Grubu	**Nama / Hamiline**	**Beher Payın Nominal Değeri (TL)**	**Para Birimi**	**Payların Nominal Değeri**	**Para Birimi**	**Sermayeye Oranı**	**İmtiyaz Türü**	**Borsada İşlem Görüp Görmediği**
A	Hamiline	5.000	TRY	5.000	TRY	0,01	Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	İşlem Görmüyor
B	Hamiline	399.995.000	TRY	399.995.000	TRY	99,99	Yok	İşlem Görüyor

Bir Bakışta 2025

Hasılat

milyon TL

31 Aralık 2025 **111**

31 Aralık 2024 **631**

Toplam Portföy Değeri

milyar TL

31 Aralık 2025 **4.8**

31 Aralık 2024 **4.7**

Kiralanabilir Gayrimenkul Portföy Değeri

milyar TL

31 Aralık 2025 **4.2**

31 Aralık 2024 **4**

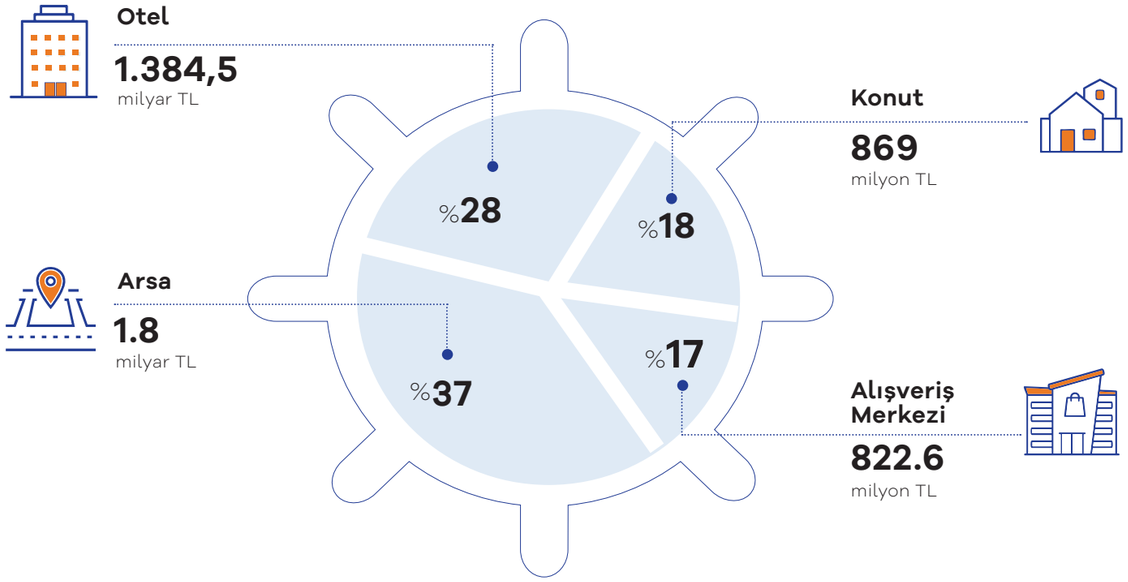
Toplam Kira Geliri

milyon TL

31 Aralık 2025 **110**

31 Aralık 2024 **113**

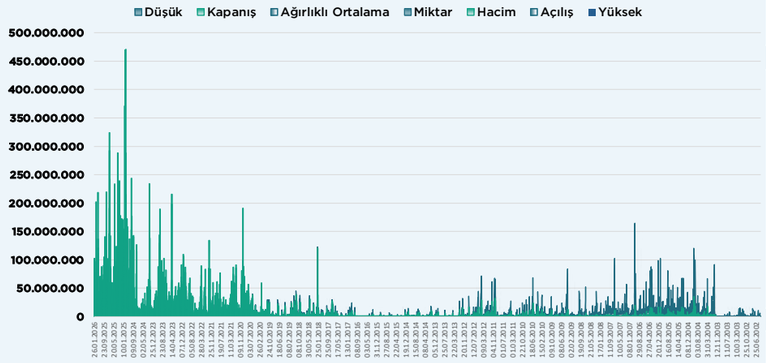
Portföy Değeri Dağılımı 2025



Özet Bilanço Kalemleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar	2.248.591.360	2.811.245.997
Duran Varlıklar	4.015.056.014	4.182.423.553
Aktif Toplamı	**6.263.647.374**	**6.993.669.550**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	59.203.411	93.289.055
Uzun Vadeli Yükümlülükler	816.076.286	1.228.869.861
Özkaynaklar	5.388.367.667	5.671.510.634
Pasif Toplamı	**6.263.647.374**	**6.993.669.550**

Mali Yapı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Toplam Yükümlülükler	875.279.697	1.322.158.916
Özkaynaklar	5.388.367.667	5.671.510.634
Finansal Yükümlülükler	11.909.451	16.082.190
Özkaynaklar / Aktif Toplamı (%)	86.03	81.09
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	16.24	23.31
Finansal Borçlar / Aktif Toplamı (%)	0.19	0.23

Hisse Senedi Performansı



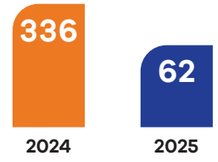
Kredi Derecelendirme Notu

Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 05.09.2025 tarihi itibarıyla kredi derecelendirme notunu aşağıdaki şekilde belirlemiştir.

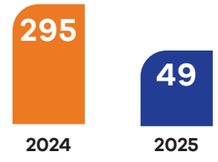
Uzun Vadeli Ulusal Derecelendirme Notu	KR AA+
Kısa Vadeli Ulusal Derecelendirme Notu	KR A-1
Görünüm	DURAĞAN

Finansal Göstergeler

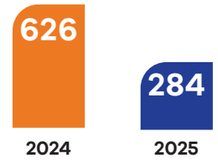
Satışların Maliyeti
milyon TL



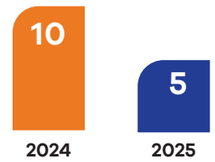
Brüt Kâr / Zarar
milyon TL



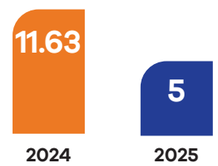
Net Dönem Kârı
milyon TL



Aktif Kârlılığı
%



Özkaynak Kârlılığı
%



Kilometre Taşları



1995

- Deniz GYO'nun İstanbul Ticaret Sicili'ne tescili yapıldı.
- Deniz GYO'nun kuruluşunun Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilanı gerçekleşti.



2013

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşmek için Esas Sözleşmenin tadil kararı alındı
- PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. satın alındı.
- İstanbul Bahçeşehir'de bulunan Bahçeşehir AVM ile Ankara Etimesgut'ta bulunan Göksu AVM şirkete ait gayrimenkuller arasında yerini aldı.



2018

İstanbul Tarabya'da Le Chic Tarabya projesinin yapımına başlandı.



2017

Muğla-Bodrum Asarlık mevkiinde Le Chic Bodrum projesinin yapımına başlandı.



2015

İstanbul Beyoğlu'nda yer alan ve otel niteliği taşıyan 5 adet bağımsız bölüm satın alındı.



2020

- Le Chic Bodrum projesinde yaşam başladı.
- Le Chic Bodrum otel binası hizmet vermeye başladı.
- Le Chic Tarabya projesinde yaşam başladı.



2023

DenizBank A.Ş.'nin sahibi olduğu Muğla ili, Ortaca İlçesi, Fevziye mahallesi, 136 ada, 2 parsel üzerindeki üst kullanım hakkı alındı.



2025

Le Chic Bodrum otel binası satış kararı alındı.

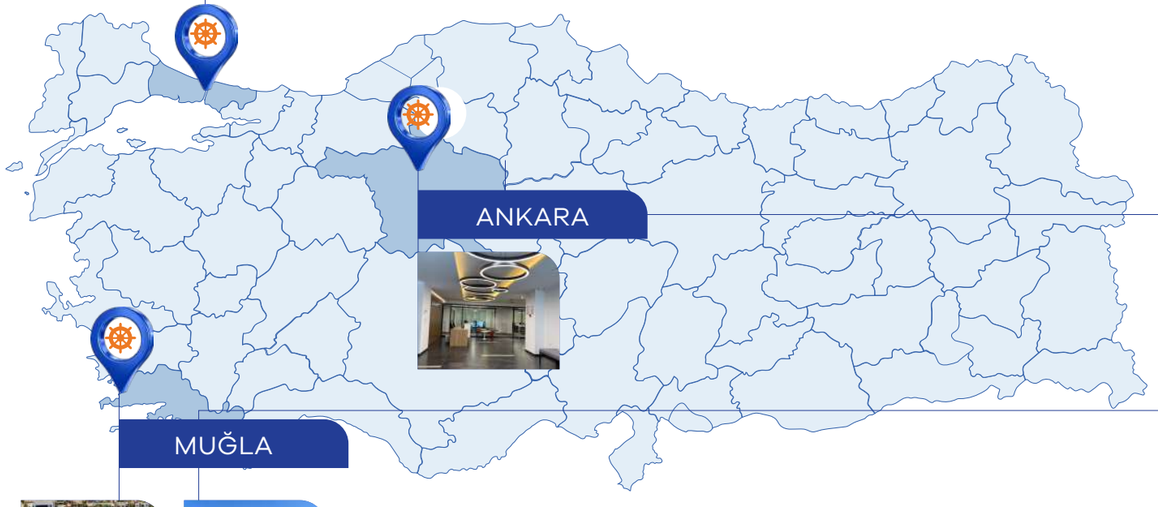
Portföy Yapısı

Deniz GYO başta İstanbul, Ankara ve Muğla olmak üzere Türkiye'nin farklı bölgelerinde konut, otel ve ticari birimlerden oluşan getirisi yüksek gayrimenkullere yatırım yapmakta ve kira geliri elde etmektir.

Markalı konut ve otel projelerine ek olarak, düzenli kira geliri sağlayan ticari gayrimenkulleriyle şirket, sektörün nitelikli konut ihtiyacına ve sürdürülebilir gelir üretimine katkı sağlamaktadır.



İSTANBUL






Bahçeşehir Çarşı

İlçe: Başakşehir
Toplam Alan: 13.295m²
Gayrimenkul Niteliği: Bahçeşehir Çarşı'da kira getirisi sağlayan ticari mülkler bulunmaktadır. İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesinde villa tipi 2 adet blok ile D, G ve H bloklardaki ticari üniteler dahil olmak üzere toplam 22 adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

Karaköy Binası

İlçe: Beyoğlu
Toplam Alan: 1.998 m²
Gayrimenkul Niteliği: Karaköy Binası, otel ve ticari üniteler olarak kullanılmaktadır.
İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Karaköy mahallesinde kayıtlı (tam) arsa paylı komple bina niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Le Chic Tarabya Evleri

İlçe: Sarıyer
Gayrimenkul Niteliği:
İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya mahallesinde geliştirilen, İstanbul Boğazı'na yürüme mesafesinde, Tarabya Marina'ya 450 metre, Yenikapı-Hacıosman Metrosu ve Atatürk Kent Ormanı'na ise sadece 850 metre mesafedeki gayrimenkul projesi; bitirilmiş olup 84 adet tamamlanmış konutun 81 tanesi satılmış 3 tanesi kiralanmıştır.

Göksu AVM

İlçe: Etimesgut
Gayrimenkul Niteliği: Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman mahallesi, M Blok'ta konumlu 21 adet işyeri niteliğindeki kira getirisi sağlayan taşınmazlardan oluşmaktadır.

Le Chic Bodrum Otel

İlçe: Bodrum
Gayrimenkul Niteliği: Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme mahallesi, Asarlık mevkinde konumlu otel niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Le Chic Bodrum Evleri

İlçe: Bodrum
Gayrimenkul Niteliği: Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme mahallesi, Asarlık mevkinde konumlu 9 adet tatil villası niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Sarıgerme Üst Hakkı / Devam eden proje

İlçe: Ortaca
Gayrimenkul Niteliği: Muğla ili, Ortaca ilçesi, Sarıgerme mahallesinde yer alan toplam arsa büyüklüğü 113.851 m² olan T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsisli 5 yıldızlı 1.200 yatak kapasiteli otel arazisidir.

YÖNETİM

22 Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı
24 Genel Müdür Mesajı
26 Yönetim Kurulu
27 Üst Yönetim
27 Komiteler

Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı



Değerli Paydaşlarımız,

Jeopolitik gerilimlerin sürdüğü, küresel ölçekte politika belirsizliklerinin arttığı bir yılı geride bıraktık. 2025'e zayıf büyüme beklentileriyle başlanmış olsa da, tarife artışlarının sınırlı kalması ve ikili anlaşmalar çerçevesinde bazı düzenlemelerin geri alınmasıyla yıl içinde büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edildi.

Yurt içinde ise 2023 ortasından itibaren uygulamaya konulan para politikası odaklı istikrar programı 2025 boyunca belirleyici olmaya devam etti. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yüksek reel faiz politikası, kapsamlı makro ihtiyati tedbir setiyle desteklendi; Türk lirasının reel değerinde belirgin değişimlere izin verilmemesi de politika çerçevesinin önemli unsurlarından biri oldu. Küresel belirsizlikler, iç siyasi gelişmeler ve beklenenden daha sıkı para politikası duruşuna rağmen Türkiye ekonomisi 2025 yılında da dayanıklılığını korudu. Sağlam bankacılık sektörü yapısı ve görece düşük borçluluk oranları, olası şokların sistem geneline yayılımını sınırlayan temel faktörler oldu.

Yılın son çeyreğine ilişkin öncü göstergeler, büyümenin potansiyele yakın bir düzeyde gerçekleşme olasılığını güçlendiriyor. İktisadi faaliyette belirgin bir yavaşlama yaşanmaması istihdam piyasası ve kamu maliyesini desteklerken, dezenflasyon sürecinin arzu edilen hızda ilerlemesini sınırlayan bir unsur olarak öne çıkıyor.

Gayrimenkul sektörü özelinde ise yüksek faiz ortamı ve makro ihtiyati tedbir seti içinde yer alan kredi kısıtları 2025 yılında da ipotekli satışlar üzerinde baskı yaratsa da, 2024'e kıyasla daha dengeli görünüm oluştu. Kısa vadede faiz seviyeleri ve kredi koşulları talep dinamiklerini belirlemeye devam ederken; enflasyonist ortamda gayrimenkulün değer saklama kapasitesi, sektöre yönelik orta ve uzun vadeli talebin temel dayanaklarından biri olmayı sürdürdü.

Bu makro ekonomik çerçevede Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak stratejimizi, verimliliği odak noktasına alan, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yoluyla büyüme şeklinde belirledik. 2025 yıl sonu itibarıyla portföy büyüklüğümüz 4,8 Milyar TL ve aktif büyüklüğümüz 6,9 milyar TL seviyelerine ulaşırken, yatırım stratejimizin ana eksenini; kaliteli varlık seçimi, etkin aktif yönetimi ve uzun vadeli getiri potansiyeli oluşturdu. Aynı zamanda doğru varlık kompozisyonu ile risk-getiri dengesini optimize eden, bilanço dayanıklılığını koruyan bir yapı inşa etmek üzere de çalıştık. Değişken makro koşullara rağmen güçlü finansal pozisyonumuzu muhafaza edebilmemiz, bu seçici ve disiplinli yaklaşımın doğal sonucudur. Doğru gayrimenkul yatırımlarının sektördeki rekabet avantajını her yıl artırdığını biliyor ve çalışmalarımızı bu yaklaşımla sürdürüyoruz.

> Deniz GYO olarak istikrarlı büyüme stratejimizi sürdürürken; çevresel, sosyal ve yönetişim alanlarında yarattığımız etkiyi de sürekli iyileştirmekteyiz.

4.8 milyar TL

PORTFÖYÜMÜZÜN TOPLAM DEĞERİ 4.8 MİLYAR TL OLARAK GERÇEKLEŞİRKEN, YATIRIM STRATEJİMİZİN ANA EKSENİNİ; KALİTELİ VARLIK SEÇİMİ, ETKİN AKTİF YÖNETİMİ VE UZUN VADELİ GETİRİ POTANSİYELİ OLUŞTURMUŞTUR.

6.9 milyar TL

2025 YIL SONU İTİBARIYLA AKTİF BÜYÜKLÜĞÜMÜZ 6.9 MİLYAR TL'YE ULAŞMIŞTIR.

Önümüzdeki dönemde de sermaye disiplininden taviz vermeden; riskleri proaktif şekilde yöneten, fırsatları zamanında değerlendiren ve paydaşlarına öngörülebilir, sürdürülebilir değer sunan bir yapı ile ilerlemeyi sürdüreceğiz. Bu süreçte bizlere güvenen hissedarlarımıza, Yönetim Kurulumuza, çalışma arkadaşlarımıza ve tüm iş ortaklarımıza teşekkür ederim.

Saygılarımla,

Recep BAŞTUĞ

Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür Mesajı



Yeşim ŞİMŞEK
Genel Müdür

> 2025 yılı itibarıyla Deniz GYO; güçlü sermaye yapısı, yüksek likiditesi ve düşük borçluluk oranı sayesinde gayrimenkul sektöründe sağlam ve sürdürülebilir bir konuma sahiptir.

Değerli Paydaşlarımız,

2025 yılı, Türkiye gayrimenkul sektörünün denge arayışının öne çıktığı; fiyat, talep ve maliyet dinamiklerinin eş zamanlı değişim gösterdiği bir dönem olmuştur. Ekonomide uygulanan sıkılaşma adımlarının ardından kredi koşullarında kademeli iyileşme gözlenirken, sektör genelinde hem konut hacmi hem de ticari gayrimenkul talebinde toparlanma sinyalleri belirginleşmiştir. Deniz GYO olarak biz de bu dönemde portföyümüzün değerini güçlendiren ve sürdürülebilir büyüme stratejimizi destekleyen adımlar attık.

2025 yılı itibarıyla Deniz GYO; güçlü sermaye yapısı, yüksek likiditesi ve düşük borçluluk oranı sayesinde gayrimenkul sektöründe sağlam ve sürdürülebilir bir konuma sahiptir. Şirketimizin bilanço yapısı, piyasa dalgalanmalarına karşı dirençli olup yeni yatırım fırsatlarını değerlendirmeye elverişli bir yapı sunmaktadır.

31.12.2025 itibarıyla toplam varlıklarımız 6,9 milyar TL seviyesine ulaşmış olup, bunun %60'ı yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Bu oran, düzenli ve öngörülebilir kira geliri üreten varlıklara dayalı istikrarlı iş modelimizin en önemli göstergelerinden biridir. Likidite açısından bakıldığında, nakit ve nakit benzerlerimiz 2,1 milyar TL seviyesine yükselmiş ve yıllık bazda %35 artış göstermiştir. Güçlü nakit pozisyonumuz, hem operasyonel ihtiyaçların karşılanması hem de yeni yatırımlar için önemli bir manevra alanı yaratmış Yıl sonu net dönem kârımız 283,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Borçluluk tarafında ise şirketimizin "borçsuz veya çok düşük borçlu" finansal profili korunmuştur. Ana ortaklığa ait özkaynaklarımız 5,7 milyar TL'ye ulaşarak yıllık bazda %5 artış göstermiştir. Bu yapı, Deniz GYO'nun borç baskısı olmadan büyüme kabiliyetini güçlendirmektedir.

Ticari gayrimenkul sektöründe prime lokasyonlarda kira artışları sürerken, Karaköy Otel Binası, Bahçeşehir Çarşı gibi portföyümüzde yer alan varlıklarımız güçlü kiracı yapıları ve metrekare verimliliği sayesinde istikrarlı gelir üretimini korumuştur. AVM perakendesinde ise normalleşme süreci devam etmiş; AYD verilerine göre AVM Ciro Endeksi yıllık bazda %33,8 artarak enflasyon üzerinde büyüme portföy performansımızı desteklemiştir. Gayrimenkul portföyümüzün toplam değeri yıl sonunda 4.8 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

Diğer yandan sürdürülebilirlik 2025 yılında da şirketimizin ana stratejik odak alanlarından biri olmaya devam etmiştir. 2030'a kadar enerji tüketimimizi %20 azaltma hedefimiz doğrultusunda AVM ve ofis portföyümüzde hayata geçirdiğimiz verimlilik projeleri sayesinde atık geri kazanım performansımızı anlamlı ölçüde artırdık. Su yönetimi tarafında ise 2030'a kadar %10 azaltım hedefimizi destekleyecek altyapı yatırımlarını başlattık. Sürdürülebilirliği yalnızca bir hedef değil, kurum kültürünün ayrılmaz bir parçası olarak ele aldık. Bu yaklaşımın bir yansıması olarak, çalışanlarımızın %90'ı da sürdürülebilirlik ve etik eğitim programlarını başarıyla tamamlamıştır.

2026 yılı ve sonrası için şirket stratejimiz; güçlü özkaynak yapımız ve yüksek likiditemizin sağladığı esneklikle, mevcut portföyümüzün verimliliğini artırmaya ve düzenli, öngörülebilir kira geliri üreten varlıkların ağırlığını güçlendirmeye odaklanmaktadır. Bu kapsamda, operasyonel maliyetlerin sıkı şekilde kontrol edilmesi ve verimliliği düşük varlıklardan çıkış sağlanarak portföyün sadeleştirilmesi öncelikli hedeflerimiz arasında yer almaktadır. Aynı zamanda, başta lojistik sektörü olmak üzere yüksek kira verimli seçici tematik yatırımlar yoluyla portföy çeşitliliğinin artırılması, risk-getiri dengesinin korunması ve yatırımcılarımıza istikrarlı değer yaratılması temel stratejik yaklaşımımızı oluşturmaktadır.

Elde ettiğimiz sonuçların arkasında; güçlü kurumsal yönetim anlayışımız, etkin risk yönetimimiz ve nitelikli insan kaynağımız bulunuyor. Bu vesileyle emeği geçen tüm çalışma arkadaşlarımıza, iş ortaklarımıza ve bize güvenen yatırımcılarımıza teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,
Yeşim ŞİMŞEK
Genel Müdür

Yönetim Kurulu

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç	Bitiş
Recep BAŞTUĞ (*)	Başkan	Nisan 2023	Mart 2026
Akın EKİCİ (**)	Başkan Vekili	Nisan 2023	Mart 2026
Ruslan ABİL (***)	Üye	Nisan 2023	Mart 2026
Yeşim Şimşek (****)	Üye/Genel Müdür	Nisan 2023	Mart 2026
Dr. Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Bağımsız Üye	Nisan 2023	Mart 2026
Ayten BABAOĞLU	Bağımsız Üye	Nisan 2023	Mart 2026

(*) 8 Ocak 2025 tarihli 2025/2 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Başkanı görevine Recep BAŞTUĞ atanmıştır.

(**) 24 Haziran 2025 tarihli 2025/14 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevine Akın EKİCİ atanmıştır.

(***) 3 Mart 2025 tarihli 2025/7 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Üyesi görevine Ruslan ABİL atanmıştır.

(****) 8 Aralık 2025 tarihli 2025/30 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Üyesi görevine Yeşim ŞİMŞEK atanmıştır. İlgili atama kararı 18 Kasım 2025'te tescil edilmiştir.

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.

Üst Yönetim

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

Komiteler

Komite adı	Ad Soyad	Görev
Denetim Komitesi	Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
	Ayten BABAOĞLU	Komite Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
	Akın EKİCİ	Üye
	Yalçın YALINKILIÇ	Üye
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
	Akın EKİCİ	Üye
Sürdürülebilirlik Komitesi	Yeşim ŞİMŞEK	Başkan
	Bahar YILMAZ	Başkan Yardımcısı
	Mert Çakır SAĞLAM	Sekreterya ve Koordinatör
	Yasin TEMEL	Üye
	Mert ŞİMŞEK	Üye

Komitelerin çalışmalarıyla ilgili ayrıntılı bilgilere raporun 75-76. Sayfasında yer verilmiştir.

2025 FAALİYETLERİ

30 Gayrimenkul Sektörüne Bakış
38 Şirketin Sektördeki Konumu
40 Gayrimenkul Portföyü ve Faaliyetler
42 Markalı Konut ve Turizm Projeleri ile Değer Yaratımı
46 Ticari Gayrimenkullerle Sürdürülebilir Gelir Üretimi
50 Devam Eden Projeler
52 İş Modeli
54 Yatırımlar ve Gelecek Stratejileri
56 İnsan Kaynakları
62 Sürdürülebilirlik Yaklaşımı

Sektöre Bakış

Sektörde faaliyet gösteren şirketlerin konsolide performansı değerlendirildiğinde; 2025 yıl sonu itibarıyla toplam aktif büyüklüğün yeniden değerleme etkileri ve portföy genişlemeleriyle birlikte güçlü seyrini koruduğu görülmektedir.

2025 itibarıyla sektörü ilgilendiren önemli gelişmelerden biri yürürlüğe giren yeni vergi mevzuatı olmuştur. GYO'ların taşınmaz kazançlarının en az %50'sini kurumlar vergisi beyannamesi dönemini izleyen ikinci ay sonuna kadar kâr payı olarak dağıtmaları, dağıtmamaları durumunda ise sahip oldukları vergi istisnasından faydalanamayarak. %30 oranında kurumlar vergisine tabi olacakları duyurulmuştur.

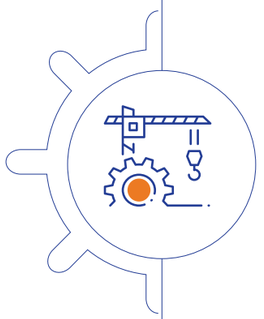
Raporlama döneminde sektörde faaliyet gösteren halka açık 49 GYO'nun. SPK verilerine göre, 2025 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla çıkarılmış sermayesi 64.667.797 bin TL'ye yükselmiştir. Şirketlerin toplam piyasa değerleri 744.885.414 bin TL'ye ulaşmış olup yine aynı aynı dönemde şirketlerin konsolide olmayan aktif toplamları 1.492.779.244 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Makro Çerçeve ve Sektörün Ekonomik Rolü

İnşaat sektörü, GSYH içindeki payı ve istihdam üzerindeki çarpan etkisi nedeniyle ekonomik döngülerden güçlü biçimde etkilenmeye devam etmektedir. 2025 yılı, Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörü için para ve maliye politikalarındaki normalleşme adımlarının, öngörülebilir kredi koşullarının ve kamu altyapı harcamalarının etkileriyle denge arayışı yılı olmuştur.

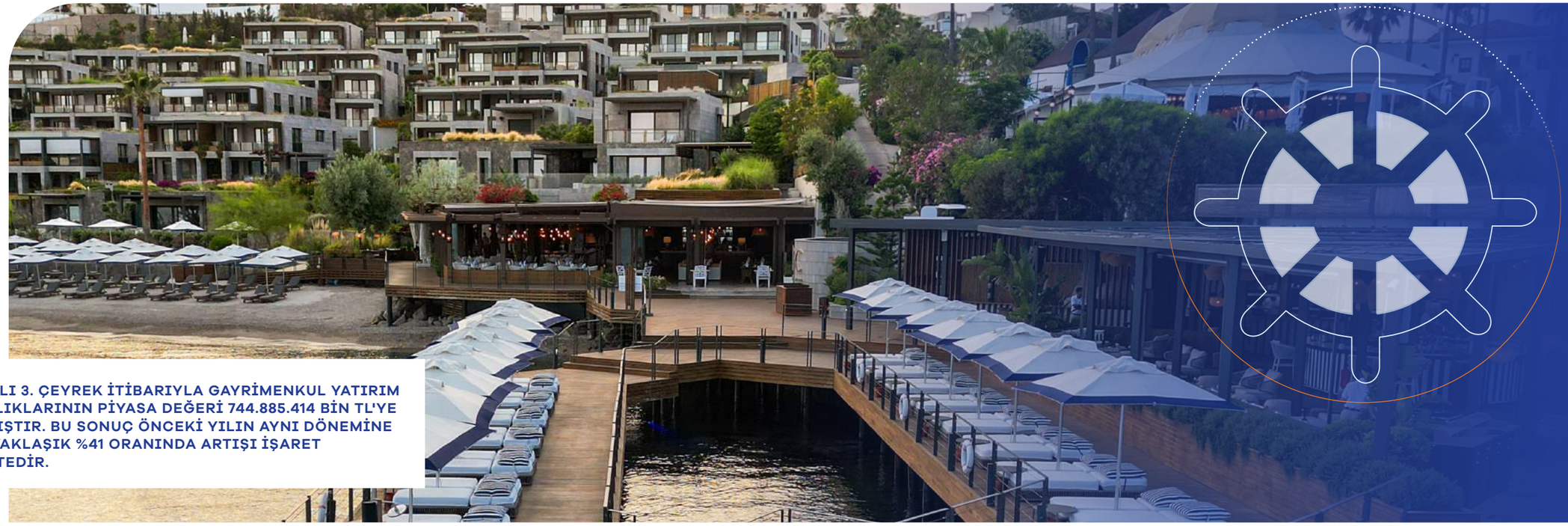
2025 yılı genelinde açıklanan veriler, yılın ikinci yarısından itibaren kademeli bir toparlanmaya işaret etmektedir. İnşaat Üretim Endeksi Kasım 2025 verilerine göre inşaat üretim endeksi, geçen yılın aynı dönemine göre %22.3 artış kaydetmiştir. Bu artış, sektörün yıl boyunca güçlü bir performans sergilediğini ortaya koymaktadır.

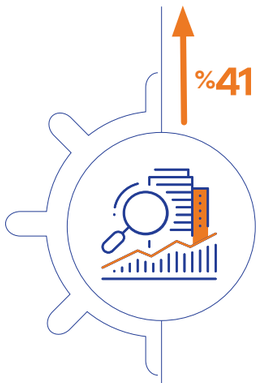
Öngörüler sektörün 2027 yılına kadar 70–77 milyar Euro seviyesine ulaşacağı ve yaklaşık %7 bileşik yıllık büyüme oranı ile istikrarlı şekilde büyüyeceği yönündedir. Bu büyüme GSYH artışı, düşen enflasyon, demografik değişimler, afet sonrası yeniden yapılanma ve süregelen kamu yatırımları (kentsel dönüşüm, akıllı şehir projeleri, organize sanayi bölgeleri) tarafından desteklenmektedir.



%22.3

İNŞAAT ÜRETİM ENDEKSİ KASIM 2025 SONUÇLARINA GÖRE İNŞAAT ÜRETİMİ YILLIK BAZDA YÜZDE 22.3 ARTIŞ KAYDETTİ.





2025 YILI 3. ÇEYREK İTİBARIYLA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ PİYASA DEĞERİ 744.885.414 BİN TL'YE ULAŞMIŞTIR. BU SONUÇ ÖNCEKİ YILIN AYNI DÖNEMİNE GÖRE YAKLAŞIK %41 ORANINDA ARTIŞI İŞARET ETMEKTEDİR.

Sektöre Bakış

Konut: Talep, Fiyat ve Satış Dinamiği

Türkiye genelinde 2025 boyunca konut satışları aylık bazda toparlanma eğiliminde seyretmiştir. Kümülatif satış hacimleri önceki yıllara göre artış gösterirken ipotekli satışlarda da kademeli yükseliş raporlanmıştır.

TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olarak gerçekleşmiştir.

1.688.910 konut satışı

TÜRKİYE GENELİNDE KONUT SATIŞLARI BİR ÖNCEKİ YILA GÖRE %14,3 ORANINDA ARTARAK 2025 YILINDA 1 MİLYON 688 BİN 910 OLDU.



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı 2025 yılında bir önceki yıla göre %11,6 oranında artarak 540.786 olarak kaydedilirken, ikinci el konut satış sayısı ise bir önceki yıla göre %15,6 oranında artarak 1.148.124 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan Türkiye genelinde yıl içinde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236.668 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,0 olarak gerçekleşmiştir. Bu satışlar içinde 57.639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak yapılmıştır.

Yabancılara yapılan konut satışlarında 2025 yılında bir önceki yıla göre %9,4 oranında azalma görülmüş ve 21.534 konut satılmıştır. Toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,3 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,0 oranında artmış, reel olarak ise %1,4 oranında azalma göstermiştir. KFE verileri fiyatların nominal yükselişini gösterirken, reel bazda alım gücüne göre dönemselleştirilmiş farklılıklar bulunmaktadır; bu durumun arz-talep dengesi ve lokasyon bazlı segmentasyon üzerinde belirleyici olmaya devam edeceği görülmektedir.

Özellikle büyük şehirlerde (İstanbul, Ankara, İzmir) orta-üst segment ve yatırım amaçlı alımlarda hareketlilik sürmektedir. Arz açısından, onaylanan yapı ruhsatları ve projelendirme dönemleri 2025'te ılımlı artış gösterse de proje finansmanı koşullarının yeni arz hızını sınırlayabileceği öngörülmektedir. Bu bağlamda proje kurgularında fiyat-değer iletişimi, esnek ödeme modelleri ve sürdürülebilir maliyet yönetimi öne çıkmaktadır.

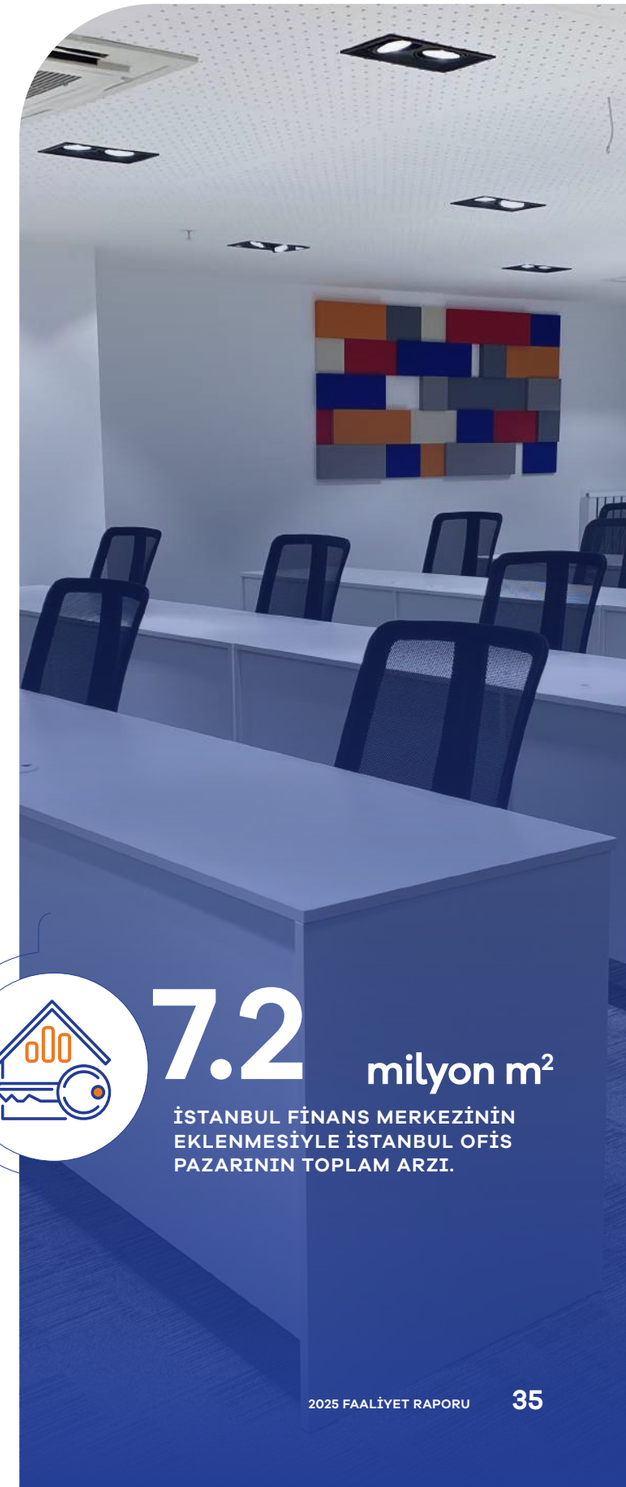
Ofis Pazarı: Dönüşüm ve Kira Dinamikleri

Ticari gayrimenkul sektöründe, tam donanımlı ofis alanlarına yönelik talep güçlü seyrini sürdürmüştür. Birinci sınıf ofis kiraları 2025 yılının üçüncü çeyreğinde metrekare başına yaklaşık 50 ABD doları olarak kaydedilmiştir. Bu tutar, ABD doları cinsinden yıllık bazda %11'lik bir artışı işaret etmektedir. Aynı dönemde, TL cinsinden kira bedelleri %35 artışla 2.034 TL/m²'ye yükselmiştir.

İstanbul Finans Merkezi'nin pazara kademeli olarak girmesiyle 40.766 m²'lik yeni arz eklenmiş ve İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7.2 milyon m²'ye yükselmiştir. İstanbul genelinde yıl içinde ofis boşluk oranları çeyrek bazında değişimler gösterse de kısıtlı yeni arzın birincil lokasyonlarda 2026 ve sonrasında boşlukları düşüreceği öngörülmektedir.

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, perakende sektöründe hem talep hem de maliyet cephesindeki baskıların belirginleşmesi, özellikle orta ve alt pazar segmentlerinde faaliyet gösteren markaların genişleme planlarını sınırlamıştır. Birçok markanın yeni mağaza açmak yerine mevcut mağazalarını korumaya öncelik vermesine neden olmuştur.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) verilerine göre 2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30 oranında artmış, reel olarak ise %2,4 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %29,6 oranında artmış, reel olarak ise %2,7 oranında azalmıştır.



7.2 milyon m²

İSTANBUL FİNANS MERKEZİNİN EKLENMESİYLE İSTANBUL OFİS PAZARININ TOPLAM ARZI.

Sektöre Bakış

AVM: Ciro, Arz ve Tüketici Davranışı

AVM sektörü 2025 yılında hem ziyaretçi hem de metrekare verimliliği açısından normalleşme sinyalleri vermiştir. Sektör dernekleri ve endeksler, AVM ciro verilerinde yıllık bazda toparlanma ve metrekare verimliliğinde artış raporlamakta; bu durum, hizmet ve deneyim odaklı kira modellerinin önemini vurgulamaktadır.

Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) Gösterge 2025 Üçüncü Çeyrek Raporuna göre, Temmuz 2025 itibarıyla Türkiye genelinde 441 alışveriş merkezi bulunurken toplam kiralanabilir alan 13,7 milyon m²'ye yaklaşmıştır. Yıl sonuna kadar yaklaşık 205 bin m² büyüklüğünde 6 yeni AVM'nin açılması beklenirken, 2026 sonunda toplam arzın 13,9 milyon m² seviyesine ulaşacağı öngörülmektedir.



AVM Metrekare Verimlilik Endeksi verilerinde ciro endeksinin, Kasım 2025 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında

%37,6

AVM METREKARE VERİMLİLİK ENDEKSİ, TEKNOLOJİ KATEGORİSİ KASIM 2025 ARTIŞ ORANI.

ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %28,5 oranında artarak 5004 puana yükseldiği görülmektedir. Kategoriler bazında metrekare verimliliğinde en yüksek artışın teknoloji kategorisinde yaşandığı görülmüştür. Teknoloji kategorisi metrekare verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan %37,6 oranında artış kaydetmiştir.

Perakende karmasında 'deneyim' ve 'yiyecek-içecek' ağırlıklı kiracı profili AVM verimliliğini desteklemektedir. Yatırımcılar için dikkat edilmesi gereken hususlar; lokasyon bazlı talep tespiti, esnek kira-ciro paylaşımı modelleri ve karma kullanımlı gelişim fırsatlar olduğu görülmektedir. Ayrıca e-ticaretle rekabet eden bölümlerde hibrit kanal stratejileri gelir stabilizasyonu için kritik önem taşımaktadır.

Otel: Turizm Gayrimenkulü

2025 turizm sezonu, özellikle iç turizm talebindeki canlılık ve uluslararası ulaşım bağlantılarındaki artışla desteklenmiştir. Küresel turist akışına bağlı sezonluk dalgalanmalar sürse de otel doluluk oranları ve oda başına gelir göstergeleri bazı destinasyonlarda toparlanma göstermektedir.

Bu durum, orta ve üst segment butik otel ile kurumsal konaklama yatırımlarını cazip kılmaktadır. Kıyı turizmi merkezleri yaz aylarında yüksek performans sunarken, sağlık-konferans odaklı merkezlerde yıl boyunca daha dengeli gelir gözlenmektedir.

Yatırımcı perspektifinde

- **DESTİNASYON SEÇİMİ**
- **SEZON DIŞI GELİR ARTIRICI HİZMETLER**
- **OPERASYONEL VERİMLİLİK**
  ENERJİ, PERSONEL, DİJİTAL GELİR YÖNTEMİ

öncelikli hale gelmektedir.



Sektöre Bakış

Arz-Talep Dengesi ve Maliyet Yapısı

İnşaat maliyetlerindeki artışlar ve süreçte gerçekleşen öngörülemeyen maliyetlerin de etkisiyle, projelerin kâr marjlarında negatif etkiler gözükmektedir. TÜİK verilerine göre İnşaat Maliyet Endeksi 2025 yılı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,93 artmıştır. Buna ek olarak sektör güven endekslerinin dönemsel dalgalanmalar gösterdiği raporlanmıştır.

Bu çerçevede, proje yönetiminde değer mühendisliği, tedarikçi sözleşmeleri ve ölçek ekonomileri ön plana çıkmaktadır. Finansman tarafında ise faiz ve kredi koşulları talebi belirleyen ana unsur olmaya devam etmektedir.

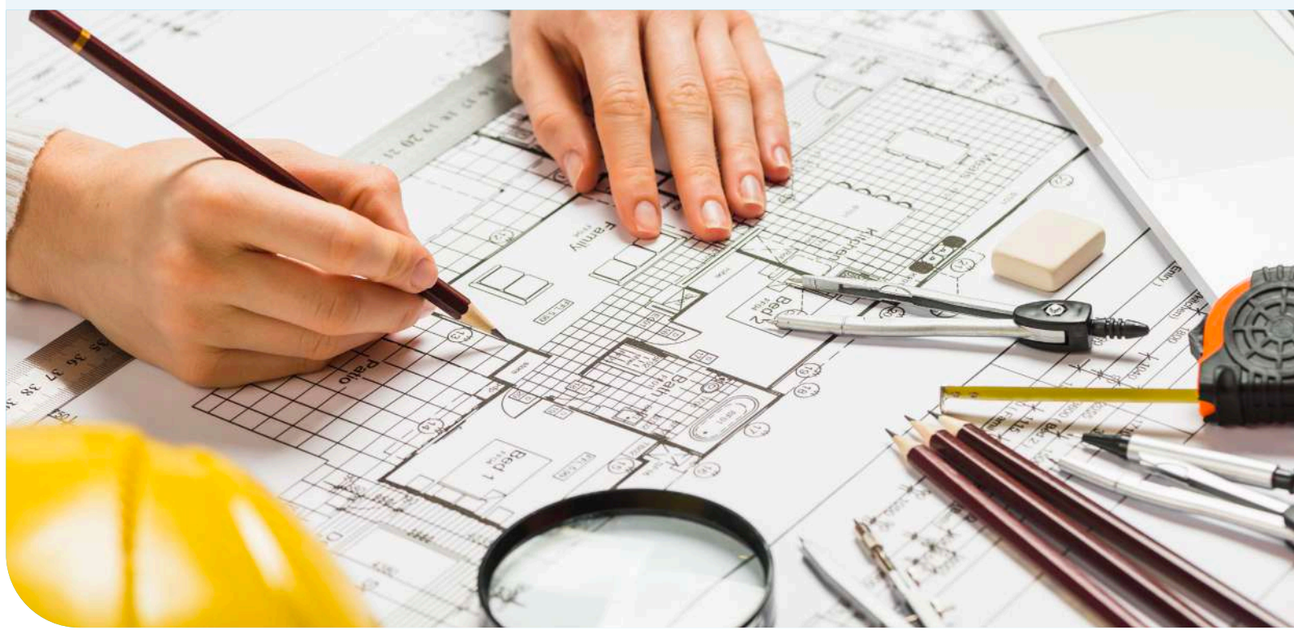


Yatırımcı Perspektifi ve Riskler

2025 yılında yatırımcı kararları; makroekonomi, faiz görünümü ve düzenleyici ortamı yakından takip etmiştir. Prime ofis, seçilmiş perakende ve turizm merkezlerindeki nitelikli varlıklar likidite ve getiri bakımından tercih edilmekte; ancak tamamlanmamış projeler, maliyet baskısı ve talep belirsizliği orta-düşük segmentte risk primini yükseltmektedir. Yatırımcıların portföylerinde değer artırıcı aktif yönetim ve esnek kira modelleri gibi yaklaşımlara yer vermeleri önerilmektedir.

Konut satışlarında artış eğilimi ve ofiste prime varlıklara yönelik talep, sektörü desteklerken; inşaat maliyetleri, finansman koşulları ve yapısal dönüşüm ihtiyaçları yatırım kararlarını şekillendirmektedir. Yatırımcılar ve proje geliştiriciler için ana başarı faktörleri; esneklik, maliyet disiplini, lokasyon-odaklı değer önerisi ve operasyonel mükemmelliktir. Sektör paydaşlarının bu dinamikleri entegre eden, veri-odaklı ve uzun vadeli stratejiler ile hareket etmesi önümüzdeki yıllarda fark yaratacaktır.

> 2025 yılı gayrimenkul sektörü için uyum yılı olmuştur.



Şirketin Sektördeki Konumu

Deniz GYO, 2025 yılı itibarıyla güçlü sermaye yapısı, yüksek likiditesi ve düşük borçluluk oranı sayesinde gayrimenkul sektöründe sağlam ve sürdürülebilir bir konuma sahiptir. Şirketin bilanço yapısı, piyasa dalgalanmalarına karşı direnç gösteren ve yeni yatırım fırsatlarını değerlendirmeye elverişli bir yapıyı işaret etmektedir.

31.12.2025 itibarıyla toplam varlıklar 7 Milyar TL seviyesine ulaşmış olup, bunun %60'ı yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Bu oran, şirketin düzenli ve öngörülebilir kira geliri üreten varlıklara dayalı istikrarlı bir iş modeline sahip olduğunu göstermektedir.

Likidite açısından bakıldığında, nakit ve nakit benzerleriyle finansal yatırımları 2.081.050.742 TL düzeyine yükselmiş ve yıllık bazda %35 artış göstermiştir. Bu artış, Deniz GYO'nun hem operasyonel ihtiyaçlarını karşılamak hem de yeni yatırımlar için güçlü bir manevra alanı yaratmak adına önemli bir avantaj sağlamaktadır.

Borçluluk tarafı ise şirketin sektör içindeki güçlü konumunu desteklemektedir. 2025 yılı sonunda kısa vadeli yükümlülükler 9.289.055 TL olup, toplam kaynakların büyük bölümü özkaynaklardan oluşmaktadır. Ana ortaklığa ait özkaynaklar 5,7 Milyar TL'ye yaklaşmış ve yıllık bazda %38 artmıştır. Bu göstergeler, şirketin borç baskısı olmadan büyüyebilme kabiliyetini güçlendirmektedir.

Şirketin "borçsuz veya çok düşük borçluluk" profili, finansman maliyetlerinin yüksek olduğu ve krediye erişimin zorlaştığı mevcut ekonomik ortamda önemli bir rekabet avantajı yaratmaktadır. Aynı zamanda güçlü nakit pozisyonu, Deniz GYO'yu lojistik, ticari gayrimenkul ve gelir getirici projelerde sektördeki fırsatları hızlı değerlendirebilen bir oyuncu haline getirmektedir.

Bu bütünsel yapı sonucunda Deniz GYO, gayrimenkul sektöründe:

Sağlam Özkaynak Yapısı

Yüksek Nakit Pozisyonu

Borçsuz Finansal Profil

Dengeli ve Gelir Üreten Portföy Yapısı

Yüksek Kredibilite

ile öne çıkmakta; sürdürülebilir büyüme, risk yönetimi ve yatırım fırsatlarını değerlendirme açısından güçlü bir konuma sahip bulunmaktadır.



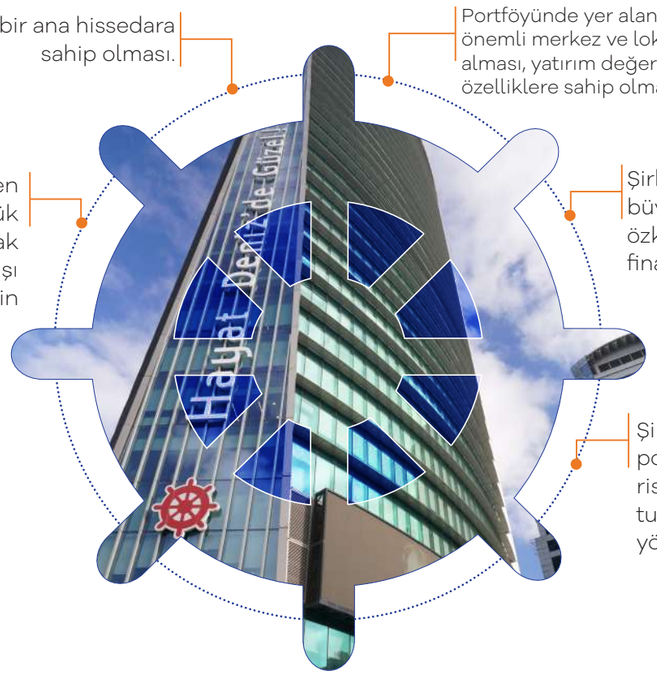
Gayrimenkul Portföyü ve Faaliyetler

Deniz GYO'nun ana faaliyet alanı; gayrimenkul portföyünden elde edilen kira getirileri ile yatırımcılar için sürdürülebilir, nitelikli kazanç elde etmektir. Ayrıca tamamlanmış olan projelerinden elde ettiği ve sadece gelecekte elde edeceği konut satış gelirleri de Şirket'in faaliyetleri içerisindedir.

Ankara Etimesgut'ta bulunan Göksu AVM, İstanbul Bahçeşehir'de bulunan Bahçeşehir AVM, İstanbul Karaköy'de bulunan otel binası ve Muğla Bodrum'da bulunan Le Chic Bodrum Oteli bu kapsamda değerlendirilebilecek yatırımlardır. Deniz GYO'nun ikinci ana faaliyet alanı ise gayrimenkul alım satımıdır ve bu alan şirket gelirinin büyük bir bölümünü oluşturmaktadır. Le Chic Bodrum ve Le Chic Tarabya projelerindeki konut satışları bu kapsamdadır.

2025 yılının Kasım ayında Yönetim Kurulu kararına göre şirket portföyünde yer alan Muğla ili, Bodrum ilçesi Eskiçeşme mahallesinde kayıtlı otel nitelikli gayrimenkulün portföy yönetim stratejisi çerçevesinde satış kararı alınmıştır.

Deniz GYO'nun Güçlü Yönleri



Sektör Fırsatları



Türkiye'de inşaat sektöründeki büyüme ve yatırımların artmasıyla birlikte yabancı talebinin fazlalaşması sonucu şirketlerin faaliyet hacimlerindeki yaratacağı ivme.



Yabancı yatırımcılara KDV muafiyeti, oturma izni ve vatandaşlık gibi teşvikler verilmesi ve yabancıların artan ilgisi.



Kamu yatırımları sonucu bölgesel inşaat ve konut projelerinin artması.

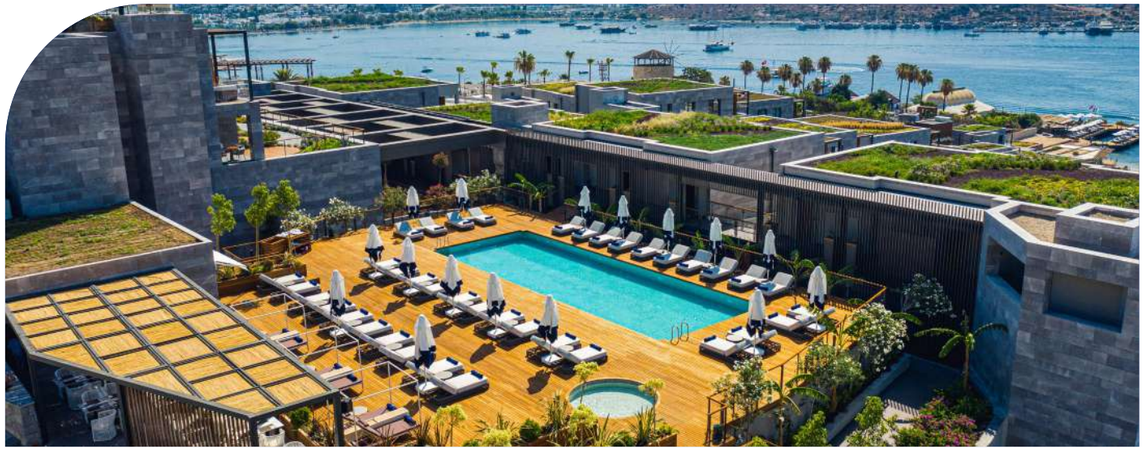


Genç nüfusun artan konut talebinin bulunması.

Şirket farklı pazarlarda yatırım fırsatlarını değerlendirerek portföyünü daha da genişletmek için çalışmalarına devam etmektedir.

Markalı Konut ve Turizm Projeleri ile Değer Yaratımı

Deniz GYO, üst segment konut ve yüksek kira geliri sağlayacak gayrimenkuller geliştirerek alanında sektör liderlerinden biri olmuş; şirketin portföy değerine ve yatırımcılara önemli katkı sunmuştur.



Muğla Le Chic Bodrum

Le Chic Bodrum, Deniz GYO'nun ilk gayrimenkul geliştirme projesi olarak, şirketin "Le Chic" marka yolculuğunda önemli bir kilometre taşıdır. 200 metre sahil uzunluğuna sahip 28.000m² arsa üzerinde 39.000m² inşaat alanına sahip 94 rezidans & villa ve 65 odalı otel konsepti ile hem turizm sektörüne hem de Bodrum'un merkezinde üst segment konut arzına stratejik bir katkı sunmuştur.

Konut + otel entegrasyonu ile Bodrum'da 12 ay kullanılabilen premium hizmet sunan bir yaşam modeli oluşturulmuştur.

Ayrıcalıklar

- Merkezi konum (Bodrum merkeze 3.3 km, Bitez'e 1 km)
- Güneye bakan özel koy
- 200 metre sahil, iskele ve restoran
- Bodrum'da 4 mevsim yaşam imkanı
- Lüks markalı otel hizmeti
- Sosyal imkanlar: Açık-kapalı yüzme havuzu, tenis kortu, çocuk kulübü, fitness salonu, sauna, hamam.

Detaylı Değerleme Raporlarına buradan ulaşabilirsiniz

BİR BAKIŞTA: LE CHIC BODRUM

95
Konut & Otel

Lokasyon:	Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevki
Proje Konsepti:	Villa, rezidans & otel
Arsa Alanı:	28.000 m²
İnşaat Alanı:	39.000 m²
Blok Sayısı:	39 blok
Ünite Sayısı:	8 villa + 86 rezidans
Otel Oda Sayısı:	65
Başlangıç Tarihi:	Ağustos 2017
Teslim Tarihi:	Ağustos 2020
Toplam 86 ünitenin satışı gerçekleşmiştir.	
65 oda ve 9 rezidans otel olarak işletilmekte kira geliri elde edilmektedir.	

Özet Değerleme Raporu (Otel)	
Adres	Gümbet Mah. 1717 Sokak No:4. 1708 Sokak No:3 Bodrum / Muğla
Taşınmaz Nitelik	9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası / 9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası / Arsa
Rapor Tanzim Tarihi	30.12.2025
Değerleme Şirketi	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Pazar Değeri TL (KDV hariç)	**821.500.000 TL**

Özet Değerleme Raporu (Konut)	
Adres	Asarlık Mevki. Adnan Menderes Cad., Yakamoz Sk. No:4. 48400 Bodrum/Muğla
Taşınmaz Nitelik	"Depolu Tatil Villası" nitelikli toplam 9 adet bağımsız bölüm
Rapor Tanzim Tarihi	29.12.2025
Değerleme Şirketi	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Pazar Değeri TL (KDV hariç)	**747.200.000 TL**

Markalı Konut ve Turizm Projeleri ile Değer Yaratımı



İstanbul Le Chic Tarabya

Sign of the City Awards tarafından verilen "En İyi Kentsel Dönüşüm Projesi" ödülünü kazanan Le Chic Tarabya, Türkiye'nin en prestijli dönüşüm projelerinden biri olarak sektörde örnek teşkil etmektedir.

12.400 m² arsa üzerindeki 36.000m² inşaat alanına sahip 156 konut büyüklüğündeki kentsel dönüşüm projesi, Tarabya'daki depreme dayanıklı yapı kalitesini artırmış ve bölgedeki yaşam standardını yukarı çekmiştir. Projeyle Boğaz hattında sınırlı arza sahip konut stoğuna yeni bir lüks segment konut projesi ilave edimiş, Premium segmentteki Le Chic'in marka algısı güçlenmiştir.

Ayrıcalıklar

- Merkezi konum (Tarabya Marina'ya 450 m, Hacıosman Metro istasyonuna 850 m mesafede)
- Tarabya sahile ve Atatürk Kent Ormanı'na yürüme mesafesi
- Sosyal imkanlar: Açık-kapalı yüzme havuzu, park alanı, fitness salonu, sauna odası.

BİR BAKIŞTA: LE CHIC TARABYA

84 Konut

LE CHIC TARABYA

ÖDÜLLÜ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Lokasyon:	İstanbul, Tarabya Mahallesi
Proje Konsepti:	Konut
Arsa Alanı:	12.400m²
İnşaat Alanı:	36.000m²
Blok Sayısı:	14 blok
Ünite Sayısı:	156 konut
Başlangıç Tarihi:	Mart 2018
Teslim Tarihi:	Eylül 2020
Toplam 81 ünitenin satışı gerçekleşmiştir.	
3 adet konuttan kira geliri elde edilmektedir.	

Özet Değerleme Raporu

Adres	Tarabya Mah. Hoca Ahmet Yesevi Sokak, Le Chic Sitesi, Sarıyer / İstanbul
Taşınmaz Nitelik	A Blok 3 nolu bağımsız bölüm 218 m² B Blok 3 nolu bağımsız bölüm 209 m² F Blok 12 nolu bağımsız bölüm 132 m²
Rapor Tanzim Tarihi	30.12.2025
Değerleme Şirketi	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Pazar Değeri TL (KDV hariç)	**151.000.000 TL**

Detaylı Değerleme Raporlarına buradan ulaşabilirsiniz

Ticari Gayrimenkullerle Sürdürülebilir Gelir Üretimi

Deniz GYO'nun ticari portföyü; Karaköy The Wings Otel Binası, Bahçeşehir Çarşı ve Göksu AVM'den oluşmaktadır. Bu portföy yapısı düzenli kira akışı sağlayarak şirketin finansal istikrarını güçlendirmektedir.



İstanbul Karaköy Otel Binası

İstanbul'un tarihi ticaret aksında yer alan bu yapı, Denizbank Finansal Hizmetler Grubu'nun ilk Genel Müdürlük binası olması nedeniyle kurumsal hafıza ve marka mirası açısından özel bir değere sahiptir.

Binanın Deniz GYO portföyüne katılması şirketin sadece finansal değil tarihsel ve kurumsal değer taşıyan prestijli bir yapıyı portföyüne dahil etmesi açısından anlamlıdır.

Karaköy Otel Binası, turizm aksının (Galataport, İstanbul Modern) tam merkezinde konumlanması, 20 odalı bir otel olarak yüksek kira verimi ve bölgesel hareketlilik ile istikrarlı gelir sağlamaktadır.

Detaylı Değerleme Raporlarına buradan ulaşabilirsiniz

BİR BAKIŞTA: KARAKÖY OTEL BİNASI

1.476 m²
Bina Alanı (brüt)

Lokasyon:	İstanbul, Beyoğlu, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi
Niteliği:	Eski Eser Niteliğinde Otel ve Dükkan
Arsa Alanı:	342 m²
Kiralanabilir Alanı:	1.998 m²
Kat Sayısı:	6 kat
Oda Sayısı:	20
Dükkan Sayısı:	2
Portföye Giriş Tarihi:	Haziran 2015



Özet Değerleme Raporu	
Adres	Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Gümrük Sokak, No: 26, 26A ve 26B Beyoğlu / İstanbul
Taşınmaz Nitelik	6 katlı betonarme otel ve dükkan ve arsası
Rapor Tanzim Tarihi	29.12.2025
Değerleme Şirketi	Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Pazar Değeri TL (KDV hariç)	**563.000.000 TL**

Ticari Gayrimenkullerle Sürdürülebilir Gelir Üretimi

Her iki gayrimenkul de toplu konut projelerinin bulunduğu geniş nüfuslu ve yoğun ticari hareketliliğe sahip bölgelerde konumlanmaları sayesinde yüksek doluluk oranlarına sahiptirler. Perakende ve hizmet sektörlerinin gelişimine destek olarak bölgesel ekonomik faaliyeti artırmaktadırlar.



Ankara Göksu AVM

BİR BAKIŞTA: GÖKSU AVM

128
Toplam AVM

Lokasyon:	Ankara, Etimesgut, Göksu Mahallesi
Niteliği:	Dükkan
Arsa Alanı:	22.000 m² AVM (Toplam 90.679 m² arsa)
Kiralanabilir Alanı:	8.661 m² (AVM toplamı 13.722 m²)
Kat Sayısı:	5 kat
Bağımsız Bölüm Sayısı:	21 (Toplam AVM 128)
Kiracı Portföyü:	Denizbank, Migros, Boyner
Portföye Giriş Tarihi:	Temmuz 2014

Özet Değerleme Raporu

Adres	Göksu Mahallesi, Selçuklular Caddesi, KC Göksu Alışveriş Merkezi No:57 Etimesgut / Ankara
Taşınmaz Nitelik	M blokta kayıtlı 21 adet dükkan vasıflı gayrimenkul
Rapor Tanzim Tarihi	29.12.2025
Değerleme Şirketi	Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Pazar Değeri TL (KDV hariç)	**221.745.000 TL**

Detaylı Değerleme Raporlarına buradan ulaşabilirsiniz



İstanbul Bahçeşehir Çarşı

BİR BAKIŞTA: BAHÇEŞEHİR ÇARŞI

178
Toplam Çarşı

Lokasyon:	İstanbul. Bahçeşehir. Hoşdere mahallesi
Niteliği:	Dükkan
Kiralanabilir Alanı:	4.279 m² (AVM toplamı 13.295m²)
Bağımsız Bölüm Sayısı:	22 (Toplam Çarşı 178)
Kiracı Portföyü:	Denizbank. İş Bankası. Starbucks. Kahve Dünyası. Popeyes
Portföye Giriş Tarihi:	Temmuz 2014

Özet Değerleme Raporu

Adres	Hoşdere Mahallesi Başakşehir / İstanbul
Taşınmaz Nitelik	2 adet villa. 20 adet dükkan nitelikli. toplam 22 adet bağımsız bölüm
Rapor Tanzim Tarihi	30.12.2025
Değerleme Şirketi	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Pazar Değeri TL (KDV hariç)	**600.999.000 TL**

Detaylı Değerleme Raporlarına buradan ulaşabilirsiniz

Devam Eden Projeler



Muğla Sarıgerme Arazisi

Muğla İli, Ortaca İlçesi, Sarıgerme mahallesinde yer alan toplam arsa büyüklüğü 113.851 m² olan T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsisli 5 yıldızlı 1200 yatak kapasiteli otel arazisidir.





BİR BAKIŞTA:
SARIGERME RESORT OTEL PROJESİ

113,851 m²
Arsa Alanı

Lokasyon:	Muğla, Ortaca, Fevziye Mahallesi
Proje Konsepti:	Resort Otel
Niteliği:	2071 yılına kadar üst hakkı
Arsa Alanı:	113.851 m²
İnşaat Alanı:	99.000 m²
Başlangıç Tarihi:	2025
Tahmini Teslim Tarihi:	2026
İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.	

Özet Değerleme Raporu

Adres	Fevziye Mahallesi Fevziye Sarısu Sokak Ortaca / Muğla
Taşınmaz Nitelik	Müstakil ve Daimi Nitelikte Olan "Üst Hakkı"
Rapor Tarihi	31.12.2025
Değerleme Şirketi	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Üst Hakkı Pazar Değeri, TL (KDV hariç)	**1.805.600.000 TL**

Detaylı Değerleme Raporlarına buradan ulaşabilirsiniz

İş Modeli

Deniz GYO, faaliyetlerini proje geliştirme, uygulama (inşaat), pazarlama ve satış, mülk yönetimi ve kiralama başlıkları altında yürütmektedir.

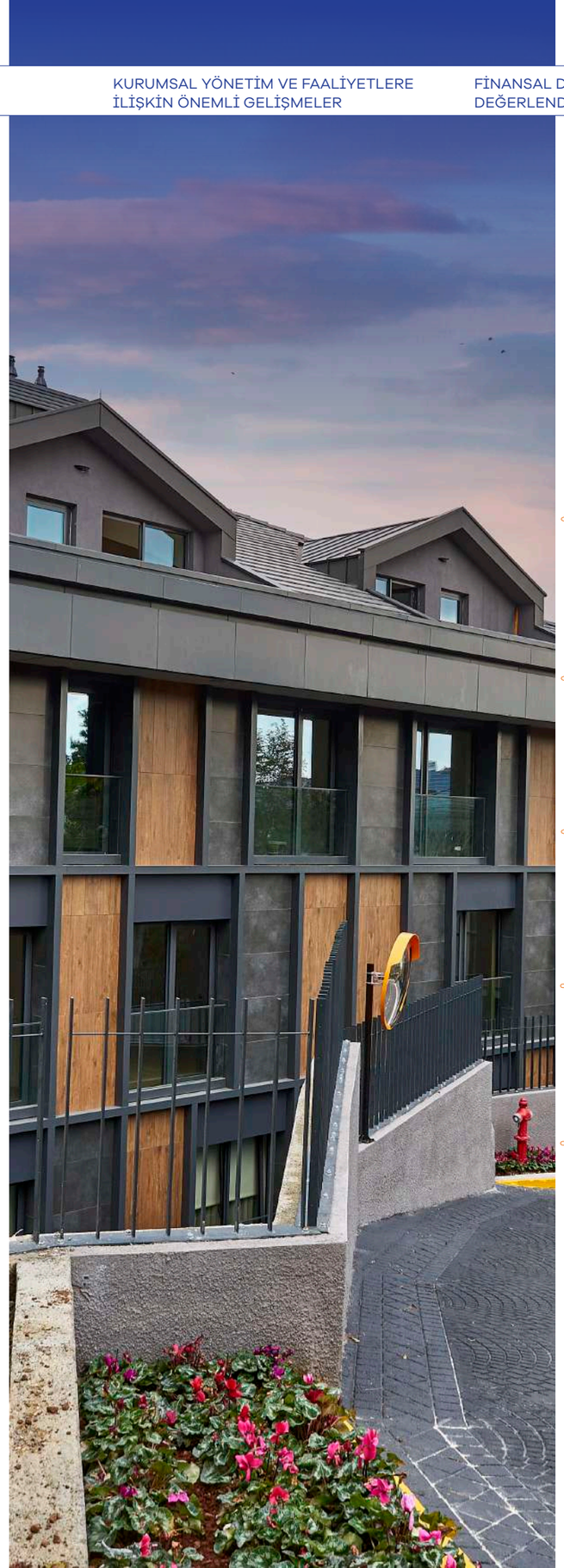
Bu kapsamda, yeni gayrimenkul ve projelerin portföye kazandırılması, mevcut projelerin tasarım ve inşaat süreçlerinin planlanması ve uygulanması, pazarlama ve satış stratejilerinin oluşturulması ile mevcut portföyün mülk yönetimi ve kira gelirlerini arttırıcı aksiyonlar hayata geçirilmektedir.

İş Geliştirme

- Potansiyel yatırım fırsatları için pazar, rakip ve imar koşullarının analizinin yapılması,
- Potansiyel projeler için fizibilite, senaryo, kârlılık ve nakit akışı analizlerinin hazırlanması,
- SPK uyumlu değerleme süreçlerinin yönetilmesi ve raporlanması,
- Yeni projeler için kurum izinleri (Belediye, Çevre ve Şehircilik, Tapu vb.) süreçlerinin yürütülmesi,
- Devam eden projelerde bütçe, maliyet ve iş programı takibinin yapılması,
- Satış ve pazarlama ekiplerine yönelik fiyatlama ve pazar analizlerinin yapılması, çalışmalarını yürütmektedir.

Tasarım Uygulama

- Projelerin imar, arsa ve konsept gerekliliklerine uygun şekilde mimari ve teknik tasarım sürecinin koordinasyonu,
- Mimari, statik, mekanik ve elektrik disiplinleri arasında tasarım entegrasyonunun sağlanması,
- Proje uygulaması için gerekli ihale dokümanları, şartnameler ve yüklenici süreçlerinin yönetimi,
- Proje bütçesi, iş programı ve satın alma ihtiyaçları doğrultusunda resmi izin süreçlerinin ve yönetim onaylarının alınması,
- İnşaat sürecinde saha uygulamalarının iş programı, kalite ve maliyet açısından izlenmesi ve raporlanması,
- Yüklenici hakedişleri, sözleşme yükümlülükleri ve ödeme planlarının kontrolü,
- Projelerin tamamlanması aşamasında geçici ve kesin kabullerin yapılması işlemlerini üstlenmektedir.



Satış, Kiralama ve Mülk Yönetimi

Portföydeki gayrimenkullerin kira gelirlerinin artırılması, sözleşme koşullarının iyileştirilmesi ve operasyonel verimliliğin artırılması.

Şirketin gayrimenkullerine ilişkin satış ve kiralama süreçlerinin yönetilmesi,

Sektör ve rakip analizleri doğrultusunda pazarlama ve satış stratejilerinin oluşturulması ve uygulanması,

Geliştirilen projelerin satış öncesi ve satış sonrası operasyonlarının koordine edilmesi,

Şirketin gayrimenkul portföyünün en yüksek kira getirisi ile marka değeri ve ciro kapasitesi yüksek potansiyel kiracılara kiralanması üzerine çalışmalar yapılmaktadır.

Yatırımlar ve Gelecek Stratejileri

Şirket yatırım planlamalarında portföyde sürdürülebilir gelir yaratan, yüksek marka çarpanı olan varlıkların payını artırmayı önceliklendirmektedir. 2025 yılı içinde mevcut portföyün değerini artıracak yenileme ve tadilat çalışmaları yapmıştır. Yeni turizm yatırımı Sarıgerme projesinin ruhsat ve inşaat faaliyetleriyle ilgili çalışmalar yürütülmüştür.

Deniz GYO, güçlü özkaynak yapısı, yüksek likiditesi, borçsuz bilançosu ve banka iştiraki olmanın sağladığı güvenilirlik sayesinde, 2025 ve sonrası için sürdürülebilir büyüme odaklı bir strateji benimsemiştir. Şirketin gelecek planı; mevcut portföyün gelir kapasitesini artırma, düzenli kira geliri üreten varlıkların ağırlığını çoğaltma ve tematik yatırımlarla portföy çeşitliliğini güçlendirme üzerine kurulmuştur.



Gelir Maksimizasyonu

Mevcut varlıklardaki kira gelirlerinin artırılması ve sözleşme koşullarının iyileştirilmesi, boşluk oranlarının düşürülmesi ve operasyonel verimliliğin artırılması hedeflenmektedir.

Portföy Sadeleştirme

Gelir yaratma kapasitesinin yükseltilmesi amacıyla portföyde verimliliği düşük gayrimenkullerin satışı ile likiditenin güçlendirilmesi, satış gelirlerinin yüksek kira verimli yeni yatırımlara yönlendirilmesi hedeflenmektedir.

Stratejik Yatırımlar ve Portföy Çeşitliliği:

Tematik yatırımlarla düşük riskli, güçlü talep dinamiklerine sahip düzenli kira üreten sektörlere odaklanarak sürdürülebilir ve dengeli büyüme elde edilmesi hedeflenmektedir.

Risk Yönetimi ve Pazar Uyum Kabiliyeti:

Makroekonomik dalgalanmalara karşı borçsuz bilanço ve yüksek likiditenin korunması hedeflenmektedir.

Marka Değeri ve Kurumsal Prestij:

Prestijli varlıklarla şirket algısının yükseltilmesi ve Le Chic markasının seçici projelerle güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

İnsan Kaynakları

Deniz GYO'nun insan kaynakları süreçleri DenizBank A.Ş.'nin İnsan Kaynakları Departmanı tarafından **"DenizBank İnsan Kaynakları Politikası"** ve **"DenizBank Ücretlendirme Politikası"** çerçevesinde yürütülmektedir. İnsana saygı ilkesi üzerinde durulan bu politikada tüm çalışanlar için hiçbir ayrım gözetmeksizin, eşit ve uygun çalışma koşulları sağlandığı vurgulanmaktadır. Ayrıca, bu politikanın temel ilkeleri arasında şeffaf yönetim anlayışı, çalışanlara sunulan eğitim ve gelişim imkanı ile adil ve güvenilir ücret yönetimi yer almaktadır.

Deniz GYO, insan kaynağını şirketin stratejik önceliklerinden biri olarak görmektedir. Şirket, çalışanlarının yetkinliklerini geliştirmeyi, çeşitlilik ve kapsayıcılığı teşvik etmeyi ve adil çalışma koşullarını sürekli kılmayı merkeze alan bir İnsan Kaynakları yönetim anlayışını benimsemektedir. Bu çerçevede İnsan Kaynakları fonksiyonu; işe alım sürecinden başlayan oryantasyon faaliyetlerine, performans yönetiminden eğitim-gelişim programlarına kadar her aşamada çalışanları için sürdürülebilir değer yaratma perspektifiyle hareket etmektedir.

Deniz GYO Etik İlkelerinde de belirtildiği üzere, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme, Uluslararası Çalışma Örgütü Beyannameleri ve Sözleşmeleri ve insan hakları alanındaki diğer uluslararası dokümanlarda belirtilen prensipler desteklenmekte ve uygulanmaktadır.

İşe Alım, Performans Yönetimi, Adil Ücretlendirme

İşe alım aşamasında şirket, eğitim seviyesinin yanı sıra yabancı dil yetkinliklerine, uyum kültürüne, etik ilkelere ve takım çalışmasına yatkınlığa da önem vermektedir. Bu yaklaşım ile yeni katılan her çalışan için şirketin vizyon ve misyonunu anlamayı sağlayacak bir oryantasyon programı uygulanmaktadır. Bu program kapsamında şirketin kurumsal değerleri, etik davranış kuralları, güvenli çalışma ortamı ve sürdürülebilirlik odağı aktarılmaktadır. Böylece, şirket bünyesinde çalışanlar yalnızca görevlerini değil aynı zamanda kurum kültürünü de içselleştirmektedir.

Çalışanların performans yönetimi süreci, dönemsel olarak gözden geçirilmektedir. Performans değerlendirmesi iş sonuçlarının yanı sıra süreçlere, iş birliğine, yenilikçiliğe ve sürdürülebilirlik kriterlerine odaklanmaktadır. Bu yaklaşım, çalışanların işin anlamına ve şirketin uzun vadeli hedeflerine katkı sağlamaya yönelmesini desteklemektedir.

DenizBank Ücretlendirme Politikasına tâbi olan Deniz GYO'da, cinsiyet başta olmak üzere kişisel niteliklere dayalı bir ayrım yapılmamakta, kadın ve erkek çalışanların maaş değerlendirmesinde aynı kriterler baz alınmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu ücretlendirmede eşitlikçi bir yaklaşım gözetilmektedir.

Eğitim ve Gelişim Fırsatları

Tüm Deniz GYO çalışanlarının katıldığı ortak eğitimlerin dışında, faaliyet alanları ve mesleki ihtiyaçları doğrultusunda kişilerin ayrı ayrı katılım sağladığı eğitim ve etkinlikler de mevcuttur. Zorunlu eğitimlerin beraberinde çalışanlar gönüllü eğitim kategorileri altında eğitimlere ve çeşitli etkinliklere dahil olarak kendi becerilerini ve iş süreçlerine katkı sağlayabilecek yetkinlerini geliştirmektedir.

Deniz GYO, çalışanlarının gelişimi için düzenli olarak iç ve dış eğitim programları düzenlenmekte, mentorluk sistemleri uygulanmakta ve kariyer gelişim planları oluşturulmaktadır. Ayrıca, şirket içindeki terfi ve rotasyon süreçleri, çalışanların hem yatay hem de dikey gelişim yollarını kullanabilmesine imkân tanımaktadır. Deniz Akademi bünyesinde yer alan sürekli eğitim programları ile çalışanlara çeşitli sertifika programlarına katılma fırsatları sunulmaktadır.

Deniz Akademi

DENİZ AKADEMİ

YOUTUBE KANALI

Deniz GYO çalışanları 2025 yılında aşağıda yer alan zorunlu eğitimleri tamamlamıştır.

- Bilgi Güvenliği Eğitimi
- Bilgi Riski Yönetimi Eğitimi
- Bir Bilgi Güvenliği Riski: İç Tehditler
- Çevresel, Sosyal ve Yönetişim İlkeleri Farkındalık Eğitimi
- Çıkar Çatışmaları
- DenizBank Sıfır Atık Eğitimi
- İş Sağlığı ve Güvenliği
- İş Sürekliliği Yönetimi
- Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) Bilgilendirme
- Operasyonel Risk Yönetimi
- Rekabet Hukuku
- Sosyal Medya Kullanımı ve Hukuki Sorumluluklar
- Sosyal Mühendislik ve Phishing Eğitimi

İnsan Kaynakları

Çeşitlilik ve Fırsat Eşitliği

Şirket, cinsiyet, yaş, engellilik durumu, etnik köken, inanç gibi farklılıklara bakmaksızın adil ve eşit bir çalışma ortamı sağlamaktadır. Bu bağlamda, kadın istihdamının artırılması, genç yeteneklerin desteklenmesi ve engelli çalışanlara yönelik erişilebilirlik, uyum süreçleri ve uygun çalışma ortamlarının sağlanması önceliklendirilmektedir. Böylece şirket, çalışma hayatında kapsayıcılık ilkesini somut uygulamalarla güçlendirmektedir. Çalışan profilindeki yaş gruplarının çeşitliliği Deniz GYO'nun bu yaklaşımının bir yansımasıdır.

Çalışan bağlılığı ve memnuniyeti de şirket gündeminde olan bir başka önemli konudur. Deniz GYO, çalışan görüşleri ve memnuniyet düzeylerini ölçmek üzere düzenli anketler gerçekleştirmekte; sonuçlara göre iyileştirme aksiyonları planlamakta ve uygulamaktadır. Sağlıklı iş-yaşam dengesi, esnek çalışma modelleri, çalışan sağlığına yönelik programlar ve sosyal etkinlikler bu kapsamdadır. Çalışanların motivasyonunu artırmayı ve şirketle duygusal bağlarını güçlendirmeyi amaçlayan bu uygulamalar hem iş gücü verimliliğini hem de insan kaynağının kurumsal bağlılığını desteklemektedir.

Deniz GYO'nun insan kaynakları uygulamaları, şirketin uzun vadeli değer yaratma hedefiyle uyumlu olarak şekillenmektedir.

Çalışan Sayısı

11

Mavi Yaka **1**

Beyaz Yaka **10**

Kadın **6**

Erkek **5**

Yönetim Kurulu'nda Yer Alan Kadın Oranı **%33**

Şirket Yönetiminde Yer Alan Kadın Oranı **%67**

Eğitim Durumu

Lisans	Ön Lisans	Lise	Diğer
7	1	1	2

Çalışanların Yaş Gruplarına Göre Dağılımı



Deniz GYO çalışanlarının ortalama hizmet süreleri
(yıl)

Ortalama Hizmet Süresi	Erkek	Kadın
2024	4,81	1,95
2025	3,98	2,09
TOPLAM	**4,40**	**2,02**



İnsan Kaynakları

İş Sağlığı & Güvenliği (İSG) Uygulamaları

Şirket, çalışanlarının ve iş süreçlerine dahil olan tüm paydaşların güvenliğini sağlamak için sistematik, proaktif ve sürekli iyileştirme odaklı bir İSG yönetimi uygulamaktadır. Bu yaklaşım hem yasal yükümlülüklere uyumu hem de en iyi uygulamaların benimsenmesini kapsamaktadır.

Deniz GYO'nun İş Sağlığı ve Güvenliği uygulamalarına ilişkin kurallar ve ilkeler 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'na uygun "DFHG İş Sağlığı ve Güvenliği Prosedürü" kapsamında açıklanmaktadır.

Ek olarak, DFHG çalışma alanlarına yönelik uygulamaya alınan Acil Durum Planı bulunmaktadır. Bahse konu Acil Durum Planı sayesinde, olağan dışı durumlarda personeli ve çevreyi korumak ve iş sürekliliğini sağlamak amaçlanmaktadır.

DFHG eğitim portalı olan Deniz Akademi sayesinde Deniz GYO çalışanları düzenli olarak gerçekleşen zorunlu İSG eğitimlerine katılmaktadır.

İSG uzmanları, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin denetlenmesi ve gayrimenkul projelerinde yer alan personelin eğitimi konusunda destek sağlamaktadır. Deniz GYO merkez ofis çalışanları ve gayrimenkul projelerinde çalışan personelin İSG eğitimlerinin yanında, alışveriş merkezlerinde görevlerine yeni başlayan çalışanlar için de İSG eğitimleri düzenlenmektedir.

Şirketin İSG performansı, üst yönetimin stratejik gündeminde yer almakta ve Yönetim Kurulu ile üst düzey yöneticiler tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Bu durum, İSG süreçlerinin stratejik düzeyde sahiplenildiğini göstermektedir. Böylelikle, İSG yönetimi yalnızca operasyonel bir faaliyet olmaktan çıkarak, şirketin değerleri ve sürdürülebilir büyüme hedefi ile entegre olmaktadır.

> Deniz GYO'nun İSG performansı, üst yönetimin stratejik gündeminde yer almakta ve Yönetim Kurulu ile üst düzey yöneticiler tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir.



Sürdürülebilirlik Uygulamaları

Deniz GYO, faaliyetlerini yürütürken çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla ele almakta ve sürdürülebilirlik perspektifini iş modelinin merkezine yerleştirmektedir. Şirket, gayrimenkul sektöründe sürdürülebilir değer yaratmayı, çevresel etkilerini en aza indirmeyi ve topluma katkı sağlamayı amaçlayan stratejiler geliştirmektedir.

Şirketin sürdürülebilirlik yönetişim yapısının temel amacı, çevresel ve sosyal konuların etkin ve hızlı bir biçimde yönetilmesidir. Bu nedenle, sürdürülebilir bir gelecek inşa etmek için yürütülen faaliyetlerin organizasyonel bir yapı ile sistematik olarak yönetilmesi önemsenmektedir. Deniz GYO'nun sürdürülebilirlik yaklaşımı üst yönetim tarafından sahiplenilmekte ve yönetilmektedir. Sürdürülebilirlik yönetişim yapısının başında Sürdürülebilirlik Komitesi yer almaktadır. Deniz GYO'nun faaliyetlerine konu olan çevresel, sosyal, ekonomik ve yönetişim ile ilişkili risk ve fırsatları değerlendirmekten, ulusal ve uluslararası sürdürülebilirlik trendlerini takip etmekten Sürdürülebilirlik Komitesi sorumludur. Yılda en az iki kez toplanan komite, yapılan ilgili bütün çalışmaları Sürdürülebilirlik Komitesi Başkanı olan Deniz GYO Genel Müdürü'ne raporlamaktadır.

Deniz GYO'nun sürdürülebilirlik hedefleri 3 ana başlık altında toplanmaktadır:

ÇEVRESEL HEDEFLER
- Yeşil Bina Sertifikaları
- Kaynak Kullanımı
- Değer Zinciri Yönetimi

SOSYAL HEDEFLER
- Çalışanlar, Eğitim
- İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG)
- İnsan Hakları
- Kiracıların Sağlığı ve Konforu
- Müşteri

YÖNETİŞİM HEDEFLERİ
- Kurumsal Yönetişim
- Uyumluluk ve İş Etiği
- Sürdürülebilir İş İçin Risk Yönetimi ve Paydaşlar

Şirket sürdürülebilirlik önceliklerini, stratejik hedeflerini, risk ve fırsatlarını belirledikten sonra faaliyetlerini hayata geçirmektedir. Faaliyetlerini yürütürken ulusal ve uluslararası standart ve mevzuatlara uyumu gözetmektedir.

Deniz GYO bünyesindeki bütün operasyonlar ve çalışanlar için geçerli olan Sürdürülebilirlik Politikası 2021 yılında devreye alınmıştır.

Çevreyle İlgili Çalışmalar

Çevresel boyutta Deniz GYO, enerji verimliliği, atık yönetimi, su ve malzeme kullanımı, iklim değişikliğine uyum ve yeşil bina sertifikasyonları gibi alanlara odaklanmaktadır. Şirket portföyündeki gayrimenkullerde sürdürülebilirlik kriterlerine uygun olarak planlama ve uygulama yapılmaktadır. İklim değişikliğinin etkileri yoğunlaştıkça temiz su kaynaklarının mevcudiyeti azalmakta ve bu durum suyun verimli kullanımını giderek daha kritik bir hale getirmektedir. Deniz GYO, Türkiye'deki su stresi riskinin mevcudiyetinin ve gayrimenkul sektörünün suyu tasarruflu kullanması gerektiğinin bilincindedir. Su yönetimi kapsamındaki çevresel hedefler arasında; 2030 yılına kadar portföydeki gayrimenkul ve AVM'lerdeki su tüketiminin %10'a kadar azaltılması bulunmaktadır.

Dünya Bankası*, 2050 yılına kadar küresel atık miktarında %70'lik bir artış öngörmekte ve doğal kaynakların etkin bir şekilde kullanılması ve döngüsel ekonomi uygulamalarının benimsenmesine duyulan acil ihtiyacı vurgulamaktadır. Deniz GYO, projelerinde ve merkez ofisinde etkin geri dönüşümü sağlamak amacıyla doğru sınıflandırma, ayrıştırma ve güvenli toplama yöntemlerini uygulayarak atıkların geri dönüştürülmesi için çaba sarf etmektedir. Sürdürülebilirlik konusundaki 2030 hedefleri arasında DenizBank Genel Merkezi'nde bulunan ofiste üretilen atığın en az %75'inin geri kazanılması yer almaktadır.

Enerji yönetimi konusunu çevreye karşı sorumluluğu olarak gören Deniz GYO bu doğrultuda 2030 yılına kadar gerçekleştirmek üzere çevresel hedefler belirlemiştir. 2030 yılına kadar AVM gayrimenkulleri ve genel merkez kaynaklı enerji tüketimini %20 oranında azaltmak yönündeki hedefi takip etmekte ve ilerleme durumunu paydaşlar ile paylaşmaktadır.



Sürdürülebilirlik Uygulamaları

Sosyal Katkı

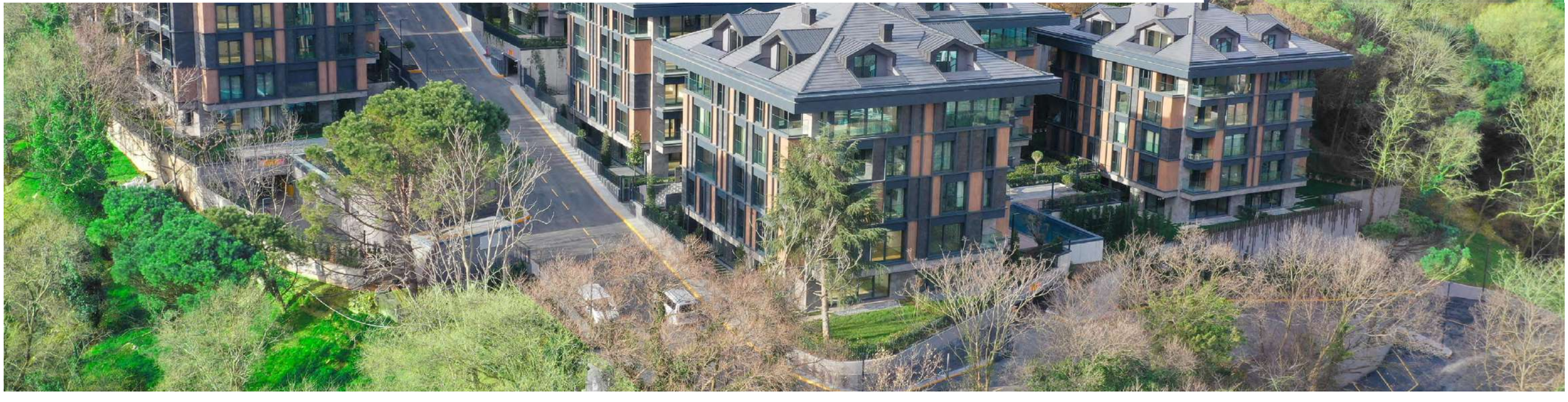
Şirket, çalışanlarına yönelik adil uygulamalar, toplumsal katkı, paydaşlarla iş birliği ve toplumun refahına yönelik projeler geliştirmektedir. Çalışanların gelişimine yatırım yapılmasının yanı sıra şirket portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu çevreye ilişkin sosyal değer yaratma hedeflenmektedir. Bu bağlamda, erişilebilirlik, çevre düzenlemesi, yeşil alanların artırılması, yerel topluluklarla iş birliği gibi uygulamalar hayata geçirilmektedir. Ayrıca şirket, paydaş analizi ve önceliklendirme süreçleriyle hangi sürdürülebilirlik konularının şirket için ve paydaşlar için kritik olduğunu belirlemekte ve bu doğrultuda stratejik hedefler koymaktadır.

Yönetişim Boyutu

Deniz GYO, kurumsal yönetim ilkelerine, etik davranış kurallarına, risk yönetimine ve şeffaf iletişime büyük önem vermektedir. Kurumsal yönetim anlayışının temelinde, paydaşlarıyla olan tüm etkileşimlerin hesap verebilir, adil, sorumlu ve şeffaf olması yer alır. Deniz GYO, DenizBank Uyum Organizasyonu ve Uyum Riski Yönetimi Politikası kapsamında mevzuat gerekliliklerini anlayıp uyum sağlayarak uyum risklerini ve ihlallerini en aza indirmek için azami gayret sarf etmektedir. Sürdürülebilir iş yaklaşımında risk yönetimi kapsamında, sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatların yıllık olarak değerlendirilme süreci, Sürdürülebilirlik Komitesinin yaptığı toplantılarda sürdürülebilirlik hedefleri başlığı altında takip edilmektedir. Şirket Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticiler, sürdürülebilirlik stratejisinin uygulanmasından sorumludur; sürdürülebilirlik komitesi oluşturulmuştur. Ayrıca şirket, sürdürülebilirlik raporlamasına ilişkin ulusal ve uluslararası standartlara uygun hareket etmekte, paydaşlarına düzenli olarak performans göstergelerini açıklamaktadır. Bu sayede, şirketin sürdürülebilirlik konularında hesap verebilirliği artırılmaktadır.

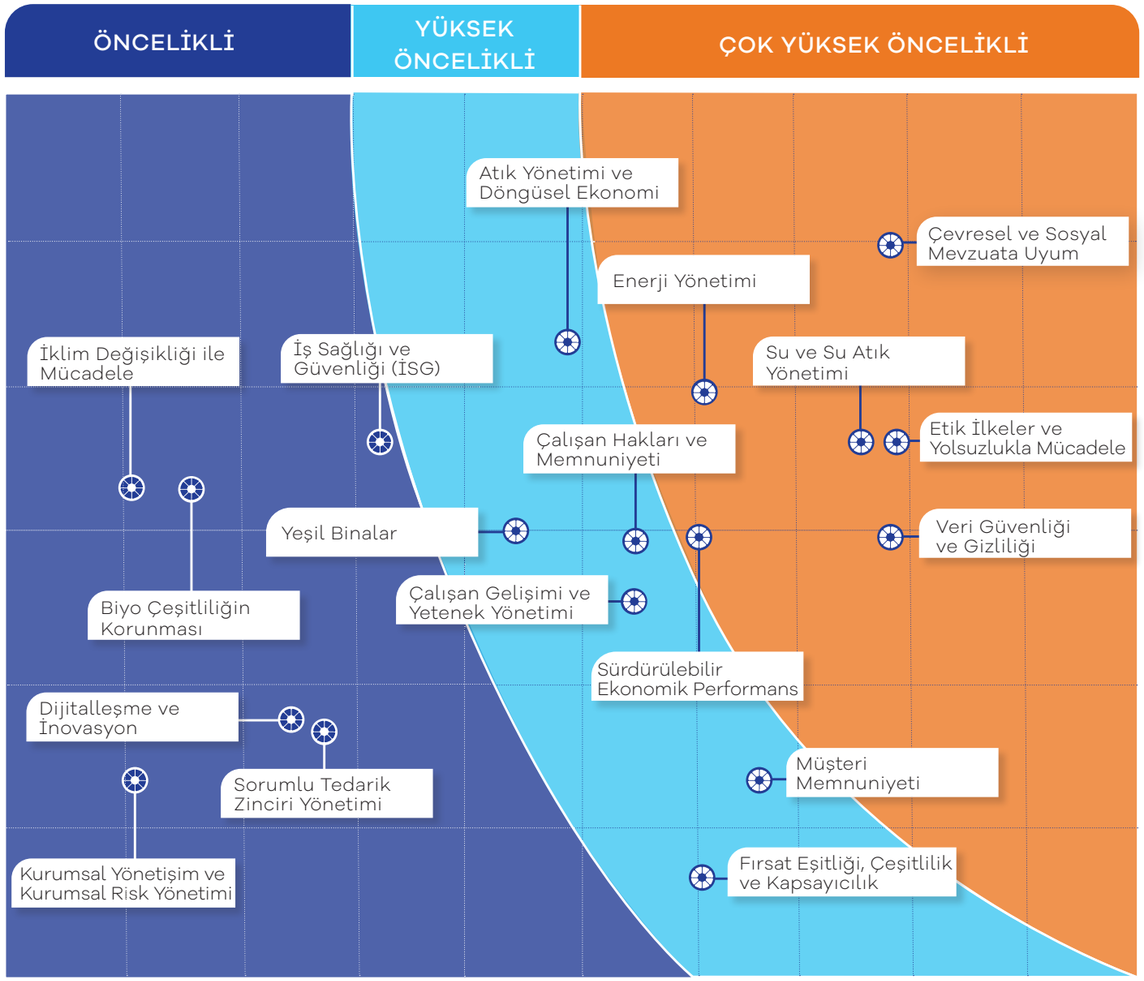
Deniz GYO'nun gündeminde ayrıca iklim değişikliğine uyum ve iklimsel risklerin yönetimi bulunmaktadır. Şirket hem fiziksel hem de geçiş risklerine karşı duyarlılık geliştirmekte; portföyünü ve iş süreçlerini bu bağlamda değerlendirmektedir. Enerji verimliliği projeleri, yenilenebilir enerji kullanımı ve karbon ayak izi azaltımı gibi hedeflerle iklim odaklı dönüşüm gerçekleştirmektedir. Bu yaklaşım yalnızca çevresel riskleri sınırlamakla kalmayıp aynı zamanda iş modeli açısından yeni fırsatlar yaratmaktadır.





Sürdürülebilirlik Uygulamaları

Önceliklendirme Matrisi



Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları (SKA) Haritalandırması

Deniz GYO, Önceliklendirme Analizi çalışması neticesinde çok yüksek öncelikli olarak değerlendirilen 6 konunun Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları (SKA) ile olan ilişkisini aşağıda beliritlmiştir.

Çok Yüksek Öncelikli Sürdürülebilirlik Konuları	SKA Haritalaması
Çevresel ve Sosyal Mevzuata Uyum	8 İNSANA YAKIŞIR İŞ VE EKONOMİK BÜYÜME; 13 İKLİM EYLEMİ; 16 BARIŞ, ADALET VE GÜÇLÜ KURUMLAR
Etik İlkeler ve Yolsuzlukla Mücadele	12 SORUMLU ÜRETİM VE TÜKETİM; 16 BARIŞ, ADALET VE GÜÇLÜ KURUMLAR
Veri Güvenliği ve Gizliliği	9 SANAYİ, YENİLİKÇİLİK VE ALTYAPI; 12 SORUMLU ÜRETİM VE TÜKETİM; 16 BARIŞ, ADALET VE GÜÇLÜ KURUMLAR
Su ve Su Atık Yönetimi	6 TEMİZ SU VE SANİTASYON; 11 SÜRDÜRÜLEBİLİR ŞEHİRLER VE TOPLULUKLAR; 12 SORUMLU ÜRETİM VE TÜKETİM
Enerji Yönetimi	7 ERİŞİLEBİLİR VE TEMİZ ENERJİ; 11 SÜRDÜRÜLEBİLİR ŞEHİRLER VE TOPLULUKLAR; 13 İKLİM EYLEMİ
Sürdürülebilir Ekonomik Performans	8 İNSANA YAKIŞIR İŞ VE EKONOMİK BÜYÜME; 11 SÜRDÜRÜLEBİLİR ŞEHİRLER VE TOPLULUKLAR; 16 BARIŞ, ADALET VE GÜÇLÜ KURUMLAR

Sürdürülebilirlik Uygulamaları

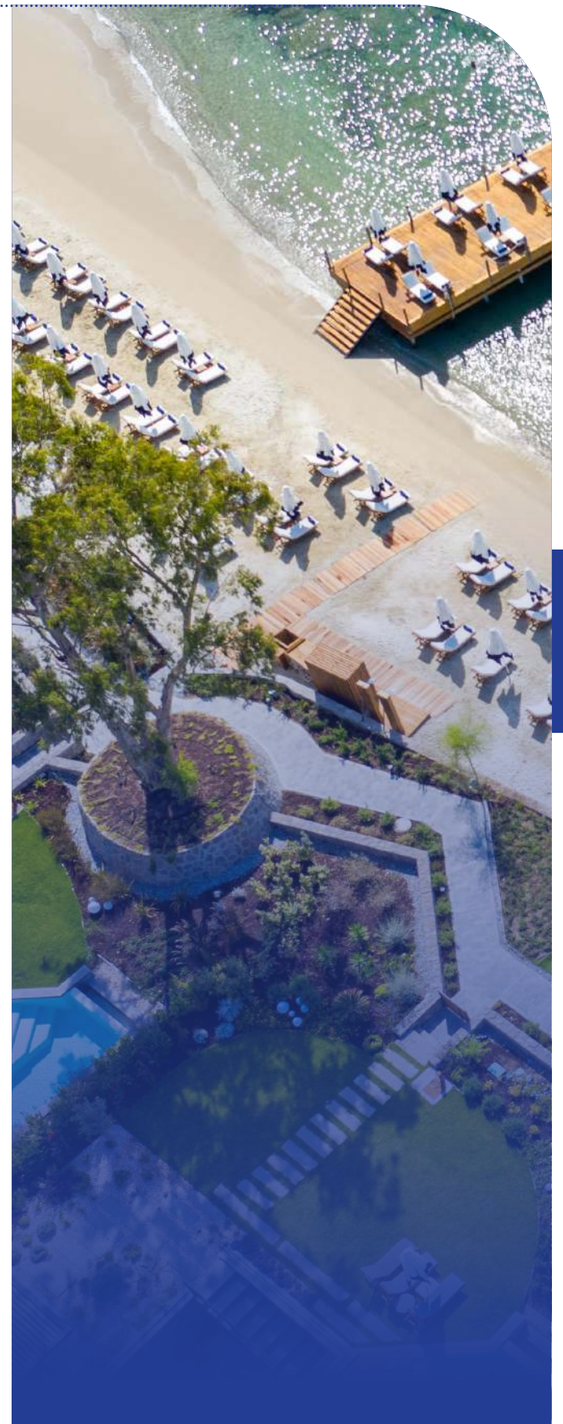


2030 yılına kadar

Deniz GYO alışveriş merkezi (AVM) gayrimenkulleri ve DenizBank Genel Merkezinde yer alan merkez ofis kaynaklı enerji tüketiminin **%20** oranında azaltılması hedeflenmektedir.

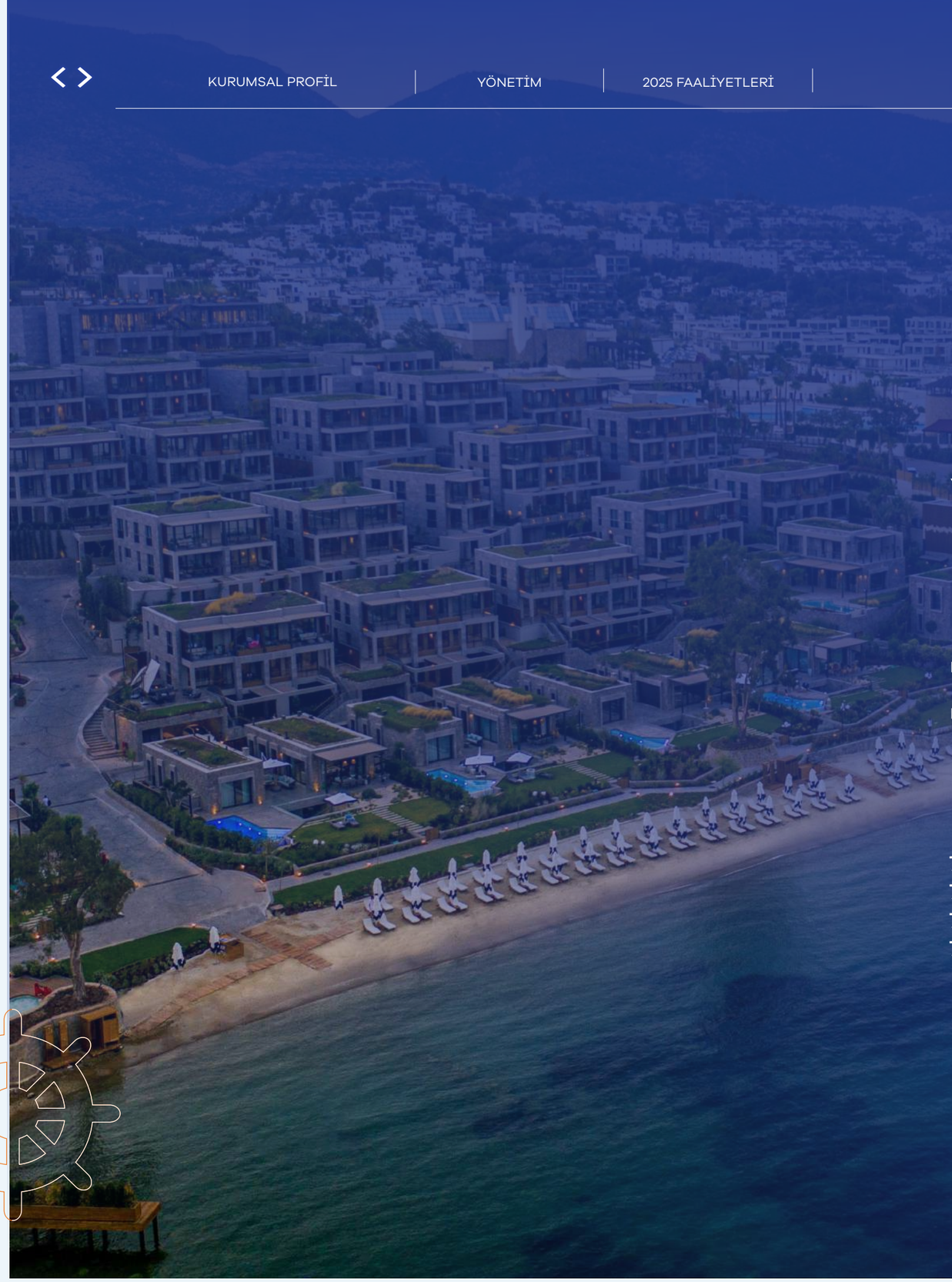
Portföydeki gayrimenkullerin ve AVM'lerin su tüketiminin **%10**'a kadar azaltılması hedeflenmektedir.

Merkez ofiste üretilen atığın en az **%75**'inin geri kazanılması hedeflenmektedir.



2025 yılında, Deniz GYO çalışanları Çevresel, Sosyal ve Yönetişim İlkeleri Farkındalık eğitimi gibi farklı eğitimlere katılarak, şirketin bu konudaki hedefleriyle uyumlu gelişim göstermeye devam etmiştir.

Deniz GYO'nun sürdürülebilirlik uygulamaları; çevresel yönetim, sosyal sorumluluk ve kurumsal yönetişimin eşgüdümlü bir biçimde ele alındığı, bu üç boyutun şirketin stratejik hedefleriyle entegre edildiği bir çerçevede kurgulanmaktadır. Bu yaklaşım sayesinde şirket, yalnızca bugünün paydaşlarını memnun etmekle kalmamakta, gelecek nesiller için de değer yaratmayı hedeflemektedir.



KURUMSAL YÖNETİM VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

72 Yönetim Kurulu
76 Üst Yönetim
77 Yönetim Kurulu Komiteleri
79 Yürütülen Faaliyetleri de İçerecek Şekilde Çalışma Esasları ve Komitelerin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi

ŞİRKET YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ, PERSONEL VE FAALİYETLERLE İLGİLİ BİLGİLER

Yönetim Kurulu

Recep BAŞTUĞ
Yönetim Kurulu Başkanı

Recep Baştuğ, 1989 yılında Çukurova Üniversitesi İktisat ve İdari Bilimler Fakültesi'nden mezun olmuş, aynı yıl kariyerine 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 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 itibarıyla 5 yıl süreyle Garanti BBVA Genel Müdürlüğü ile 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: 1 yıl

Akın EKİCİ
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Akın 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 görevini de üstlenmiştir. Temmuz 2025 itibarıyla 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: 1 yıl

Ruslan ABİL
Yönetim Kurulu Üyesi

Ruslan 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 Fransico'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) ünvanına sahiptir. 2017 yılında London Business School Yönetici Geliştirme Programı'nı bitirmiştir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 1 yıl

Yeşim ŞİMŞEK
Yönetim Kurulu Üyesi

Yeşim Şimşek, 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

Yönetim Kurulu

Dr. Muharrem Faik ÖZTUNÇ
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

Dr. Muharrem Faik Öztunç, 1987 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden derece ile mezun olmuştur. Ardından İstanbul Üniversitesi Para ve Banka Bölümünde Yüksek Lisans ve Doktora eğitimlerini tamamlamıştır. 1987-2000 yılları arasında Koç Holding'te Yetiştirme Elemanı-Denetim Uzmanı ve Koordinatör Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2000 yılında Tofaş-Fiat Grubu ve Otosan-Ford Grubu Bölge Pazarlama Şirketleri'nin Koç Holding ile bileşmesi projesini yürüten Öztunç, Koç Holding'e bağlı Birmot Şirketi kuruluşunu yaparak Genel Müdür Baş Yardımcısı olarak atanmıştır. 2005 yılına kadar otomotiv sektöründe hizmet veren Birmot şirketinde çalışan Öztunç, 2005 yılında yine Koç Holding bünyesinde yer alan Divan şirketine Genel Müdür Yardımcısı olarak şirketin yeniden yapılanması sürecini yürütmek üzere atanmıştır. 2015 yılında idari görevlerinin bırakan Öztunç, aynı şirket bünyesinde Danışmanlık hizmeti vermektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre:	5 yıl

Ayten BABAOĞLU
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

Ayten Babaoğlu, Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden 1984 yılında mezun olmuştur. Kariyerine 1984 yılında Sarıyer Belediyesi'nde 1. Dereceli Mühendis olarak başlayan Babaoğlu, 2005 yılında Tiba Mimarlık Mühendislik Danışmanlık İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.'yi kurmuştur ve bu tarihten itibaren Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı sürdürmektedir. 2018 yılında T. C. 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:	1 yıl

Yönetim Kurulunun Yıl İçerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara Katılım Durumu

Ana sözleşmenin 15 maddesi uyarınca Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 01 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 döneminde 34 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu Faaliyetleri

Şirket Yönetim Kurulu bir başkan ve 5 (beş) üye olmak üzere toplam 6 (altı) kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Genel Kurul tarafından önerilen adaylar arasından üç yıl süre ile oluşturulmuştur. Şirketin Yönetim Kurulunda bağımsızlık kriterlerini sağlayan iki üyesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu şirketin stratejik hedeflerini belirlemiş ve şirket faaliyetlerinin mevzuata ve ana sözleşmeye uygunluğunu gözetmektedir. Yönetim Kurulu görevlerini etkin olarak yerine getirebilecek sıklıkta toplanmakta olup, 2025 yılı içerisinde 34 toplantı gerçekleştirmiştir.

Şirketin Yönetim Kurulu TTK ve SPK düzenlemeleri ve ilgili mevzuat çerçevesinde oluşturulmuş olup, risk yönetimi, yönetim ve denetimi konusunda tecrübeye sahip üyelerdir. Yönetim Kurulu şirketin kurumsal düzeyinin geliştirilmesi açısından Denetim, Kurumsal Yönetim, Riskin Erken Saptanması ve Sürdürülebilirlik Komitelerini oluşturmuştur. Ücret ve Aday Gösterme Komitesinin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırları

5 Nisan 2023 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	Bitiş
Recep BAŞTUĞ (*)	Başkan	Nisan 2023	Mart 2026
Akın EKİCİ (**)	Başkan Vekili	Nisan 2023	Mart 2026
Ruslan ABİL (***)	Üye	Nisan 2023	Mart 2026
Yeşim ŞİMŞEK (****)	Üye/Genel Müdür	Nisan 2023	Mart 2026
Dr. Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Bağımsız Üye	Nisan 2023	Mart 2026
Ayten BABAOĞLU	Bağımsız Üye	Nisan 2023	Mart 2026

(*) 8 Ocak 2025 tarihli 2025/2 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Başkanı görevine Recep BAŞTUĞ atanmıştır.

(**) 24 Haziran 2025 tarihli 2025/14 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevine Akın EKİCİ atanmıştır.

(***) 3 Mart 2025 tarihli 2025/7 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Üyesi görevine Ruslan ABİL atanmıştır.

(****) 8 Aralık 2025 tarihli 2025/30 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Yönetim Kurulu Üyesi görevine Yeşim ŞİMŞEK atanmıştır. İlgili atama kararı 18 Kasım 2025'te tescil edilmiştir.

Üst Yönetim

Yeşim ŞİMŞEK
Genel Müdür

Yeşim Şimşek, 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.

Bahar YILMAZ
Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı

Bahar Yılmaz, 2009 yılında Bilkent Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. Kariyerine Ernst&Young şirketi bağımsız denetim biriminde mali müşavir olarak başlayan Yılmaz, 2021 yılında Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaya başlamıştır. Kariyeri boyunca farklı sektörlerde edindiği tecrübelerle analiz yeteneğini birleştiren Yılmaz, aynı zamanda şeffaf ve veriye dayalı yönetim anlayışıyla ekip çalışmasına da öncülük etmektedir.

Yasin TEMEL
Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı

Yasin Temel, 2001 yılında Selçuk Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Kariyerine 2003 yılında Çelikler İnşaat A.Ş.'de Şantiye Şefi olarak başlayan Temel, Diamond of İstanbul, Maçka Rezidans, Mandarin Bodrum projelerinde Şantiye Yöneticiliği yapmıştır. Deniz GYO'nun geliştiricisi olduğu Le Chic Bodrum Projesi'ne Proje Müdürü olarak atanan Yılmaz, ardından Deniz GYO A.Ş.'de Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı görevine getirilmiştir.

Yönetim Kurulu Komitelerinin Komite Üyeleri, Toplanma Sıklığı, Yürütülen Faaliyetleri de İçerecek Şekilde Çalışma Esasları

Denetim Komitesi:

Komite, SPK mevzuatında Denetim Komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, şirketin 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 Yönetim Kuruluna bildirir. Komite iki bağımsız Yönetim Kurulu üyesinden oluşmaktadır. Komite rapor tarihi itibarıyla içerisinde 5 defa toplanmıştır.

Ad Soyad	Görev
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
Ayten BABAOĞLU	Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Komite, şirkette Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını koordine eder. Yönetim Kurulunun yapılanması gereği ayrı bir "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücret Komitesi" oluşturulmadığından 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. Komite rapor tarihi itibarıyla içerisinde 3 defa toplanmıştır.

Ad Soyad	Görev
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
Akın EKİCİ	Üye
Yalçın KILIÇ (*)	Üye

(*) 5 Eylül 2025 tarihli 2025/21 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi görevi için Yeliz Koraşlı Özdemir yerine Yalçın Yalınkılıç atanmıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Komite, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin şirketin 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. Komite rapor tarihi itibarıyla içerisinde 6 defa toplanmıştır.

Ad Soyad	Görev
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
Akın EKİCİ	Üye

Sürdürülebilirlik Komitesi:

Komite, Deniz GYO'nun tüm sürdürülebilirlik faaliyetlerini ve yaklaşımlarını değerlendirmekte, paydaşlara aktarmakta ve Sürdürülebilirlik Politikası doğrultusunda stratejinin oluşturulması ile düzenli güncellenmesini
sağlamaktadır. Yılda en az iki kez toplanan komite, yapılan ilgili bütün çalışmaları Sürdürülebilirlik Komitesi Başkanı olan Deniz GYO Genel Müdürü'ne raporlamaktadır.

Ad Soyad	Görev
Yeşim ŞİMŞEK	Başkan
Bahar YILMAZ	Başkan Yardımcısı
Mert Çakır SAĞLAM	Sekreterya ve Koordinatör
Yasin TEMEL	Üye
Mert ŞİMŞEK	Üye

Hukuki Açıklamalar

Yıl içindeki organizasyonel değişiklikler:
Şirket'in 6 Ocak 2025 tarihli 2025/1 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Genel Müdürü olarak görev yapan Mehmet Çitil'in istifası kabul edilmiştir.

Şirket'in 4 Temmuz 2025 tarihli 2025/16 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Genel Müdürü olarak Yeşim Şimşek'in atanmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar
Şirketin 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 Aralık 2025 döneminde toplam 45,245,025 TL'dir.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler:
Yönetim Kurulu üyelerine Genel Kurulda kararlaştırılan huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. adı altında mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır. Yıl içerisinde şirketin Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, lehine kefalet verme vb. işlemleri olmamıştır.

Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler
Bulunmamaktadır.

Şirketin Bağımsız Dış Denetim Firması
Raporlama döneminde çalışılan denetim firması bilgileri aşağıdaki gibidir:

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ersnt & Young Global Limited)
Bağımsız Denetim Resmi Sicili: 479920
Merkez Adresi: Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:27 Daire: 54-57-59 Kat: 2-3-4 Sarıyer / İstanbul

Çalışan sayısı, toplu sözleşme uygulamaları, çalışanlara sağlanan hak ve menfaatler
Şirket çalışan sayısı 13'tür. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

Şirketin Ar-Ge çalışmaları ve sonuçları
Şirket bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar-Ge faaliyeti bulunmamaktadır.

Şirketin 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 değerleme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlar baz alınarak belirlenmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul tutarları, Aralık 2025'te gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

Hukuki Açıklamalar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkul bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Faal olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.316.964.372	2.358.244.000
Üst Kullanım Hakkı	1.673.131.186	1.805.600.000
TOPLAM	**3.990.095.558**	**4.163.844.000**

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Mahalle	Tapu (m^2)	Niteliği
Bahçeşehir AVM	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4.279	Dükkan
Göksu AVM	Ankara	Etimesgut	Eryaman	8.659	Dükkan
Karaköy Binası	İstanbul	Beyoğlu	Kemankeş	1.998	Otel
Le Chic Bodrum Otel Binası	Muğla	Bodrum	Gümbet	12.963	Otel
Le Chic Tarabya	İstanbul	Sarıyer	Tarabya	578	Mesken

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Üst Kullanım Hakkı	1.673.131.186	1.805.600.000
TOPLAM	**1.673.131.186**	**1.805.600.000**

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/ Metrekare	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 İlçesi, Fevziye Mahallesi 136 ada 3 no'lu parselde bulunan, 113.851.16 m yüzölçümlü orman ve vasıflı taşınmazlar üzerinde 2071 yılına kadar Deniz GYO A.Ş. adına tapuda üst hakkı mevcuttur.

Stoklar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Bodrum Projesi	871.947.846	871.947.846
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	*(173.133.253)*	*(152.966.101)*
Bodrum Projesi	698.814.593	718.981.745
Toplam	**698.814.593**	**718.981.745**

Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	2024	2025
1 Ocak Açılış Bakiyesi	213.008.695	173.133.253
Dönem İçi Stok Düzeltmesi. Net	(39.875.442)	(20.167.152)
31 Aralık Kapanış Bakiyesi	**173.133.253**	**152.966.101**

Bodrum Projesi:

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.

Hukuki Açıklamalar

Şirket'in doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler
Bulunmamaktadır.

Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler
2025 yılı içinde bulunmamaktadır.

Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar
Bulunmamaktadır.

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 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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 Aralık 2025 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	Düzeltme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2025	3.513.87	1.0000	%211
31.12.2024	2.684.55	1.3089	%291
31.12.2023	1.859.38	1.8898	%268

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 oluştuğu dönemlerde genel fiyat endekslerinin uygulanması sonucu yeniden düzenlenmiştir.
- Finansal durum tablosunda yer alan parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden etkilenen kâr veya zarar tablosu kalemlerinden kâr veya zarar tablosuna etkisi olanlar hariç olmak üzere, kâr 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 kâr veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyondaki bu kazanç veya kayıplar kâr veya zarara dahil edilir.

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

	Dava Sayısı
İcra takipleri	26
Lehe açılan davalar (Kira alacağı &tahliye ve idari işlemin iptali davaları)	16
Aleyhte davalar (Tasarrufun iptali ve diğer)	12
TOPLAM	**54**

Hukuki Açıklamalar

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar
Bulunmamaktadır.

Yıl içerisinde olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler:
Bulunmamaktadır.

Şirket'in yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler
Bulunmamaktadır.

Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler
Bulunmamaktadır.

Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği
Bulunmamaktadır.

İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler

İlişkili taraf açıklamaları
31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	-	6.282.097
TOPLAM	**-**	**6.282.097**

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	3.468.721	-
TOPLAM	**3.468.721**	**-**

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve Nakit Benzerleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	54.445	16.702
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	-	290.960.993
TOPLAM	**54.445**	**290.977.695**

Finansal Yatırımlar – Likit Fonlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Not 6)	1.541.761.192	1.790.073.047
TOPLAM	**1.541.761.192**	**1.790.073.047**

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
DenizBank A.Ş. (1)	9.212.820	12.947.743
TOPLAM	**9.212.820**	**12.947.743**

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

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
DenizBank A.Ş. (1)	2.696.631	3.134.447
TOPLAM	**2.696.631**	**3.134.447**

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

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Ödenen Ücret/ Komisyonlar	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2025
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	1.940.743	2.030.950
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	1.184.153	568.308
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	385.032	475.338
Denizbank A.Ş. (yazılım giderleri)	145.349	118.275
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Masraf yansıtmaları)	73.829	76.413
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	8.926	5.890
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	343	182
TOPLAM	**3.738.375**	**3.275.356**

İlişkili Taraflardan Elde Edilen Gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2025
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Faiz Gelirleri)	248.514.013	524.054.200
Denizbank A.Ş. (Vadeli mevduat faiz gelirleri)	1.045.660	53.394.683
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	16.161.573	18.965.171
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	5.540.526	6.367.731
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Diğer gelirler)	180.342	145.810
TOPLAM	**271.442.114**	**602.927.595**

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2025
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Faiz Gelirleri)	43.080.383	45.245.025
TOPLAM	**43.080.383**	**45.245.025**

DenizGYO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

FİNANSAL DURUM VE RİSK YÖNETİMİ

88 Finansal Durum
91 Kâr Dağıtım Politikası
92 İç Denetim
93 Risk Yönetimi
94 Diğer Açıklamalar
98 Pay Sahipleri
99 Sorumluluk Beyanı
100 Kurumsal Yönetim Uyum Beyanı

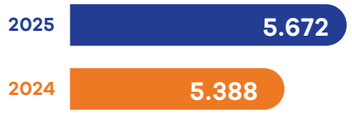
FİNANSAL DURUM

Bilanço Özet Verileri

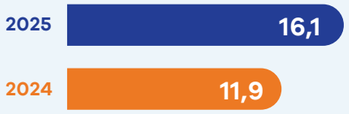
TOPLAM VARLIKLAR
milyon TL



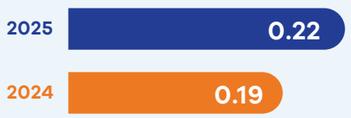
ÖZKAYNAKLAR
milyon TL



TOPLAM FİNANSAL BORÇ
milyon TL



TOPLAM FİNANSAL BORÇ/ AKTİF TOPLAMI (%)



Gelir Tablosu Özet Verileri

HASILAT
milyon TL



SATIŞLARIN MALİYETİ
milyon TL



ESAS FAALİYET KÂRI / (ZARARI)
milyon TL



DÖNEM KÂRI / (ZARARI)
milyon TL



BRÜT KÂR /SATIŞLAR
%



NET KÂR / ÖZKAYNAKLAR
%



Finansal Durum

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.

Teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiğine dair açıklama
Bulunmamaktadır.

Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler
Bulunmamaktadır.

Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler
ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynaklar Yönetim Kurulunun 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 "Kâr Payı Tebliği'ne uyum sağlamak amacıyla ekli şekilde tadil edilmesine karar vermiş ve 27 Mart 2014 tarihinde Genel Kurul'un toplantısında onaylanmıştır.

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

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile Şirket Esas Sözleşmesinin kâr 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 kâr payı ve/veya bedelsiz hisse senedi ve/veya yedeklere ayrılması şeklinde dağıtılmasını Genel Kurula teklif edilmesi esasına dayalı bir Kâr Dağıtım Politikası benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımı 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 kâr payı avansı dağıtılabilir.

Şirketin 16 Mayıs 2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurulunda;

Şirketin 01.01.2024–31.12.2024 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) 'nun 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 DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 01.01.2024 - 31.12.2024 hesap dönemine ait finansal tablolarına göre 478.564.111 TL net dönem kârı elde edilmiş olup Vergi Usul Kanunu (VUK) kayıtlarına göre ise, 59.405.734,37 TL cari yıl kârı elde edilmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve Kâr Dağıtım Politikası'na uygun olarak, 2024 yılında Vergi Usul Kanunu esaslarına uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen 59.405.734,37 TL tutarındaki kârdan 2.970.286,72 TL 1. tertip yedek akçe ayrılmasına ve kalan 56.435.447,65 TL'nin olağanüstü yedeklere (geçmiş yıl kârları hesabına) alınmasına karar verilmiştir.

TMS/ TFRS esas alınarak hazırlanan finansal tablolara göre 478.564.111 TL kârdan 2.970.286,72 TL 1. tertip yedek akçe ayrılmasına ve kalan 475.593.824,28 TL'nin olağanüstü yedeklere (geçmiş yıl kârları hesabına) alınmasına karar verilmiştir.

Şirketin sermaye gereksinimleri, uzun vadeli stratejisi, yatırım ve finansman politikaları ile kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir.

İÇ DENETİM

Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Şirket Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda İç Kontrol Sistemi oluşturmuştur. Bununla birlikte şirket, iki üyeden oluşan Riskin Erken Saptanması Komitesi'ni 5 Nisan 2013 tarihinde kurmuştur.

Şirketin iç kontrol sistemi; şirketin 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. 2025 yılı içinde Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (EY Turkey) tarafından denetlenecektir.

RİSK YÖNETİMİ

Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler
Şirketin 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 şirketi olumsuz etkileyebilecek değişimlerdir. Şirke, portföyünde yer alan gayrimenkul ve menkul kıymetlerini rayiç değerler ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini takip etmektedir.

Likidite riski, şirketin net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe durumunu ifade eder. Şirket, olası yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri fon kaynağını bulundurmak suretiyle bu riskini yönetmektedir.

Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler
Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler
Şirketin 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 komite, şirketin finansal, ticari ve operasyonel risklerinin gözden geçirilmesi ile şirketin kurumsal risk çalışmalarının takibi ve raporlanması yükümlüdür. Komite, TTK 378/2. maddesi gereği 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla iki ayda bir olmak üzere toplam altı raporunu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na sunmuştur.

DİĞER AÇIKLAMALAR

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.

Hizmet Alınan Şirketler
Bağımsız Denetim Kuruluşu:
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ersnt & Young Global Limited)

Kredi Derecelendirme Kuruluşu:
Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Şirketleri:
- Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama
Şirket, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet ederek hizmet alacağı şirketleri seçmektedir. Rapor döneminde, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

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

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2025 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.

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	2,081,050,742	1,541,815,637
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	4,882,825,745	4,688,910,151
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		29,793,063	32,921,586
D	**Toplam varlıklar (Aktif toplamı)**	**III-48.1.Md. 3/(p)**	**6,993,669,550**	**6,263,647,374**
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	16,082,190	11,909,451
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	5,671,510,634	5,388,367,677
	Diğer kaynaklar	-	1,306,076,726	863,370,246
D	**Toplam kaynaklar**	**III-48.1.Md. 3/(p)**	**6,993,669,550**	**6,263,647,374**

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Devamı

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
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)	290,977,695	54,445
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	94,809,382
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)	464,191,965	533,359,387

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	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	%75	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%30	%25	≤ %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	%3	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı (*)	III-48.1.Md. 24/(b)	%4	%0	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	%7	%9	≤ %10

PAY SAHİPLERİ

Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyetleri
Şirketin, pay sahiplerinin haklarının korunması yönünde yükümlülüklerini yerine getirmek, pay sahiplerinin sorularını ilgili mevzuat çerçevesinde doğru, eksiksiz ve zamanında yanıtlamak üzere Yatırımcı İlişkileri birimi oluşturulmuştur. Genel Müdüre bağlı çalışan birim, faaliyetlerine ilişkin düzenli raporlar sunmakta ve pay sahipleri ile yönetim arasında sürekli iletişimi sağlamaktadır.

Birim; mevcut ve potansiyel yatırımcıların yanı sıra aracı kurumlarla iletişimi yürütmek, pay sahipleri kayıtlarını güncel tutmak, yönetim ile pay sahipleri arasında köprü görevi görmek, sermaye piyasası gelişmeleri hakkında şirket yönetimini bilgilendirmek ve kamuyu aydınlatma yükümlülüklerini yerine getirmekten sorumludur. Ayrıca GenelK toplantılarının düzenli şekilde gerçekleştirilmesini sağlar ve tüm yatırımcı iletişim araçlarını güncel tutar.

Telefon ve e-posta yoluyla iletilen bilgi taleplerinin tamamı, mevzuat gereği gizli bilgiler hariç tutulmak üzere yanıtlanmıştır. 2025 yılında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde toplam 25 adet özel durum açıklaması yapılmıştır.

Yatırımcı İlişkileri Sorumluları ve İletişim Bilgileri

Bahar YILMAZ

Görevli

denizgyo@denizbank.com

(212) 348 58 58

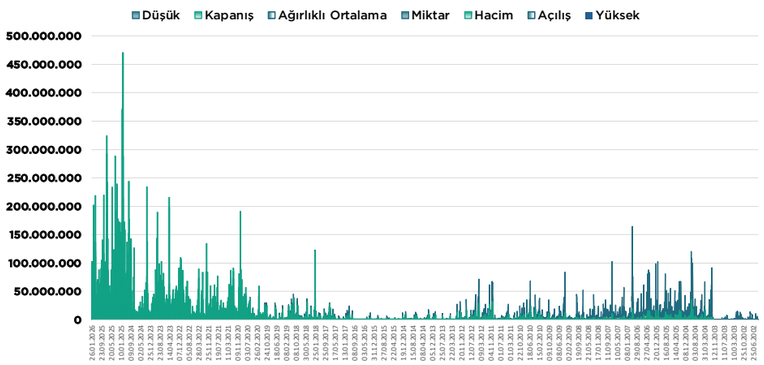
Yalçın YALINKILIÇ

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

denizgyo@denizbank.com

(212) 348 58 58

Hisse Senedi Performansı



SORUMLULUK BEYANI

MALİ TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ: 27.02.2026
KARAR SAYISI : 2026/4

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN II-14.1 SAYILI "SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞ"NİN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİ HAZIRLANAN SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun 27 Şubat 2026 tarih ve 2026/4 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

Şirketimizin, 01.01.2025 – 31.12.2025 dönemine ait SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre düzenlenmiş, Denetim Komitesi ile Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve bağımsız denetimden geçmiş Finansal Tablo ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunu, görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde;

a) Finansal tablo ve faaliyet raporunun tarafımızca incelendiği,

b) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, finansal tablo ile dipnotlarının ve faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediği,

c) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki Tebliğ uyarınca hazırlanmış finansal tabloların Şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını ve faaliyet raporunun; işin gelişimi, performansı ve işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığı beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM BEYANI

Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemini benimseyen ve bu ilkelere uyumu temel çalışma prensibi olarak gören şirket, eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk unsurlarını faaliyetlerinin merkezine yerleştirerek çalışmalarını sürdürmektedir. Şirket Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler aracılığıyla faaliyetlerini söz konusu ilkelere uyumlu şekilde gerçekleştirmektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2024 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 Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayınlanmıştır.

KAP üzerinden duyurulan aşağıdaki dokümanlar tüm paydaşların erişimine sunulmaktadır.

2025 yılı	Kurumsal Yönetim Bilgi Formu	
2025 yılı	Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	
2025 yılı	Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Beyanı	
2025 yılı	Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu	

Raporda Kullanılan Kaynaklar:

Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu AĞUSTOS 2025

TUİK Konut Satış İstatistikleri EYLÜL 2025

TMB Konut Fiyat Endeksi

Türkiye MARKETBEAT 3.ÇEYREK 2025

AYD AVM Ciro Endeksi AĞUSTOS 2025

GYODER Resmi Web Sitesi

Yapı İnşaat Dergisi / GYODER Gösterge 2025/3

Dünya Bankası, 2018



BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Shape the future with confidence

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak 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 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen 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 yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten 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) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının, Not 2.5'te açıklanan yeniden düzenlemelerin etkilerini içermeyen tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bağımsız denetim şirketi 27 Şubat 2025 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Shape the future with confidence

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi	
Dipnot 2 ve 12'de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 4,163,844,000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 2 ve 12 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerleme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebiyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin denetimi ile ilgili aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır: Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme yöntemlerinin uygunluğu incelenmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiraları ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerleme uzmanları çalışmalara dâhil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme metotlarının varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

Shape the future with confidence

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Enflasyon muhasebesinin uygulanması	
Not 2 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya devam etmektedir. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'a uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, Not 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incemeler yapılmıştır, Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'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 erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Shape the future with confidence

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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 finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

- 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.

Shape the future with confidence

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, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan 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 aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Polat'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Şubat 2026
İstanbul, Türkiye

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İÇİNDEKİLER

Finansal Durum Tablosu	**114-115**
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	**116**
Özkaynak Değişim Tablosu	**117**
Nakit Akış Tablosu	**118**
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	**119-168**

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi - Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		**2,811,245,997**	2,248,591,360
Nakit ve nakit benzerleri	5	**290,977,695**	54,445
Finansal yatırımlar	6,27	**1,790,073,047**	1,541,761,192
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,27	**6,282,097**	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	**1,637,756**	1,894,975
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	**283,279**	3,177,151
Stoklar	13	**718,981,745**	698,814,593
Peşin ödenmiş giderler	10	**2,627,971**	1,073,923
Diğer dönen varlıklar	11	**382,407**	1,815,081
Duran varlıklar		**4,182,423,553**	4,015,056,014
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	**4,163,844,000**	3,990,095,558
Maddi duran varlıklar	14	**18,579,553**	24,960,456
Toplam varlıklar		**6,993,669,550**	6,263,647,374

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi - Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		**93,289,055**	59,203,411
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7,27	**12,947,743**	9,212,820
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9,27	**-**	3,468,721
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	**667,754**	179,745
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	**1,473,917**	1,284,030
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	**20,263,951**	27,437,952
Ertelenmiş gelirler	10	**2,162,810**	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	25	**25,755,787**	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	**10,652,329**	17,268,732
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	**19,364,764**	351,411
Uzun vadeli yükümlülükler		**1,228,869,861**	816,076,286
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7,27	**3,134,447**	2,696,631
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	**730,328**	384,788
Ertelenmiş gelirler	10	**1,213,579,233**	793,842,603
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	**11,425,853**	19,152,264
Özkaynaklar		**5,671,510,634**	5,388,367,677
Ödenmiş sermaye	17	**400,000,000**	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları		**2,695,276,441**	2,695,276,441
Paylara ilişkin primler/iskontolar		**757,513,199**	757,513,199
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	**123,929,325**	120,396,902
Geçmiş yıllar karları		**1,411,125,733**	788,254,447
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		**(98,148)**	522,979
Net dönem karı		**283,764,084**	626,403,709
Toplam kaynaklar		**6,993,669,550**	6,263,647,374

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Para Birimi - Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası (TL)

	Dipnot referansları	**Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2025**	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	**110,744,734**	631,349,884
Satışların maliyeti (-)	19	**(61,813,093)**	(336,374,603)
Brüt kar		**48,931,641**	294,975,281
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	**(606,143)**	(4,392,192)
Genel yönetim giderleri (-)	21	**(85,336,768)**	(106,387,585)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	**161,747,594**	483,918,268
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	**(288,118,783)**	(24,058,299)
Esas faaliyet karı/(zararı)		**(163,382,459)**	644,055,472
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	**524,054,200**	248,514,013
Finansman gelir/ (gideri) öncesi faaliyet karı /(zararı)		**360,671,741**	892,569,485
Finansal gelirler	24	**176,054,695**	49,859,451
Finansal giderler (-)	24	**(7,927,096)**	(39,938,379)
Parasal kayıp	33	**(162,943,062)**	(276,086,848)
Vergi öncesi kar		**365,856,278**	626,403,709
Vergi geliri/ (gideri), net	25	**(82,092,194)**	-
Dönem karı		**283,764,084**	626,403,709
Pay başına kazanç	26	**0.7094**	1.5660
Diğer kapsamlı gelir			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16	**(621,127)**	866,385
Toplam kapsamlı gelir		**283,142,957**	627,270,094

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2024 bakiyeleri		**400,000,000**	**2,695,276,441**	**757,513,199**	**(343,406)**	**65,090,569**	**713,399,680**	**130,161,100**	**4,761,097,583**
Transfer		-	-	-	-	55,306,333	74,854,767	(130,161,100)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	866,385	-	-	626,403,709	627,270,094
31 Aralık 2024 bakiyeleri	17	**400,000,000**	**2,695,276,441**	**757,513,199**	**522,979**	**120,396,902**	**788,254,447**	**626,403,709**	**5,388,367,677**
1 Ocak 2025 bakiyeleri	17	**400,000,000**	**2,695,276,441**	**757,513,199**	**522,979**	**120,396,902**	**788,254,447**	**626,403,709**	**5,388,367,677**
Transfer		-	-	-	-	3,532,423	622,871,286	(626,403,709)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(621,127)	-	-	283,764,084	283,142,957
31 Aralık 2025 bakiyeleri	17	**400,000,000**	**2,695,276,441**	**757,513,199**	**(98,148)**	**123,929,325**	**1,411,125,733**	**283,764,084**	**5,671,510,634**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait

Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak-31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak-31 Aralık 2024
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:			
Dönem karı			
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		283,764,084	626,403,709
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	14,21	16,319,980	15,844,952
Stok değer düşüklüğü karşılığı/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	(20,167,152)	(39,875,442)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	8,707,119	18,436,057
Diğer karşılıklara ile ilgili düzeltmeler	16,22	20,311,871	930,209
Alacaklardan değer düşüklüğü/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8,21,22	(1,222,366)	1,599,983
Faiz (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	24	(45,815,428)	5,247,156
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazanç)/ kayıpları ile ilgili düzeltmeler	12,22	(158,739,395)	(443,720,071)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	-	(64,257,840)
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler	23	(524,054,200)	(248,514,013)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	25	82,092,194	-
Parasal (kayıp)/ kazanç ile ilgili düzeltmeler		384,210,108	261,172,463
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		1,032,345	(1,828,650)
İlişkili taraflardan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(6,282,097)	-
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		3,576,696	(4,992,232)
Stoklardaki azalış/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		-	151,154,528
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(1,807,507)	(164,120,456)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		530,431	(2,899,196)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(3,468,721)	3,468,721
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		421,899,440	790,993,249
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(12,311,673)	(3,845,055)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışlar		**448,575,729**	901,198,072
Ödenen kıdem tazminatları (-)	16	(293,973)	-
Ödenen personel primleri (-)	16	(11,564,061)	(9,932,768)
Ödenen izin ücretleri (-)	16	(812,687)	-
Vergi iadeleri/ (ödemeler)	10,25	(56,336,407)	(61,921)
Diğer ödemeler (-)	16	(1,076,844)	(9,179,582)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları		**378,491,757**	882,023,801
Yatırım faaliyetlerinde kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	12	-	205,733,986
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(15,009,047)	(106,056,955)
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14	-	(811,238)
Likit fonlardan alınan faiz		254,033,783	85,864,354
Vadeli mevduatlardan alınan faiz		49,433,690	1,045,660
Finansal yatırımlardaki net değişim		(342,167,561)	(1,093,821,088)
Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları		**(53,709,135)**	(908,045,281)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Ödenen faiz	24	(7,579,255)	(6,292,816)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit		**(7,579,255)**	(6,292,816)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp		**(30,241,110)**	(14,577,162)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)		**286,962,257**	(46,891,458)
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	**5**	**54,445**	46,945,903
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	**5**	**287,016,702**	54,445

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 5 Mayıs 1995 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 16 Mayıs 1995 tarih ve 3786 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu ve Bakanlık izinleri doğrultusunda gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek için 20 Aralık 2013 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul toplantısında,

- Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek amacıyla esas sözleşmesinin tadiline,
- Şirket ünvanının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") olarak değiştirmesine,
- Kayıtlı sermaye tavanının 95 milyon TL,
- Ödenmiş sermayesinin 50 milyon TL olarak belirlenmesine,

karar verilmiş olup, alınan genel kurul kararları 26 Aralık 2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil'inde tescil edilip 2 Ocak 2014 tarih ve 8477 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in nihai ana ortağı, Denizbank A.Ş.'nin sermayesinin %100'ünü temsil eden paylara sahip olan Emirates NBD Bank PJSC ("Emirates NBD")'dir. Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'den Denizbank A.Ş.'ye devri, 2 Nisan 2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihli duyurusu ile kamuya açıkladığı Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100'ünün 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle satın almıştır.

Sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının tamamına (%100'üne) sahip olduğu Şirketin iştiraki PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("PUPA") şirketi ile Türk Ticaret Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümleri çerçevesinde tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Şirket tarafından devir alınmak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme yöntemi ile birleştirilmesine Şirket'in 06/02/2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında karar verilmiş ve 11 Şubat 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan izin başvurusuna, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Mayıs 2014 tarih 394/5150 sayılı onay yazısı ile izin verilmiştir.

Verilen bu izinler doğrultusunda, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne söz konusu Birleşme işleminin tescili için yapılan başvuru 11 Haziran 2014 tarihi itibariyle İstanbul Ticaret Sicili'nde tescil edilmiş olmuş olup, şirketlerin Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri tamamlanmıştır.

Şirket, faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") belirlediği III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre sürdürmektedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 11'dir (31 Aralık 2024: 9).

Şirket'in ticari adresi, Büyükdere Caddesi No:141 Kat:22 Esentepe/Şişli/İstanbul olarak kayıtlıdır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1995 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BIST") işlem görmektedir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2024: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2024: 1 TL – 400,000,000 adet).

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2025	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2024
Denizbank A.Ş.	(A)	**0.01**	**5,000**	0.01	5,000
Denizbank A.Ş.	(B)	**71.94**	**287,778,562**	71.94	287,778,560
Diğer	(B)	**28.05**	**112,216,438**	28.05	112,216,440
		100.00	**400,000,000**	100.00	400,000,000

		31 Aralık 2025		31 Aralık 2024
Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)
A	**5,000**	**1**	5,000	1

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.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 27 Şubat 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır.

Bu standartlar, Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (devamı)

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeriyle değerlenen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımlar hariç, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Şirket'in hem fonksiyonel, hem de raporlama para birimi TL'dir.

Netleştirme/ mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, 1 Ocak – 31 Aralık 2025 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

2.1.2 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 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

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

Tarih	Endeks	Düzeltme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2025	3.513,87	1,0000	211%
31.12.2024	2.684,55	1,3089	291%
31.12.2023	1.859,38	1,8898	268%

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, stoklar 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 oluştuğu 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 pozisyondaki bu kazanç veya kayıplar kar veya zarara dahil edilir.

2.1.3 Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından Dipnot 32: 'Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü' içerisinde sunulan bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler) *Takas Edilebilirliğin Bulunmaması*

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	*Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları*
TFRS 17	*Sigorta Sözleşmeleri*
TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)	*Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü*
TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)	*Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler*
TFRS 18	*Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı*
TFRS 19	*Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı*

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

ii) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

ii) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

ii) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlevlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.
Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 19 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 (Değişiklikler) *Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim*

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır.

- İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

(i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
(ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
(iii) Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

(i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde,
(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
(v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir,
(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir**.**

Maddi duran varlıklar

Bütün maddi duran varlıklar başlangıç olarak maliyet değerinden kaydedilmekte ve uygun düzeltme katsayısı ile çevrilmek suretiyle yeniden düzenlenmiş maliyet değerleri üzerinden taşınmaktadır. Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanı düşüldükten ve eğer var ise değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmini faydalı ömürlerini gösteren maddi duran varlık amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir. İndirilen karşılık tutarı, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net finansal durum tablosu değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Bütün maddi olmayan duran varlıklar başlangıç olarak maliyet değerinden kaydedilmekte ve uygun düzeltme katsayısı ile çevrilmek suretiyle yeniden düzenlenmiş maliyet değerleri üzerinden taşınmaktadır. Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanı düşüldükten ve eğer var ise değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir. Değer düşüklüğü tutarı, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dahil edilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için satın alınan arsalar ve bu arsalar üzerinde yapılan konutların inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dâhil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımın sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir.

31 Aralık 2025 itibarıyla ilgili yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır. Yeniden değerleme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

b) Üst kullanım hakkı

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

İlgili Varlık	Bölge	Ada/Parsel/Metrekare	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, 8 no.'lu ve 136 ada 9.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.

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her finansal durum tablosu tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Kurumlar Vergisi

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. Maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi (devamı)

Kurumlar Vergisi (devamı)

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 (2024 yılı: %30) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir. KVK'ya eklenen "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi ile kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik düzenleme yapılmış ve kurumların asgari %10 oranında kurumlar vergisi ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir. Düzenleme uyarınca 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, öngörülen bazı indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. İlgili madde 1 Ocak 2025 tarihinden başlamak üzere uygulanacaktır

Ertelenmiş Vergiler

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir. Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2025 itibarıyla 53,919.68 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2024: 41,282.42 TL).

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerleme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Şirket finansal tablolarda, öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 1 Ocak 2025 itibarıyla geçerli olan 53,919.68 TL tavan tutarı (1 Ocak 2024: 41,828.42TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Gelirlerin kaydedilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

(a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
(b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
(c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
(d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
(e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilmiştir.

Gayrimenkulün satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur. Satışlarla ilgili müşterilerden alınan avanslar, finansal durum tablosunda 'Ertelenmiş Gelirler' hesabı altında muhasebeleştirilir. Türk vatandaşı olmayan müşterilerden alınan yabancı para birimi cinsinden avanslar, ev teslim edilene kadar değerlemeye tabi tutulur.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen faizleri kapsar. Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.
Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerleme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatları içermektedir.

Operasyonel kiralama işlemleri

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Şirket operasyonel kiralama işlemlerine hem kiraya veren (kiralayan) hem de kiracı sıfati ile taraf olmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlenmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:
(a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
(b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
(c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismana tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kira yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanakvarlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:
(a) Sabit ödemeler,
(b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, birendeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
(c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
(d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda buopsiyonun kullanım fiyatı ve
(e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir. Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve
(b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir;

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 4,163,844,000 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili notta açıklanmıştır (Not 12).

Cari oran dengesi

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 2,811,245,997 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 93,289,055 TL olup dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 2,717,956,942 TL üzerindedir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Stoklar değer düşüklüğü muhasebeleştirilmesi

Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. Değer düşüklüğüne konu olmuş stoğun satışı gerçekleştiğinde ve henüz satışı gerçekleşmemiş stoklara ait iptal olan değer düşüklüğü karşılığı satışların maliyetinden muhasebeleştirilmiştir.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- Şirket yönetimi, 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosunda 793,842,603 TL tutarındaki "Ertelenmiş Gelirler" tutarını kısa vadeli yükümlülükler hesap grubu altında raporlamıştır. Şirket yönetimi cari dönem finansal tablolarında, bu tutarı uzun vadeli yükümlülükler hesap grubu altındaki "Ertelenmiş Gelirler" hesabına sınıflamıştır.
- Şirket yönetimi, 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosunda

2.6 Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
	BDK	BDK
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1,560,298	1,634,189
Toplam	**1,560,298**	**1,634,189**

3. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

4. Bölümlere göre raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka		
- vadesiz mevduat	16,702	54,445
- vadeli mevduat	290,960,993	-
Finansal durum tablosu nakit ve nakit benzerleri	**290,977,695**	**54,445**
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(3,960,993)	-
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	**287,016,702**	**54,445**

Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
TL - 20 Ocak 2026 vadeli	%38.75	290,960,993	-
Toplam		**290,960,993**	**-**

6. Finansal yatırımlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkları kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar	1,790,073,047	1,541,761,192
Toplam	**1,790,073,047**	**1,541,761,192**

31 Aralık 2025 ve 2024 itibarıyla finansal yatırımların detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Likit Fonlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Deniz Portföy İkinci Para Piyasası Serbest (TL) Fon	464,191,965	-
Deniz Portföy İkinci Para Piyasası (TL) Fon	464,087,240	533,359,385
Deniz Portföy Kısa Vadeli Serbest (TL) Fon	462,831,825	527,933,288
Deniz Portföy Para Piyasası (TL) Fon	398,962,017	-
Deniz Portföy Onüçüncü Serbest (Döviz) Fon	-	480,468,519
Toplam	**1,790,073,047**	**1,541,761,192**

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler *(1)*	12,947,743	9,212,820
Toplam	**12,947,743**	**9,212,820**

Uzun vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler *(1)*	3,134,447	2,696,631
Toplam	**3,134,447**	**2,696,631**

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

8. Ticari alacaklar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar *(1)*	6,282,097	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar *(2)*	1,983,051	3,946,923
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(345,295)	(2,051,948)
Ticari alacaklar, net	**7,919,853**	**1,894,975**

(1) Tutar, Şirket'in Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.'den mevcut olan kira alacaklarından oluşmaktadır.

(2) Tutar, Şirket'in faaliyet konusu ile ilgili olarak kira alacaklarından oluşmaktadır.

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	2,051,948	652,541
Dönem içinde ayrılan karşılıklar *(Not 21)*	-	1,599,983
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-) *(Not 22)*	(1,222,366)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(484,287)	(200,576)
31 Aralık	**345,295**	**2,051,948**

9. Ticari borçlar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir;

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:		
- Satıcılar	667,754	179,745
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 27)	-	3,468,721
Toplam	**667,754**	**3,648,466**

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler detayları aşağıda verilmiştir;

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	1,712,022	10,088
Gelecek aylara ait giderler	915,949	1,001,915
Peşin ödenen vergiler	-	61,920
Toplam	**2,627,971**	**1,073,923**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir;

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları *(1)*	2,162,810	-
Toplam	**2,162,810**	**-**

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları *(1)*	1,213,579,233	793,842,603
Toplam	**1,213,579,233**	**793,842,603**

(1) Söz konusu tutar; ileriki yıllarda gayrimenkullerin işletilmesi için işletmeci şirketten alınan avanslardan oluşmaktadır.

11. Diğer dönen ve duran varlıklar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar detayları aşağıda verilmiştir;

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	382,407	1,815,081
Toplam	**382,407**	**1,815,081**

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2,358,244,000	2,316,964,372
Üst kullanım hakkı	1,805,600,000	1,673,131,186
Toplam	**4,163,844,000**	**3,990,095,558**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Tahmin ve varsayımlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kira değeri (br m^2) (TL)	119 – 1,358	95 – 1,001
Kapitalizasyon oranı (%)	4.00 - 6.00	4.00 - 6.00
Satış değeri (br m^2) (TL)	25,609 – 281,768	19,783 – 220,209
İskonto oran (%) (ABD Doları)	10.50 – 12.00	10.50
İskonto oran (%) (Euro)	11.00	11.00
Doluluk oranı (%)	70-80	70-75
Kira artış oranı (%) (ABD Doları)	3.00	3.00
Kira artış oranı (%) (Euro)	5.00	5.00

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak açılış bakiyesi	3,990,095,558	3,007,679,430
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	15,009,047	136,992,691
Avanslardan transferler *(1)*	-	549,370,338
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	(147,666,972)
Değerleme etkisi *(Not 22)*	158,739,395	443,720,071
31 Aralık	**4,163,844,000**	**3,990,095,558**

(1) (31 Aralık 2024: Üst kullanım hakkına istinaden, verilen avanslar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına transfer edilmiştir.)

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihinde sona eren döneme ait faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller'in detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İstanbul Bahçeşehir AVM	600,999,000	636,791,177
Ankara – Göksu AVM	221,745,000	229,061,575
Karaköy Otel Binası	563,000,000	575,926,245
Le Chic Bodrum Otel Binası	821,500,000	719,423,504
Le Chic Tarabya	151,000,000	155,761,871
	2,358,244,000	**2,316,964,372**

Şirket'in faal yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır;

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Mahalle	Tapu (m2)	Niteliği
Bahçeşehir AVM	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4,279	Dükkan
Göksu AVM	Ankara	Etimesgut	Eryaman	8,659	Dükkan
Karaköy Binası	İstanbul	Beyoğlu	Kemankeş	1,998	Otel
Le Chic Bodrum Otel Binası	Muğla	Bodrum	Gümbet	12,963	Otel
Le Chic Tarabya	İstanbul	Sarıyer	Tarabya	578	Mesken

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.

Bu bölüm 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **600,999,000** TL olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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.

Bu bölüm 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **563,000,000** TL olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

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

Bu bölüm 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **821,500,000** TL olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

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.

ANKARA- GÖKSU AVM

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

Bu bölüm 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **221,745,000** TL olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

TARABYA PROJESİ TARABYA LE CHIC

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

Bu bölüm 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **151,000,000** TL olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

b) Üst kullanım hakkı

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Üst kullanım hakkı *(*)*	1,805,600,000	1,673,131,186
Toplam	**1,805,600,000**	**1,673,131,186**

(*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Sarıgerme mevkiinde yer alan taşınmaza ilişkin imzalanan inşaat yapım ve işletme sözleşmesi uyarınca, inşaat yapımında doğacak borçlar ile işletme gelirlerinde oluşacak alacaklar mahsup edilecektir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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/Metrekare	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, 8 no.'lu ve 136 ada 9.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. Değerleme raporu tarihi itibariyle, parseller üzerinde bulunan yapıların inşaat seviyesi tespit edilmiş ve tüm projenin ağırlıklandırılmış olarak %77 oranında tamamlandığı değerlendirilmiştir.

13. Stoklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bodrum Projesi	*871,947,846*	*871,947,846*
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	*(152,966,101)*	*(173,133,253)*
Bodrum Projesi	718,981,745	698,814,593
Toplam	**718,981,745**	**698,814,593**

Stok değer düşüklüğü karşılığı	**2025**	**2024**
1 Ocak açılış bakiyesi	173,133,253	213,008,695
Dönem içi stok düzeltmesi, net	(20,167,152)	(39,875,442)
31 Aralık kapanış bakiyesi	**152,966,101**	**173,133,253**

13. Stoklar (devamı)

BODRUM PROJESİ - BODRUM LE CHIC

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.

14. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve amortismanlarının gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet				
Taşıtlar	3,821,396	-	(1,303,595)	2,517,801
Döşeme ve demirbaşlar	44,147,724	-	(1,671,507)	42,476,217
Kullanım hakkı varlıkları	37,569,052	10,874,658	-	48,443,710
	85,538,172	**10,874,658**	**(2,975,102)**	**93,437,728**
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	(2,671,179)	(295,119)	702,877	(2,263,421)
Döşeme ve demirbaşlar	(34,522,775)	(7,922,751)	1,336,644	(41,108,882)
Kullanım hakkı varlıkları	(23,383,762)	(8,102,110)	-	(31,485,872)
	(60,577,716)	**(16,319,980)**	**2,039,521**	**(74,858,175)**
Net kayıtlı değer	**24,960,456**			**18,579,553**

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet				
Taşıtlar	3,821,396	-	-	3,821,396
Döşeme ve demirbaşlar	43,336,487	811,237	-	44,147,724
Kullanım hakkı varlıkları	31,659,676	5,909,376	-	37,569,052
	78,817,559	**6,720,613**	**-**	**85,538,172**
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	(1,894,160)	(777,019)	-	(2,671,179)
Döşeme ve demirbaşlar	(26,491,455)	(8,031,320)	-	(34,522,775)
Kullanım hakkı varlıkları	(16,347,149)	(7,036,613)	-	(23,383,762)
	(44,732,764)	**(15,844,952)**	**-**	**(60,577,716)**
Net kayıtlı değer	**34,084,795**			**24,960,456**

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1,473,917	1,284,030
Toplam	**1,473,917**	**1,284,030**

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	**10,652,329**	**17,268,732**
- İzin karşılığı	105,613	1,168,976
- Prim karşılığı	10,546,716	16,099,756
Diğer kısa vadeli karşılıklar	**19,364,764**	**351,411**
- Ceza karşılığı (*)	18,812,636	93,588
- Diğer	552,128	257,823
Toplam	**30,017,093**	**17,620,143**

(*) Devam eden vergi incelemesine ilişkin ayrılan karşılık tutarıdır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin karşılığı	2025	2024
1 Ocak itibari ile karşılık	1,168,976	719,383
Dönem için hareket	25,218	571,408
Ödenen izin (-)	(812,687)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(275,894)	(121,815)
Dönem sonu	**105,613**	**1,168,976**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla prim karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Prim karşılığı	2025	2024
1 Ocak itibari ile karşılık	16,099,756	13,667,369
Dönem için hareket	9,210,777	16,566,198
Ödenen prim (-)	(11,564,061)	(9,932,768)
Parasal kazanç/(kayıp)	(3,199,756)	(4,201,043)
Dönem sonu	**10,546,716**	**16,099,756**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	2025	2024
1 Ocak itibari ile karşılık	351,411	13,832,035
Dönem için hareket *(Not 22) (*)*	20,311,871	930,209
Ödemeler (-)	(1,076,844)	(9,179,582)
Konusu kalmayan karşılık (-) *(Not 22)*	-	(979,596)
Parasal kazanç/(kayıp)	(221,674)	(4,251,655)
Dönem sonu	**19,364,764**	**351,411**

(*) Tutarın büyük çoğunluğu; *devam eden vergi incelemesine ilişkin ayrılan karşılık tutarından oluşmaktadır.*

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Uzun vadeli karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		
- Kıdem tazminatı karşılığı	730,328	384,788
Toplam	**730,328**	**384,788**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem karşılığı	2025	2024
1 Ocak itibari ile karşılık	384,788	1,182,616
Dönem için hareket	92,251	432,066
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	621,127	(866,385)
Ödemeler (-)	(293,973)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(73,865)	(363,509)
Dönem sonu	**730,328**	**384,788**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 53,919.68 TL (31 Aralık 2024: 41,828.42 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2025 itibarıyla geçerli olan 53,919.68 TL tavan tutarı (1 Ocak 2024: 46,655.42TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17. Özkaynaklar

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2024: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2024 – 1 TL– 400,000,000 adet).

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2025	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2024
Denizbank A.Ş.	(A)	**0.01**	**5,000**	0.01	5,000
Denizbank A.Ş.	(B)	**71.94**	**287,778,562**	71.94	299,678,560
Diğer	(B)	**28.05**	**112,216,438**	28.05	100,316,440
		100.00	**400,000,000**	100.00	400,000,000
Sermaye düzeltmesi farkları			**2,695,276,441**		2,695,276,441
Toplam			**3,095,276,441**		3,095,276,441

Şirket'in 5.000 TL nominal değerli imtiyazlı A tipi payı 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.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler (*)	123,929,325	120,396,902
Toplam	**123,929,325**	**120,396,902**

(*) Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 466. Maddesi'ne göre işletmeler ticari (safi) karın %5'ini ödenmiş sermayelerinin %20'sini buluncaya kadar birinci yasal yedek olarak ayırırlar. İşletmenin geçmiş yıllar zararları varsa %5'in hesabında ticari kardan düşülür. TTK'ya göre safi kardan pay sahipleri için %5 birinci temettü (kar payı) ayrıldıktan sonra, pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılan kısmın onda biri ikinci yasal yedek olarak ayrılır. Birinci temettü işletmelerin ödenmiş sermayesi üzerinden TTK 466/3. Maddesi ve ana sözleşme gereği pay sahipleri ile kara iştirak eden kimselere %5 oranında dağıtılması öngörülmüş kar payıdır.

Kar dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Şirket, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

Şirket geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

18. Diğer alacak ve borçlar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	688,369	3,707,383
Şüpheli diğer alacak karşılığı (-)	(405,090)	(530,232)
Toplam	**283,279**	**3,177,151**

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu, aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	530,232	765,542
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	-
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	-	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(125,142)	(235,310)
31 Aralık	**405,090**	**530,232**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı, aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Depozito ve teminatlar	5,634,223	12,575,655
Ödenecek vergi ve fonlar	248,948	194,184
Diğer borçlar *(1)*	14,380,780	14,668,113
Toplam	**20,263,951**	**27,437,952**

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer borçlar *(1)*	11,425,853	19,152,264
Toplam	**11,425,853**	**19,152,264**

(1) Sarıgerme projesi kapsamında kamu kurumlarına yapılacak olan ödemelerden oluşmaktadır.

19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Kira geliri	143,103,613	130,483,004
Konut satış geliri		
- *Bodrum Projesi*	-	309,542,026
- *Tarabya Projesi*	-	93,616,920
Gayrimenkul satış geliri	-	112,117,066
Diğer gelirler	317,658	3,266,776
İadeler (-)	(32,676,537)	(17,675,908)
Toplam	**110,744,734**	**631,349,884**

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Satışlar ve satışların maliyeti (devamı)

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Bina yönetim giderleri (-)	(54,814,246)	(40,799,804)
Sigorta giderleri (-)	(6,998,847)	(2,869,825)
Konut satış giderleri (-)		
- *Bodrum Projesi (-)*	-	(151,228,829)
- *Tarabya Projesi (-)*	-	(77,479,376)
Satılan gayrimenkul maliyeti	-	(63,996,769)
Toplam	**(61,813,093)**	**(336,374,603)**

20. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Reklam ve tanıtım giderleri *(*)*	(606,143)	(4,392,192)
Toplam	**(606,143)**	**(4,392,192)**

(*) Şirket'in Bodrum ve Tarabya projeleri için yaptığı reklam ve tanıtım giderlerinden oluşmaktadır.

21. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Personel ücret ve giderleri	(53,836,711)	(75,450,168)
Amortisman gideri *(Not 14)*	(16,319,980)	(15,844,952)
Danışmanlık gideri	(4,648,088)	(4,878,721)
Ofis giderleri	(2,669,429)	(2,672,872)
Araç giderleri	(1,186,440)	(1,460,228)
Şüpheli alacaklar karşılık gideri *(Not 8)*	-	(1,599,983)
Genel kurul giderleri	(162,777)	(148,429)
Diğer	(6,513,343)	(4,332,232)
Toplam	**(85,336,768)**	**(106,387,585)**

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışı *(Not 12)*	158,739,395	443,720,071
Konusu kalmayan şüpheli ticari alacak karşılığı *(Not 8) (Not 18)*	1,222,366	-
Kur farkı geliri	-	32,978,406
Konusu kalmayan diğer karşılık iptali *(Not 16)*	-	979,596
Diğer	1,785,833	6,240,195
Toplam	**161,747,594**	**483,918,268**

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler (devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Kur farkı gideri	(267,602,042)	(22,576,675)
Diğer karşılık giderleri *(Not 16)*	(20,311,871)	(930,209)
Diğer	(204,870)	(551,416)
Toplam	**(288,118,783)**	**(24,058,300)**

23. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Likit fon faiz gelirleri	524,054,200	248,514,013
Toplam	**524,054,200**	**248,514,013**

24. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Kur farkı gelirleri	103,440,591	48,813,791
Faiz gelirleri	53,394,683	1,045,660
Reeskont faiz gelirleri	19,219,421	-
Toplam	**176,054,695**	**49,859,451**

Finansal giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Faiz giderleri *(1)*	(7,579,255)	(6,292,816)
Kur farkı giderleri	(341,769)	(26,485,624)
Reeskont faiz giderleri	-	(7,150,670)
Diğer finansman giderleri	(6,072)	(9,269)
Toplam	**(7,927,096)**	**(39,938,379)**

(1) İlgili bakiye; TFRS 16 kapsamında oluşan faiz giderinden oluşmaktadır.

25. Vergi varlık ve yükümlülükleri (ertelenmiş varlık ve yükümlülükler dahil)

Kurumlar vergisi

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. Vergi varlık ve yükümlülükleri (ertelenmiş varlık ve yükümlülükler dahil) (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 (2024 yılı: %30) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir. KVK'ya eklenen "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi ile kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik düzenleme yapılmış ve kurumların asgari %10 oranında kurumlar vergisi ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir. Düzenleme uyarınca 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, öngörülen bazı indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. İlgili madde 1 Ocak 2025 tarihinden başlamak üzere uygulanacaktır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vergi karşılığı yürürlükteki vergi mevzuatı çerçevesinde ayrılmıştır.

Şirket'in dönem karı vergi varlık/(yükümlülüğü) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hesaplanan vergi	82,092,194	-
Peşin ödenen vergiler	(56,336,407)	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü, net.	**25,755,787**	**-**

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir. Şirket'in, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

25. Vergi varlık ve yükümlülükleri (ertelenmiş varlık ve yükümlülükler dahil) (devamı)

Ertelenmiş vergi (devamı)

	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) 31 Aralık 2025	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) 31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	18,958	504,810
Stoklar	(166,507,026)	(145,933,989)
Maddi duran varlıklar	9,374,756	16,251,453
Maddi olmayan duran varlıklar	108,661,693	139,738,064
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	131,500,580	644,259,110
Kiralama yükümlülükleri	4,824,657	3,572,835
Diğer borçlar	14,043,136	10,146,113
Gelecek yıllara ait gelirler	-	(5,028)
Peşin ödenmiş giderler	-	26,070
Ertelenmiş vergi varlığı	101,916,754	668,559,438
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı (-) *(1)*	(101,916,754)	(668,559,438)
Toplam ertelenmiş vergi varlığı	**-**	**-**

(1) Şirket'in 101,916,754 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı, öngörülebilir gelecekte indirim konusu yapılamayacak olması sebebiyle kayıtlara alınmamıştır. (31 Aralık 2024: Şirket'in 668,559,438 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı, öngörülebilir gelecekte indirim konusu yapılamayacak olması sebebiyle kayıtlara alınmamıştır.)

26. Hisse başına kazanç

Kar ve zarar tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari yıl net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmaktadır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	**400,000,000**	400,000,000
Nakit sermaye artışı	**-**	-
31 Aralık itibarıyla (toplam)	**400,000,000**	400,000,000
Tedavüldeki hisse senedinin Ağırlıklı ortalama adedi	**400,000,000**	400,000,000
Net dönem karı (TL)	**283,764,084**	626,403,709
Hisse başına kar (TL)	**0.7094**	1.5660

Şirket'in sermayesi 31 Aralık 2025 itibarıyla 400,000,000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 400,000,000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2024: hisse başı 1 TL).

Şirket'in 5,000 TL nominal değerli, imtiyazlı payı bulunmaktadır. Bu payların her biri 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	**31 Aralık 2025**	31 Aralık 2024
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	6,282,097	-
Toplam	**6,282,097**	**-**

Kısa vadeli ticari borçlar	**31 Aralık 2025**	31 Aralık 2024
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	-	3,468,721
Toplam	**-**	**3,468,721**

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	**31 Aralık 2025**	**31 Aralık 2024**
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	16,702	54,445
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	290,960,993	-
Toplam	**290,977,695**	**54,445**

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	**31 Aralık 2025**	**31 Aralık 2024**
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Not 6)	1,790,073,047	1,541,761,192
Toplam	**1,790,073,047**	**1,541,761,192**

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	**31 Aralık 2025**	**31 Aralık 2024**
DenizBank A.Ş. *(1)*	12,947,743	9,212,820
Toplam	**12,947,743**	**9,212,820**

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

Uzun vadeli borçlanmalar	**31 Aralık 2025**	**31 Aralık 2024**
DenizBank A.Ş. *(1)*	3,134,447	2,696,631
Toplam	**3,134,447**	**2,696,631**

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

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	2,030,950	1,940,743
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	568,308	1,184,153
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	475,338	385,032
Denizbank A.Ş. (yazılım giderleri)	118,275	145,349
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Masraf yansıtmaları)	76,413	73,829
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	5,890	8,926
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	182	343
Toplam	**3,275,356**	**3,738,375**

İlişkili taraflardan elde edilen gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Faiz Gelirleri)	524,054,200	248,514,013
Denizbank A.Ş. (Vadeli mevduat faiz gelirleri)	53,394,683	1,045,660
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	18,965,171	16,161,573
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	6,367,731	5,540,526
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Diğer gelirler)	145,810	180,342
Toplam	**602,927,595**	**271,442,114**

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	45,245,025	43,080,383
Toplam	**45,245,025**	**43,080,383**

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

Finansal risk faktörleri

Şirket, 31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemi faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Faiz oranı riski yönetimi

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, faize duyarlı yatırımlarını kısa vadeli yaparak faiz riskini yönetmektedir.

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	16,082,190	11,909,451
Ticari borçlar	667,754	3,648,466

Fiyat riski

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlıklarının (yatırım) bakiyesi; 1,790,073,047 TL'dir (31 Aralık 2024: 1,541,761,192 TL).

Kredi riski

Şirket'in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi 28'nci dipnotta verilmiştir.

Kur riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları - Alış	ABD Doları - Satış
31 Aralık 2025	42.8623	42.9395
31 Aralık 2024	35.2803	35.3438

	EURO - Alış	EURO - Satış
31 Aralık 2025	50.4532	50.5441
31 Aralık 2024	36.7362	36.8024

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2025	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Alınan avanslar - Euro	(1,213,058,400)	(24,000,000)
Alınan depozito ve teminatlar – ABD Doları	(1,763,138)	(41,061)
Alınan depozito ve teminatlar - Euro	(3,560,639)	(70,446)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	**(1,218,382,177)**	

31 Aralık 2024	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Finansal yatırımlar - ABD Doları	480,468,519	9,990,272
Alınan avanslar - Euro	(793,545,016)	(16,500,00)
Alınan depozito ve teminatlar - ABD Doları	(5,851,141)	(126,910)
Alınan depozito ve teminatlar - Euro	(4,709,121)	(97,916)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	**(323,636,759)**	

Kur riskine duyarlılık

Şirket, yabancı paracinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in yabancı para kurlarındaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
%20 artışın kar / zarar etkisi	(243,676,435)	(64,727,352)
%20 azalışın kar / zarar etkisi	243,676,435	64,727,352

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği vedüzeyi (devamı)

Likidite risk yönetimi

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Şirket'in faaliyeti gereği aktifinin tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır. Şirket yönetimi, aktifi özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır.

Likidite riski tablosu:

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir ve yükümlülüklerin ödenmesi gereken en erken tarihlerde ödeneceği varsayımına göre hazırlanmıştır.

31 Aralık 2025

	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1-5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	667,754	-	-	-	667,754
Borçlanmalar	-	1,753,315	7,013,259	26,299,722	15,779,832	-	50,846,128
Diğer borçlar	-	-	12,314,947	24,790,563	-	-	37,105,510
Toplam	**-**	**1,753,315**	**19,995,960**	**51,090,285**	**15,779,832**	**-**	**88,619,392**

31 Aralık 2024

	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	3,648,466	-	-	-	3,648,466
Borçlanmalar	-	-	4,213,800	16,855,200	13,694,850	-	34,763,850
Diğer borçlar	-	-	12,314,947	34,610,387	2,495,123	-	49,420,457
Toplam	**-**	**-**	**20,177,213**	**51,465,587**	**16,189,973**	**-**	**87,832,773**

Beklenen vade ve sözleşme vadelerine göre nakit çıkışları yukarıda verilen likidite tablosundaki vade ve tutarlardan farklılık göstermediği için ayrıca bir tablo sunulmamıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

31 Aralık 2025	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	290,977,695	290,977,695
Finansal yatırımlar	1,790,073,047	1,790,073,047
Ticari alacaklar	7,919,853	7,919,853
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	16,082,190	16,082,190
Ticari borçlar	667,754	667,754

31 Aralık 2024	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	54,445	54,445
Finansal yatırımlar	1,541,761,192	1,541,761,192
Ticari alacaklar	1,894,975	1,894,975
Diğer alacaklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	11,909,451	11,909,451
Ticari borçlar	3,648,466	3,648,466

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekildeki gibidir:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler.

	31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	4,163,844,000	-	4,163,844,000	-
Yükümlülükler (Not 7 - 9)	16,749,944	-	16,749,944	-

	31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	3,990,095,558	-	3,990,095,558	-
Yükümlülükler (Not 7 - 9)	15,557,917	-	15,557,917	-

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

İstanbul – Karaköy Otel Binası:

Taşınmazın değer takdirinde, Gelir Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma yöntemleri kullanılmıştır. Gelir yönteminde otel için verilerin bulunmaması sebebiyle nakit akış yöntemi bilgi amaçlı olarak yaklaşık hesaplanmıştır. Taşınmazın nihai değeri Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirtilmiştir. Taşınmaz tescilli eski eser olduğu için değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

Ankara- Göksu AVM:

Taşınmazın değer takdirinde, Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri kullanılıştır. Yapının genel ticari potansiyelini olumsuz etkileyebilecek faktörlerle AVM içerisinde genel ticari dinamizmin zayıf olması nedeniyle taşınmazın nihai değer takdirinde Emsal Karşılaştırma kullanılmıştır. Taşınmazların kat irtifalı ve bağımsız bölüm vasıflı olması sebebiyle değerlemede Maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

İstanbul-Bahçeşehir AVM:

Taşınmazın değer takdirinde, Pazar yaklaşımı ve Gelir indirgeme (direkt kapitalizasyon) yöntemleri uygulanmış, her iki yöntemin sonuçları karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Bölgedeki benzer nitelikli gayrimenkullerden elde edilen satış ve kira emsalleri ile yapılan analizler neticesinde, piyasa verilerinin yeterli ve karşılaştırılabilir nitelikte olduğu görülmüş, bu nedenle Emsal Karşılaştırma yaklaşımı nihai değer tayininde esas alınmıştır. Gelir yaklaşımı kapsamında ulaşılan değer ise pazar yaklaşımını destekleyici bir unsur olarak değerlendirilmiştir.

Le Chic Bodrum Otel Binası:

Taşınmazın değer takdirinde, arsa payı değeri takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi, toplam değer takdirinde Nakit Akımları Analizi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkuller gelir getiren taşınmaz olması, mevcut durumda otel olarak işletiliyor olması gibi etkenler göz önüne alınarak nihai değer takdiri Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

Le Chic Tarabya:

Taşınmazın değer takdirinde, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazların değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal yaklaşımı baz alınmıştır. Mevcutta en uygun değerleme yönteminin çevrede aynı benzer niteliklerde yapı stoğunun olması dikkate alınarak emsal karşılaştırma yaklaşımı seçilmiştir.

Sarıgerme Üst Kullanım Hakkı:

Taşınmazın değer takdirinde, üst hakkı değerinin belirlenmesinde "Gelir Yaklaşımı" altında "Nakit Akışları Analizi" kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında tek bir yöntem kullanılmış olup uyumlaştırılma yapılmamıştır. Değerlemeye konu parseller için toplam arsa üst hakkı değeri 1.805.600.000.-TL, mevcut inşaat seviyesindeki (%77) üst hakkı değeri 5.473.100.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar				Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
31 Aralık 2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	**6,282,097**	**1,637,756**	**-**	**283,279**	**290,960,993**	**16,702**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	6,282,097	1,983,051	-	688,369	290,960,993	16,702
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	(345,295)	-	(405,090)	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(345,295)	-	(405,090)	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Vadesiz
31 Aralık 2024	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	**-**	**1,894,975**	**-**	**3,177,151**	**-**	**54,445**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	3,946,923	-	3,707,383	-	54,445
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(2,051,948)	-	(530,232)	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar *(*)*	**576,108,946**	1,108,917,993

(*) İlgili bakiyenin; 7,614,959 TL'lik kısmı, Deniz GYO A.Ş.'nin çeşitli mülklerinde mevcut bulunan kiracılarından kira sözleşmeleri kapsamında temin edilen teminat mektuplarından oluşmaktadır. Bu mektupların içerisinde; vade tarihleri 01.11.2027 olan 2 adet TL karşılığı 5,365,487 TL olan 130,000 USD'lik 2 adet teminat mektubu mevcuttur. Bu mektuplara ek olarak; 2024 yılında Sarıgerme projesi için imzalanan sözleşme kapsamında toplam Türk Lirası karşılığı 563,128,500 TL olan toplam 15,000,000 EUR'luk vade süreleri 10.10.2026 ve 10.10.2027 olan 2 adet teminat mektubundan oluşmaktadır. Sözleşmeye esas tüm alacak bedelleri, ilgili teminat mektupları ile garanti altına alınmıştır.

Verilen teminat mektupları	**31 Aralık 2025**	31 Aralık 2024
Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı *(*)*	**72,433,110**	94,809,382
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	**-**	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	**-**	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	**-**	
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	**-**	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	**-**	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	**-**	-
Toplam	**72,433,110**	94,809,382

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler (devamı)

(*) Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı'na Muğla ili Ortaca ilçesi sınırlarında bulunan Sarıgerme arazisinin üst kullanım haklarının alınabilmesi için verilen 21 Temmuz 2023 tarihli 54,530,640 TL, 25 Aralık 2023 tarihli 16,677,287 TL'lik teminat mektuplarına ek olarak İstanbul 19.Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2018/196 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16 Mart 2017 tarihli 85.000 TL tutarında teminat mektubu bakiyesi ile İstanbul 42. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam eden 2022/602 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 22 Kasım 2021 tarihli 1,140,182 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır. (31 Aralık 2024:Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı'na Muğla ili Ortaca ilçesi sınırlarında bulunan Sarıgerme arazisinin üst kullanım haklarının alınabilmesi için verilen 21 Temmuz 2023 tarihli 78,730,669 TL, 1 Kasım 2023 tarihli 12,039,232 TL, 25 Aralık 2023 tarihli 24,078,461 TL'lik teminat mektuplarına ek olarak İstanbul 19. Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2018/196 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16 Mart 2017 tarihli 122,722 TL tutarında teminat mektubu bakiyesi ile İstanbul 42. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam eden 2022/602 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 22 Kasım 2021 tarihli 1,646,182 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır.)

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

Şirket'in bankadaki cari hesabına ilişkin olarak Şirket adına alınan 11 adet yapraklı çek karnesi karşılığı yaprak başına 2,670 TL olmak üzere 29,370 TL gayri nakdi çek taahhütü bulunmaktadır.

b) 31 Aralık 2025 itibarıyla gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

İstanbul-Bahçeşehir Avm

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.755 ve 1.508 m²'lik kısımlarda "TEK" lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.

D Blok 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde 240,000,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (Yıllığı 96,000,-TL'den 5 yıllığına Evrim Pınar Güzel Sağlık Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. lehine kira şerhi). H Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl müddetle kira şerhi vardır. H Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde – 5,370,000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (10 yıllık süre)(07.04.2017 – 7420 yev.).G Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 755,164 TL tutarında kira şerhi bulunmaktadır.

Bodrum Otel

Şirketin gayrimenkul portföyünde bulunan Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi'nde 928 ada, 2 parsel ve 929 ada 3 no'lu parselde konumlu Le Chic Bodrum Otel binamız için 31.12.2020 tarihinde iskan alınmıştır. Konu taşınmaza ilişkin tapu niteliği "otel"dir. Otelimizde Bodrum Belediyesince 2023 yılında yürütülen denetimler sonucu belirlenen imara aykırı hususlar 21 Şubat 2023 tarihi itibarıyla Encümen Kararları ile tarafımıza tebliğ edilmiştir. Encümen Kararları ile beraber Belediye tarafından ilçe Tapu Müdürlüğüne gönderilen beyanlar neticesinde; taşınmazlara ilişkin tapu takyidatlarının beyanlar hanesine "3194 sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır" beyanı şerhi düşülmüştür. İlgili idare kararlarına tarafımızca yürütmeyi durdurma davaları açılmış olup, bir kısmı hakkında idare mahkemesince yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Bir kısmının ise hukuki süreci devam etmektedir. Verilen tapu takyidat beyanları, otelin işletmesine ve taşınmazların devredilmesine herhangi bir kısıtlama getirmemekte olup bu durumun gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek nitelikte olmadığı Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiştir.

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 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler (devamı)

c) 31 Aralık 2025 itibarıyla Şirket'in devam eden davalarının konuları itibari ile sınıflaması, aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	Dava sayısı
İcra takipleri	26
Lehe açılan davalar	
- *Kira alacağı ve tahliye davaları*	16
Aleyhe davalar	
- *Tasarrufun iptali ve diğer*	12
Toplam	**54**

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alanlar hariç, taraf olduğu davalar açısından finansal tabloları etkileyecek önem arz eden ve hukuki süreçlerinde belirsizlik olan davası bulunmamaktadır.

31. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

32. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2025 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.

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	**İlgili düzenleme**	**31 Aralık 2025**	**31 Aralık 2024**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	2,081,050,742	1,541,815,637
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	4,882,825,745	4,688,910,151
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		29,793,063	32,921,586
D	**Toplam varlıklar (Aktif toplamı)**	**III-48.1.Md. 3/(p)**	**6,993,669,550**	**6,263,647,374**
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	16,082,190	11,909,451
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	5,671,510,634	5,388,367,677
	Diğer kaynaklar		1,306,076,726	863,370,246
D	**Toplam kaynaklar**	**III-48.1.Md. 3/(p)**	**6,993,669,550**	**6,263,647,374**

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

32. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
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)	290,977,695	54,445
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	94,809,382
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)	464,191,965	533,359,387

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

32. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	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	%75	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%30	%25	≤ %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	%3	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı *(*)*	III-48.1.Md. 24/(b)	%4	%0	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	%7	%9	≤ %10

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

33. Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)'na ilişkin açıklamalar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	204,079,250	122,126,862
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	943,687,518	1,051,813,544
Maddi duran varlıklar	8,332,772	6,411,818
Ödenmiş sermaye	(730,526,359)	(951,418,025)
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)	(178,783,178)	(232,842,437)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(42,328)	105,555
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(31,041,685)	(37,007,287)
Yasal yedekler	(28,977,400)	(40,427,861)
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	(318,266,548)	(178,910,052)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(10,540,321)	(191,716,289)
Satışların maliyeti	4,530,660	215,920,125
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	47,556	1,308,604
Genel yönetim giderleri	7,829,273	19,085,968
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)	22,815,196	(560,843)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(45,684,362)	(52,605,996)
Finansal gelir / (gider)	(10,403,106)	(7,370,534)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	**(162,943,062)**	**(276,086,848)**