DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01.01.2026 - 30.09.2026
Dönemi

FAALİYET RAPORU

22 Ekim 2026

İÇİNDEKİLER

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

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem:

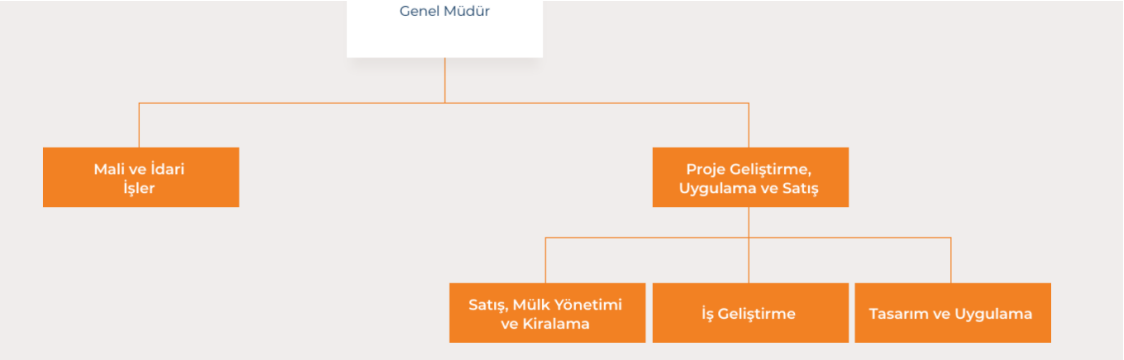
Raporun Dönemi : **01 Ocak 2026 - 30 Eylül 2026**

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

Ticaret Ünvanı	: **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Faaliyet Konusu	: **Gayrimenkul Portföy İşletmeciliği**
Kuruluş Tarihi	: **05 Mayıs 1995**
Ticaret Sicil Memurluğu	: **İstanbul**
Tescil Tarihi	: **05 Mayıs 1995 - 26 Aralık 2013**
Sicil Numarası	: **330253**
Kayıtlı Sermaye	: **2,500,000,000 TL**
Ödenmiş Sermaye	: **400,000,000 TL**
Şirket Merkezi	: **Büyükdere Cad. No:141 Kat:22 Esentepe-Şişli-İstanbul**
Telefon	: **(212) 348 20 00**
Faks	: **(212) 336 61 84**
E-Posta Adresi	: **denizgyo@denizbank.com**
İnternet Adresi	: **http://www.denizgyo.com.tr**

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

1.3.1 Şirketin organizasyonu ve dönem içindeki değişiklikler:



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

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

30 Eylül 2026 itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı:

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

1.4 İmtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin bilgiler

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

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

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

1.5.1 Yönetim Kurulu:

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

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

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

Ana sözleşmenin 15 maddesi uyarınca Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu, 01 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 döneminde 20 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir:

Sn. Recep BAŞTUĞ (Yönetim Kurulu Başkanı) :

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

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 2 yıl

Sn. Akın EKİCİ (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) :

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

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 2 yıl

Sn. Ruslan ABİL (Yönetim Kurulu Üyesi) :

Sn. Abil, DenizBank'a 2013 yılında Mali İşler Grup Müdürü ve eş zamanlı olarak da Sberbank Finans Grubu'nda yönetici görevi ile katılmıştır. Ocak 2014'te aynı pozisyonda Genel Müdür Yardımcısı, Nisan 2017'de ise DenizBank İcra Komitesi Üyesi ve Grup CFO olarak atanmıştır. 2013 yılında ABD, San 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) unvanına sahiptir. 2017 yılında London Business School Yönetici Geliştirme Programı'nı bitirmiştir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 2 yıl

Sn. Yeşim ŞİMŞEK (Yönetim Kurulu Üyesi – Genel Müdür) :

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

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 1 yıl

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

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

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 1 yıl

Sn. Ayten BABAOĞLU (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

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

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 2 yıl

1.5.2 Şirket'in Bağımsız Dış Denetim Firması:

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

1.5.3 Şirket'in Denetim Komitesi:

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

Adı Soyadı	Görevi
Ayten BABAOĞLU	Başkan
Kadir Erhan TUNÇAY	Üye

1.5.4 Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi:

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

Adı Soyadı	Görevi
Ayten BABAOĞLU	Başkan
Akın EKİCİ	Üye
Kadir Erhan TUNÇAY	Üye
Yalçın YALINKILIÇ	Üye

1.5.5 Şirket'in Riskin Erken Saptanması Komitesi:

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

Adı Soyadı	Görevi
Ayten BABAOĞLU	Başkan
Akın EKİCİ	Üye

1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler:

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

1.5.7 Personel Sayısı:

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 11 kişidir.

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

Yoktur.

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

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

Şirketimizin 2 Nisan 2026 tarihli 2025 yılına ait 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 - 30 Eylül 2026
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	39,502,035 TL

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

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

3. ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

3.1 Araştırma ve geliştirme çalışmaları ve sonuçları:

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

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

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

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

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller *(*)*	5,737,195,473	2,931,706,404
Üst kullanım hakkı *(*)*	2,279,468,312	2,244,674,036
Toplam	**8,016,663,785**	**5,176,380,440**

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Mahalle	Tapu (m2)	Niteliği
Bahçeşehir AVM	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4,279	Dükkan
Göksu AVM	Ankara	Etimesgut	Eryaman	8,846	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	715	Mesken
Deniz Ofis	İstanbul	Ümraniye	Yamanevler	62,382	Ofis

b) Üst kullanım hakkı

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Üst kullanım hakkı	2,279,468,312	2,244,674,036
Toplam	**2,279,468,312**	**2,244,674,036**

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. Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Muğla ili, Ortaca ilçesi Sarıgerme mevkiinde yer alan taşınmaza ilişkin olarak, 4 Ekim 2024 tarihinde kamuoyuna duyurulduğu üzere karşı taraf ile İnşaat Yapımı ve İşletme Sözleşmesi imzalanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihli ve KAP'ta yayınlanan gayrimenkul değerleme raporumuzda görülebileceği üzere, ilgili raporda arsa üst hakkı bedeli ve mevcut inşaat seviyeli üst hakkı değeri belirlenmiştir. İnşaat yapım ve işletme sözleşmesi uyarınca, iki değer arasındaki fark mütaahhit tarafından Deniz GYO'ya faturalanacak olup, Deniz GYO'nun gelecekte işletmeciden doğacak gelirlerinden mahsup edilecektir.

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.

İSTANBUL - 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.

MUĞLA - LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

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

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

ANKARA- GÖKSU AVM

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

İSTANBUL – 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.

İSTANBUL – DENİZ OFİS

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap mahallesi, 874 ada, 99 no.lu parseller üzerinde konumlu **42** adet ofis niteliğindeki bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

STOKLAR:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Bodrum Projesi	*995,002,266*	*1,083,982,439*
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	*(190,163,400)*	*(190,163,400)*
Bodrum Projesi	804,838,866	893,819,039
Toplam	**804,838,866**	**893,819,039**

Stok değer düşüklüğü karşılığı	**2026**	**2025**
1 Ocak açılış bakiyesi	190,163,400	215,234,672
30 Eylül kapanış bakiyesi	**190,163,400**	**215,234,672**

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 itibariyle 87 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

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

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

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

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

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

2026 yılı içerisinde yoktur.

4.4 Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler:

2026 yılı içerisinde yoktur.

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

Yoktur.

4.6 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek mevzuat değişiklikleri:

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

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

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2026 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 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

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

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30.09.2026	137,23	1,0000	%158
31.12.2025	110,39	1,2431	%211
30.09.2025	105,78	1,2973	%222

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 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.

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.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 (2025 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.

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

	DAVA SAYISI
Lehe açılan davalar (Yürütülen icra takipleri)	28
Lehe açılan davalar (Kira alacağı &tahliye ve idari işlemin iptali davaları)	9
Aleyhte davalar (Tasarrufun iptali ve diğer)	12
TOPLAM	49

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	4,800,641	7,809,736
Toplam	**4,800,641**	**7,809,736**

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	246,834,740	361,714,991
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	205,263	20,763
Toplam	**247,040,003**	**361,735,754**

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	51,639,051	2,225,371,341
Toplam	**51,639,051**	**2,225,371,341**

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	7,005,196	3,877,196	13,266,805	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	2,710,255	805,680	1,463,046	1,115,543
Denizbank A.Ş. (Masraf yansıtmaları)	640,234	235,919	362,138	146,196
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	257,939	37,424	531,370	196,447
Denizbank A.Ş. (Yazılım gideri)	225,101	-	147,037	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	95,307	-	94,995	-
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	11,400	3,473	5,656	1,772
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	26	26	226	-
Toplam	**10,945,458**	**4,959,718**	**15,871,273**	**1,459,958**

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
DenizBank A.Ş. *(1)*	16,765,083	16,096,291
Toplam	**16,765,083**	**16,096,291**

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

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
DenizBank A.Ş. *(1)*	7,675,673	3,896,661
Toplam	**7,675,673**	**3,896,661**

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	39,502,035	10,165,183	50,723,048	5,367,059
Toplam	39,502,035	10,165,183	50,723,048	5,367,059

FİNANSAL DURUM

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		**1,219,867,809**	3,494,866,475
Nakit ve nakit benzerleri	5	**247,040,003**	361,735,754
Finansal yatırımlar	6,27	**51,639,051**	2,225,371,341
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,27	**4,800,641**	7,809,736
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	**12,109,290**	2,036,016
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	**73,586,941**	352,167
Stoklar	13	**804,838,866**	893,819,039
Peşin ödenmiş giderler	10	**25,853,017**	3,267,024
Diğer dönen varlıklar	11	**-**	475,398
Duran varlıklar		**8,045,613,764**	5,199,478,047
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	**8,016,663,785**	5,176,380,440
Maddi duran varlıklar	14	**28,949,979**	23,097,607
Toplam varlıklar		**9,265,481,573**	8,694,344,522

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler		**110,066,734**	115,974,480
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7,27	**16,765,083**	16,096,291
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	**13,201,388**	830,134
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	**2,172,278**	1,832,335
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	**18,605,229**	25,191,607
Ertelenmiş gelirler	10	**4,710,905**	2,688,748
Dönem karı vergi yükümlülüğü	25	**-**	32,018,911
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	**19,748,111**	13,242,693
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	**34,863,740**	24,073,761
Uzun vadeli yükümlülükler		**2,080,279,536**	1,527,698,423
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7,27	**7,675,673**	3,896,661
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	**11,035,807**	14,204,320
Ertelenmiş gelirler	10	**1,752,789,535**	1,508,689,518
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	**1,033,110**	907,924
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	**307,745,411**	-
Özkaynaklar		**7,075,135,303**	7,050,671,619
Ödenmiş sermaye	17	**400,000,000**	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları		**3,447,965,589**	3,447,965,589
Paylara ilişkin primler/iskontolar		**941,720,322**	941,720,322
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	**171,067,220**	154,065,649
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		**(122,016)**	(122,016)
Geçmiş yıllar karları		**2,090,040,503**	1,754,274,090
Net dönem karı/(zararı)		**24,463,685**	352,767,985
Toplam kaynaklar		**9,265,481,573**	8,694,344,522

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	258,895,841	182,340,185	126,972,802	77,586,340
Satışların maliyeti (-)	19	(151,041,254)	(102,391,905)	(42,421,587)	(11,418,963)
Brüt kar		**107,854,587**	**79,948,280**	**84,551,215**	**66,167,377**
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(2,375,000)	(2,375,000)	(655,765)	(409,089)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(99,755,417)	(24,002,985)	(75,701,743)	(21,924,686)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	49,855,932	23,328,776	2,931,023	82,694
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(185,397,968)	(72,496,360)	(280,990,488)	(143,446,016)
Esas faaliyet karı/(zararı)		**(129,817,866)**	**4,402,711**	**(269,865,758)**	**(99,529,720)**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	359,413,559	3,637,189	461,320,650	161,616,035
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		**229,595,693**	**8,039,900**	**191,454,892**	**62,086,315**
Finansal gelirler	24	131,595,789	4,268,135	171,759,681	134,264,618
Finansal giderler (-)	24	(32,206,481)	(21,486,997)	(7,690,631)	(2,227,540)
Parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	33	(75,666,666)	80,214,151	(210,679,490)	(64,025,858)
Vergi öncesi karı/(zararı)		**253,318,335**	**71,035,189**	**144,844,452**	**130,097,535**
Vergi geliri/ (gideri)	25	**(228,854,650)**	**(121,051,662)**	**(70,374,235)**	**(55,072,662)**
- Dönem vergi geliri/(gideri)		**78,890,761**	**(7,772,655)**	**(70,374,235)**	**(55,072,662)**
- Ertelenmiş vergi gideri		**(307,745,411)**	**(113,279,007)**	**-**	**-**
Dönem karı/(zararı)		**24,463,685**	**(50,016,473)**	**74,470,217**	**75,024,873**
Pay başına kazanç/(kayıp)	26	0.0612	(0.1250)	0.1862	0.1876
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		**24,463,685**	**(50,016,473)**	**74,470,217**	**75,024,873**

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

Bilanço Özet Verileri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Toplam Varlıklar	9,265,481,573	8,694,344,522
Özkaynaklar	7,075,135,303	7,050,671,619
Toplam Finansal Borç	24,440,756	19,992,952
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	%0.26	%0.22

Gelir Tablosu Özet Verileri	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Hasılat	258,895,841	126,972,802
Satışların Maliyeti	(151,041,254)	(42,421,587)
Faaliyet Karı /(Zararı)	(129,817,866)	(269,865,758)
Dönem Karı /(Zararı)	24,463,685	74,470,217
Brüt Kar / Satışlar (%)	%41.66	%66.59
Net Kar / Özkaynaklar (%)	%0.35	%1.06

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

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

5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

Yoktur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket'in 01.01.2025-31.12.2025 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) '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 Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 01.01.2025 - 31.12.2025 hesap dönemine ait finansal tablolarımıza göre 283.764.084,00 TL net dönem karı elde edilmiş olup Vergi Usul Kanunu (VUK) kayıtlarına göre ise, 191.703.001,15 TL cari yıl karı elde edilmiştir.

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

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

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

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

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

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

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

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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378. ile Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.12 maddesine göre oluşturulan komitemiz, Şirket'in finansal, ticari ve operasyonel risklerinin gözden geçirilmesi ile Şirket'in kurumsal risk çalışmalarının takibi ve raporlanması yükümlüdür. Komite, TTK 378/2. maddesi gereği 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla iki ayda bir olmak üzere toplam dört raporunu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na sunmuştur.

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

Şirket, 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle net kar rakamı ile Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

7. DİĞER HUSUSLAR

7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler:

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

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

Yoktur.

7.3 Bağlılık Raporu:

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

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

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

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi kapsamında hazırlanan 2025 yılı Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde;

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

7.4 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı:

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2023 yılı döneminde, Seri: II- 17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden uygulanması zorunlu olan tüm ilkelere uymaktadır. Kurumsal Yönetim Uyum Raporu 27 Şubat 2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

7.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle, 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	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	298,679,054	2,587,107,095
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	8,821,502,651	6,070,199,479
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		145,299,868	37,037,948
D	**Toplam varlıklar (Aktif toplamı)**	**III-48.1.Md. 3/(p)**	**9,265,481,573**	**8,694,344,522**
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	24,440,756	19,992,952
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	7,075,135,303	7,050,671,619
	Diğer kaynaklar	-	2,165,905,514	1,623,679,951
D	**Toplam kaynaklar**	**III-48.1.Md. 3/(p)**	**9,265,481,573**	**8,694,344,522**

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı	III-48.1.Md. 24/(b)	247,040,003	361,735,754
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	74,133,110	90,046,921
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)	247,040,003	506,567,691

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/ (a).(b)	%95	%70	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%3	%30	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1.Md. 31	%1	%2	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı	III-48.1.Md. 24/(b)	%3	%4	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	%3	%6	≤ %10