

**DENİZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

01.01.2025 - 30.09.2025
Dönemi

FAALİYET RAPORU

23 Ekim 2025

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Raporun ait olduğu dönem:

Raporun Dönemi : 01 Ocak 2025 - 30 Eylül 2025

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

Ticaret Ünvanı : Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Faaliyet Konusu : Gayrimenkul Portföy İşletmeciliği

Kuruluş Tarihi : 05 Mayıs 1995

Ticaret Sicil Memurluğu : İstanbul

Tescil Tarihi : 05 Mayıs 1995 - 26 Aralık 2013

Sicil Numarası : 330253

Kayıtlı Sermaye : 2,500,000,000 TL

Ödenmiş Sermaye : 400,000,000 TL

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

Telefon : (212) 348 20 00

Faks : (212) 336 61 84

E-Posta Adresi : denizgyo@denizbank.com

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

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

1.3.1 Şirketin organizasyonu ve dönem içindeki değişiklikler:



Şirket'in 6 Ocak 2025 tarihli 2025/1 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile beraber Şirket Genel Müdürü olarak görev yapan Mehmet ÇİTİL'in istifası kabul edilmiştir.

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

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 2025 itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı:

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

1.4 İmtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin bilgiler

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

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

1.5.1 Yönetim Kurulu:

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 ve Bitiş Tarihleri	
Recep BAŞTUĞ (*)	Başkan	Nisan 2023	Mart 2026
Akın EKİCİ (**)	Başkan Vekili	Nisan 2023	Mart 2026
Ruslan ABİL (***)	Üye	Nisan 2023	Mart 2026
Ahmet Mesut ERSOY	Üye	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.

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 2025 - 30 Eylül 2025 döneminde 22 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir:

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

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: 1 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: 1 yıl

Sn. Ruslan ABİL (Yönetim Kurulu Üyesi) :

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

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 1 yıl

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

Sn. Ahmet Mesut ERSOY (Yönetim Kurulu Üyesi) :

1995 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun oldu. Lisans mezuniyetinin ardından 2001 yılında Bahreyn Üniversitesi İşletme Enstitüsü'nde Yönetimsel Eğitim Programları alanında yüksek lisansını tamamladı. Kariyerine 1994 yılında Akyol Dış Ticaret A.Ş.'de başladı. Akabinde 1995 yılında BP Türkiye'de Hazine ve Finansal Kontrol Uzmanı olarak görev yaptı. BP Türkiye'nin ardından 1995 yılından 2002 yılına kadar Pamukbank T.A.Ş.'de Operasyon Yöneticisi ve Bahreyn Şubesi Pazarlama ve Kredi Birimi'nde Müdür Yardımcılığı görevini üstlendi. 2002 yılı ile birlikte Deniz Finansal Hizmetler Grubu'nda göreve başladı. Günümüze kadar, Şube Müdürlüğü, Genel Müdür Yardımcılığı ile beraber Dexia Moskova'nın Genel Müdürlüğü ile Denizbank AG'nin Genel Müdürlük görevlerini yürüttü. 2024 yılından itibaren Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde yönetim kurulu üyeliğini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 2 yıl

Sn. Dr. Muharrem Faik ÖZTUNÇ (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) :

1987 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden derece ile mezun oldu. Ardından İstanbul Üniversitesi Para ve Banka Bölümünde Yüksek Lisans ve Doktora eğitimlerini tamamladı. 1987-2000 yılları arasında Koç Holding'te Yetiştirme Elamanı-Denetim Uzmanı ve Koordinatör Yardımcısı olarak çalıştı. 2000 yılında Tofaş-Fiat Grubu ve Otosan-Ford Grubu Bölge Pazarlama Şirketleri'nin Koç Holding ile birleşmesi projesini yürüttü. Koç Holding'e bağlı Birmot Şirketi kuruluşunu yaparak Genel Müdür Baş Yardımcısı olarak atandı. 2005 yılına kadar otomotiv sektöründe hizmet veren Birmot şirketinde çalıştı. 2005 yılında Birmot şirketinden yine Koç Holding bünyesinde yer alan Divan şirketine Genel Müdür Yardımcısı olarak şirketin yeniden yapılanması sürecini yürütmek üzere atandı. Yatırım yapmadan otelcilikte büyüme modeli oluşturarak Şirketin büyümesini sağladı. Bu sistemle 2005'te 6 olan otel sayısı 10 yıl içinde 28'e yükseldi. Bu süre zarfında Divan markası tanıtıldı, yurt dışına açıldı. 2015 yılında idari görevlerinin bıraktı ve yine aynı şirket bünyesinde Danışmanlık hizmeti vermektedir.

Yönetim Kurulu'nda görevde bulunduğu süre: 5 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: 1 yıl

1.5.2 Şirket'in Bağımsız Dış Denetim Firması:

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

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
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
Ayten BABAOĞLU	Üye

1.5.4 Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi:

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını koordine eder. Yönetim Kurulu'nun yapılması gereği ayrı bir "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücret Komitesi" 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.

Adı Soyadı	Görevi
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
Akın EKİCİ	Üye
Ahmet Mesut ERSOY	Üye
Yalçın YALINKILIÇ (*)	Üye

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

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
Muharrem Faik ÖZTUNÇ	Başkan
Akın EKİCİ	Üye

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

1.5.6 Üst Düzey Yöneticiler:

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

(*) 2 Ocak 2025 tarihli 2025/1 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Mehmet ÇİTİL'in istifası kabul edilmiştir.

(**) 4 Temmuz 2025 tarihli 2025/16 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket Genel Müdürü olarak Yeşim ŞİMŞEK'in ataması yapılmıştır.

1.5.7 Personel Sayısı:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 11 kişidir.

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

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

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

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

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	39,098,438 TL

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

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 değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlar baz alınarak belirlenmektedir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul tutarları, Aralık 2024'te gerçekleştirilen ekspertiz rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2,220,624,274	2,220,266,764
Üst kullanım hakkı	1,617,200,106	1,603,303,705
Toplam	3,837,824,380	3,823,570,469

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 Evleri	İstanbul	Sarıyer	Tarabya	715	Mesken

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

b) Üst kullanım hakkı

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Üst kullanım hakkı	1,617,200,106	1,603,303,705
Toplam	1,617,200,106	1,603,303,705

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, 2 no.lu ve 136 ada 3.no'lu parselde bulunan, 113,851.16 m² yüzölçümlü orman vasıflı taşınmazlar üzerinde 2071 yılına kadar Deniz GYO A.Ş. adına tapuda üst hakkı mevcuttur.

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesi,

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

ANKARA- GÖKSU AVM

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

KARAKÖY BİNASI

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

LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

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

İlgili gayrimenkulün III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine uygun hale getirilmesini teminen, SPK tarafından 31/12/2025 tarihine kadar ek süre verilmiştir.

TARABYA PROJESİ - TARABYA LE CHIC EVLERİ

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

STOKLAR:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<i>Bodrum Projesi</i>	835,557,443	835,557,443
<i>Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)</i>	(165,907,606)	(165,907,606)
Bodrum Projesi	669,649,837	669,649,837
Toplam	669,649,837	669,649,837

Stok değer düşüklüğü karşılığı	2025	2024
1 Ocak açılış bakiyesi	165,907,606	204,118,861
Dönem içi stok düzeltmesi, net	-	(2,966,858)
30 Eylül kapanış bakiyesi	165,907,606	201,152,003

BODRUM PROJESİ

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

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. 2025 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:

2025 yılı içerisinde yoktur.

4.4 Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler:

2025 yılı içerisinde yoktur.

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

Yoktur.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

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 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 30 Eylül 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	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30.09.2025	3.367,22	1,0000	%222
31.12.2024	2.684,55	1,2543	%291
30.09.2024	2.526,16	1,3329	%343

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 olduğu 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

• 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.

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)	26
Lehe açılan davalar (Kira alacağı & tahliye ve idari işlemin iptali davaları)	18
Aleyhte davalar (Tasarrufun iptali ve diğer)	14
TOPLAM	58

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

Yoktur.

4.9 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:

Yoktur.

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

Yoktur.

4.11 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:

Yoktur.

4.12 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; 4.10'de 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:

Yoktur.

4.13 İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler:

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

27. İlişkili taraf açıklamaları

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	28,618,344	-
Toplam	28,618,344	-

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	-	3,323,956
Toplam	-	3,323,956

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	474,105,688	-
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	21,915	52,172
Toplam	474,127,603	52,172

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	1,454,523,311	1,477,416,387
Toplam	1,454,523,311	1,477,416,387

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
DenizBank A.Ş. (1)	13,041,041	8,828,326
Toplam	13,041,041	8,828,326

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

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
DenizBank A.Ş. (1)	3,134,447	2,584,088
Toplam	3,134,447	2,584,088

(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 - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	10,226,344	-	-	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	1,127,748	859,885	1,444,926	440,402
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	409,592	151,426	981,882	203,390
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	279,144	112,691	233,555	85,740
Denizbank A.Ş. (Yazılım gideri)	113,339	-	139,285	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	73,224	-	70,747	-
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	4,360	1,366	6,779	2,672
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	174	-	330	-
Toplam	12,233,925	1,125,368	2,877,504	732,204

İlişkili taraflardan elde edilen gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Likit fon gelirleri)	355,596,076	124,577,184	102,477,207	71,611,497
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	34,378,336	24,151,992	19,711,529	19,711,529
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	13,179,091	4,717,439	11,238,700	4,880,278
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	7,179,362	6,856,782	975,586	31,164
Toplam	410,332,865	160,303,397	134,403,022	96,234,468

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2025	Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		2,630,803,708	2,154,747,270
Nakit ve nakit benzerleri	5	474,127,603	52,172
Finansal yatırımlar	6,27	1,454,523,311	1,477,416,387
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,27	28,618,344	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	775,698	1,815,889
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	283,276	3,044,554
Stoklar	13	669,649,837	669,649,837
Peşin ödenmiş giderler	10	2,825,639	1,029,104
Diğer dönen varlıklar	11	-	1,739,327
Duran varlıklar		3,859,786,938	3,847,489,211
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	3,837,824,380	3,823,570,469
Maddi duran varlıklar	14	21,962,558	23,918,742
Toplam varlıklar		6,490,590,646	6,002,236,481

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle finansal durum tablosu

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2025	Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		88,345,556	56,732,580
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7,27	13,041,041	8,828,326
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9,27	-	3,323,956
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	1,076,337	172,244
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1,309,015	1,230,442
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	21,991,003	26,292,839
Ertelenmiş gelirler	10	2,709,942	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	25	43,210,198	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	4,309,392	16,548,028
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	698,628	336,745
Uzun vadeli yükümlülükler		1,181,355,573	782,017,661
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7,27	3,134,447	2,584,088
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	8,434,367	18,352,954
Ertelenmiş gelirler	10	1,169,652,000	760,711,890
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	134,759	368,729
Özkaynaklar		5,220,889,517	5,163,486,240
Ödenmiş sermaye	17	400,000,000	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları	17	2,566,096,280	2,566,096,280
Paylara ilişkin primler/iskontolar		725,898,676	725,898,676
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	118,757,183	115,372,186
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		501,153	501,153
Geçmiş yıllar karları		1,352,232,948	755,356,953
Net dönem karı		57,403,277	600,260,992
Toplam kaynaklar		6,490,590,646	6,002,236,481

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	97,873,421	59,805,253	492,681,853	183,524,451
Satışların maliyeti (-)	19	(31,304,682)	(7,407,179)	(258,023,903)	(67,211,730)
Brüt kar		66,568,739	52,398,074	234,657,950	116,312,721
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(505,478)	(315,335)	(3,222,620)	(1,702,799)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(59,747,372)	(18,294,837)	(78,608,538)	(21,427,320)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	2,259,297	63,743	5,588,653	1,566,566
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(216,593,632)	(110,571,336)	(7,627,865)	(3,127,718)
Esas faaliyet karı		(208,018,446)	(76,719,691)	150,787,580	91,621,450
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	355,596,076	124,577,184	102,477,207	71,611,497
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		147,577,630	47,857,493	253,264,787	163,232,947
Finansal gelirler	24	132,396,130	103,494,113	46,607,075	4,974,931
Finansal giderler (-)	24	(5,928,107)	(1,717,037)	(9,803,552)	(4,237,399)
Parasal kayıp		(162,396,372)	(49,352,535)	(182,971,378)	(145,497,259)
Vergi öncesi karı/(zararı)		111,649,281	100,282,034	107,096,932	18,473,220
Vergi geliri/ (gideri)	25	(54,246,004)	(42,451,215)	-	-
Dönem karı/(zararı)		57,403,277	57,830,819	107,096,932	18,473,220
Pay başına kazanç	26	0.1435	0.1446	0.2677	0.0462
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		57,403,277	57,830,819	107,096,932	18,473,220

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

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

Bilanço Özet Verileri	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Toplam Varlıklar	6,490,590,646	6,002,236,481
Özkaynaklar	5,220,889,517	5,163,486,240
Toplam Finansal Borç	16,175,488	11,412,414
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	%0.13	%0.10

Gelir Tablosu Özet Verileri	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Hasılat	97,873,421	492,681,853
Satışların Maliyeti	(31,304,682)	(258,023,903)
Faaliyet Karı / (Zararı)	(208,018,446)	150,787,580
Dönem Karı / (Zararı)	57,403,277	107,096,932
Brüt Kar / Satışlar (%)	%68.02	%47.62
Net Kar / Özkaynaklar (%)	%1.09	%2.07

- 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.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

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 16 Mayıs 2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul'unda;

Şirket'in 01.01.2024-31.12.2024 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) 'nın II-14.1 sayılı tebliğ kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan bağımsız denetim firması DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 01.01.2024 - 31.12.2024 hesap dönemine ait finansal tablolarımıza göre 478.564.111 TL net dönem karı elde edilmiş olup Vergi Usul Kanunu (VUK) kayıtlarına göre ise, 59.405.734,37 TL cari yıl karı elde edilmiştir.

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

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

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

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

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

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak amacıyla 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 2025 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 2025 tarihi itibarıyla net kar rakamı ile Şirket portföyünün riski minimumda tutulacak şekilde yönetilmektedir.

7. DİĞER HUSUSLAR

7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Meydana Gelen Değişiklikler:

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

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

Yoktur.

7.3 Bağlılık Raporu:

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

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

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

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

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 199. Maddesi kapsamında hazırlanan 2023 yılı Bağılı 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, 2023 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 25 Şubat 2025 tarihinde KAP’ta yayınlanmıştır.

7.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 30 Eylül 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.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	1,928,650,914	1,477,468,559
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	4,507,474,218	4,493,220,307
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		54,465,514	31,547,615
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	6,490,590,646	6,002,236,481
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	16,175,488	11,412,414
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	5,220,889,517	5,163,486,240
	Diğer kaynaklar		1,253,525,641	827,337,827
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	6,490,590,646	6,002,236,481

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	474,127,603	52,172
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	90,852,552
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)	556,867,000	511,099,840

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2025 FAALİYET RAPORU

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	%69	%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	%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)	%7	%0	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(I)	%9	%9	≤ %10