



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Raporlar - 30 Haziran 2026



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Şirketin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren 6 aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatih Polat, SMMM

Sorumlu Denetçi

23 Temmuz 2026

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	110.492	342.655.334
Finansal Yatırımlar	6,27	55.875.028	2.107.990.020
Ticari Alacaklar		17.425.507	9.326.420
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8,27	15.125.531	7.397.797
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	2.299.976	1.928.623
Diğer Alacaklar		82.107.633	333.589
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	18	82.107.633	333.589
Stoklar	13	846.672.903	846.672.903
Peşin Ödenmiş Giderler	10	26.147.604	3.094.699
Diğer Dönen Varlıklar	11	0	450.323
ARA TOPLAM		1.028.339.167	3.310.523.288
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.028.339.167	3.310.523.288
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	7.473.624.728	4.903.342.694
Maddi Duran Varlıklar	14	28.694.690	21.879.281
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		7.502.319.418	4.925.221.975
TOPLAM VARLIKLAR		8.530.658.585	8.235.745.263
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		205.000.000	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		205.000.000	0
Banka Kredileri	7	205.000.000	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		17.001.681	15.247.262
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		17.001.681	15.247.262
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7,27	17.001.681	15.247.262
Ticari Borçlar		4.158.077	786.347
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	4.158.077	786.347
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.988.419	1.735.685
Diğer Borçlar		16.068.676	23.862.826
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	18	16.068.676	23.862.826
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	101.025.398	2.546.925
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		0	30.330.015
Kısa Vadeli Karşılıklar		57.914.378	35.348.129
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	22.297.151	12.544.183
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	35.617.227	22.803.946
ARA TOPLAM		403.156.629	109.857.189
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		403.156.629	109.857.189
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		7.675.673	3.691.125
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		7.675.673	3.691.125
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7,27	7.675.673	3.691.125
Diğer Borçlar		11.290.192	13.455.088
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	18	11.290.192	13.455.088
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	1.276.574.400	1.429.110.904
Uzun Vadeli Karşılıklar		932.182	860.034
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	932.182	860.034
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	184.208.914	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.480.681.361	1.447.117.151
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.883.837.990	1.556.974.340
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		6.646.820.595	6.678.770.923
Ödenmiş Sermaye	17	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		3.244.997.538	3.244.997.538

Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		892.047.544	892.047.544
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-115.580	-115.580
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	159.987.328	145.939.171
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.981.854.093	1.661.741.664
Net Dönem Karı veya Zararı		-31.950.328	334.160.586
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.646.820.595	6.678.770.923
TOPLAM KAYNAKLAR		8.530.658.585	8.235.745.263

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	72.517.587	46.781.482	40.553.047	17.780.568
Satışların Maliyeti	19	-46.083.249	-29.367.334	-24.101.161	-11.204.087
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		26.434.338	17.414.148	16.451.886	6.576.481
BRÜT KAR (ZARAR)		26.434.338	17.414.148	16.451.886	6.576.481
Genel Yönetim Giderleri	21	-174.258.624	-50.940.487	-125.913.703	-11.760.060
Pazarlama Giderleri	20	0	-233.664	0	-118.381
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	25.127.932	2.698.089	2.960.883	1.749.353
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-106.946.404	-130.289.435	-66.903.297	-81.336.825
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-229.642.758	-161.351.349	-173.404.231	-84.889.432
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	337.010.288	283.896.142	130.020.341	157.819.688
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		107.367.530	122.544.793	-43.383.890	72.930.256
Finansman Gelirleri	24	120.611.522	35.517.316	113.744.678	33.024.384
Finansman Giderleri	24	-10.154.065	-5.174.930	-7.779.256	1.616.749
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	33	-147.658.595	-138.918.115	-64.645.800	-67.285.051
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		70.166.392	13.969.064	-2.064.268	40.286.338
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-102.116.720	-14.494.464	-35.898.563	-14.494.464
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	82.092.194	-14.494.464	85.207.471	-14.494.464
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	25	-184.208.914	0	-121.106.034	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-31.950.328	-525.400	-37.962.831	25.791.874
DÖNEM KARI (ZARARI)		-31.950.328	-525.400	-37.962.831	25.791.874
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-31.950.328	-525.400	-37.962.831	25.791.874
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	26	-0,07990000	-0,15650000	-0,09490000	0,06450000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	16	0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	16	0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	16	0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-31.950.328	-525.400	-37.962.831	25.791.874
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-31.950.328	-525.400	-37.962.831	25.791.874

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-130.248.314	69.026.044
Dönem Karı (Zararı)			-31.950.328	-525.400
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			31.319.208	-11.330.983
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14,21		3.305.232	9.865.274
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			41.995	-1.551.593
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8		41.995	-1.551.593
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			38.397.916	6.190.893
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16		21.579.454	4.185.431
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16		16.818.462	2.005.462
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-96.994.034	4.449.169
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	24		-106.995.964	-396.414
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	24		10.001.930	4.845.583
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	25		102.116.720	14.494.464
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	23		-337.010.288	-283.896.142
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			321.461.667	239.116.952
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-100.792.427	97.493.517
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-9.547.648	1.520.268
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-8.843.434	-106.793
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-704.214	1.627.061
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-81.374.032	4.969.923
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-81.374.032	4.969.923
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-23.519.633	-4.478.886
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			3.490.323	13.326.635
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			0	10.781.934
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			3.490.323	2.544.701
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			64.216.594	-3.844.359
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			64.216.594	-3.844.359
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			-54.058.031	85.999.936
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-101.423.547	85.637.134
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16		-9.732.779	-16.272.659
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-19.091.988	-78.208
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			0	-260.223
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-392.077.762	9.109.331
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-2.570.282.034	-17.077.107
Alınan Faiz			732.854.168	49.066.156
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			1.445.350.104	-22.879.718
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			194.998.070	-4.845.583
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			205.000.000	0
Kredilerden Nakit Girişleri			205.000.000	0
Ödenen Faiz			-10.001.930	-4.845.583
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-327.328.006	73.289.792
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-327.328.006	73.289.792
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5		337.990.869	64.115
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ			-10.552.371	-9.165
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5		110.492	73.344.742

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakıyalar	17	400.000.000	3.244.997.538	892.047.544		-115.580			159.987.328	1.981.854.093	-31.950.328	6.646.820.595		6.646.820.595