

Deniz GMYO / DZGYO

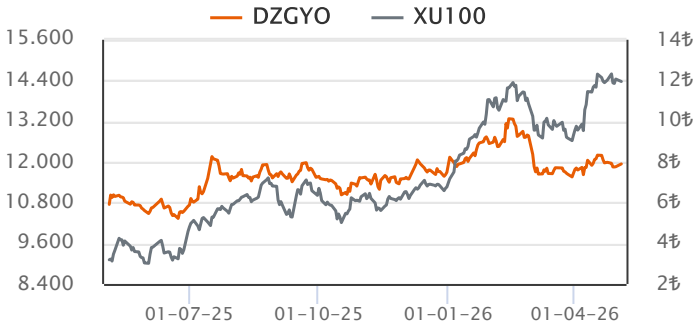
Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	2,500
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	400
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	23/10/1995
Halka Açıklık Oranı	24.0%
Fiili Dolaşım Oranı	28.0%

Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
DENİZBANK A.Ş.	71.95	287.78
DİĞER	28.05	112.22

Piyasa Değeri (PD)

	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Fiyat (TL)	2.77	4.52	7.89	7.45	7.90
Fiyat (USD)	0.14	0.14	0.21	0.17	0.18
Piyasa Değeri (Mn TL)	1,108	1,808	3,156	2,980	3,160
Piyasa Değeri (Mn USD)	58	56	83	67	70
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					37

Hisse Performansı


Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	1.80	-0.38	3.95	5.47	33.45
Rölatif %	2.32	1.18	-6.42	-17.34	-14.86

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	0.38	1.37	4.07	6.87	8.46
Sektör Ort.	2.96	1.91	2.14	2.66	2.63
Firma Değeri/FAVÖK		33.43	13.52		
Sektör Ort.	8.69	9.80	8.24	10.89	13.76
Fiyat/Kazanç	3.95	15.15	6.01	9.49	10.06
Sektör Ort.	1.91	4.27	7.60	11.08	11.42
PD/DD	0.77	0.61	0.70	0.48	0.51
Sektör Ort.	1.11	0.75	0.81	0.84	1.14
Hisse Başına Kar (TL)	0.70	0.30	1.31	0.78	0.78

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Dönen Varlıklar	640	933	880	1,875	3,035
Duran Varlıklar	379	723	2,152	3,378	4,622
Toplam Aktifler	1,019	1,656	3,032	5,253	7,657
Özkaynak (Ana Ortaklık)	784	1,434	2,954	4,512	6,246
Net Borç	-186	-587	-379	-1,263	-2,200
Net Satış Gelirleri	228	250	193	27	30
Brüt Kâr	69	56	69	10	9
FAVÖK	62	42	42	-18	-34
Net K/Z (Ana Ortaklık)	64	57	77	-25	6

Finansal Rasyolar

%	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Net Satışlar Büyüme	2,493.0	9.8	-22.7	-86.0	10.2
Sektör Ort.	336.6	204.4	2,225.5	269.7	3,610.4
FAVÖK Değ.	193.4			227.7	
Sektör Ort.	856.0	143.2	706.9	187.9	-4.3
Net Kâr/Zarar Değ.	2,930.0	-10.7	35.0		
Sektör Ort.	544.1	1,407.5	177.8	144.6	436.2
Brüt Kar Marjı	30.4	22.4	35.7	37.4	31.2
Sektör Ort.	57.6	74.3	61.4	63.3	66.9
FAVÖK Marjı	27.1	17.0	21.9	-64.7	-113.7
Sektör Ort.	-133.5	-254	-53.8	-26.5	-34.9
Net Kâr/Zarar Marjı	27.9	22.7	39.7	-90.7	18.8
Sektör Ort.	574.7	-4998.6	-725.5	-33.2	592.5
Toplam Borçlar Değ.	-53.0	-6.1	-65.1	858.4	90.5
Sektör Ort.	157.0	336.8	181.5	1,052.6	112.8
Net Borç Değ.					
Sektör Ort.	399.5	86.8	154.7	221.3	225.0
Net Borç/FAVÖK	-1.1		-8.9	-9.0	
Sektör Ort.	5.4	3.8	0.2	15.3	-5.1
Aktif Büyümesi	-4.1	62.4	83.1	73.3	45.8
Sektör Ort.	55.5	145.0	139.2	47.9	45.9
Özkaynak Büyüme	39.7	83.1	106.0	52.7	38.4
Sektör Ort.	68.0	216.3	256.4	38.5	47.9
Özkaynak Karlılığı	23.8	25.3	5.4	14.1	5.8
Sektör Ort.	36.3	72.5	24.4	5.8	5.3
Aktif Karlılığı	15.3	21.0	5.1	12.7	4.9
Sektör Ort.	28.9	49.7	21.0	4.4	2.9
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	3.5	3.2	2.8	3.6	3.2

Finansal Analiz

Çeyreklik net kar 5.6 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem -24.6 TL net zarar.)

% 97.5 Çeyreklik net kar bir önceki çeyreğe göre azalış kaydetti.

Çeyreklik net satışlar 29.9 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 27.1 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %132.0 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 3A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %10.2 yükselişle 29.9 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

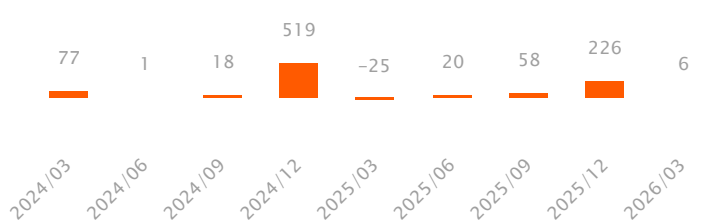
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.63 puan düşüş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK -34.0 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %-113.67 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %-304, geçen yıl aynı çeyrek %-64.67)

Şirketin net nakit pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı artmıştır. Önceki çeyrek %1 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %2 düzeyine yükselmiştir.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)

Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)


Özet Bilanço (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	2,249	3,093	1,875	3,035	61.9	39.6
Nakit ve Nakit Benzerleri	0	320	0	0	546.8	0.0
Finansal Yatırımlar	1,542	1,970	1,279	2,225	74.0	29.1
Ticari Alacaklar	2	9	4	16	319.7	0.2
Stoklar	699	791	588	791	34.6	10.3
Duran Varlıklar	4,015	4,602	3,378	4,622	36.8	60.4
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	25	20	23	28	22.5	0.4
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	6,264	7,695	5,253	7,657	45.8	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	59	103	49	97	96.2	1.3
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	9	14	13	19	46.0	0.3
Ticari Borçlar	4	1	2	3	99.5	0.0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	816	1,352	691	1,314	90.1	17.2
Finansal Borçlar	3	3	3	6	79.2	0.1
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	875	1,455	740	1,411	90.5	18.4
Özkaynaklar	5,388	6,241	4,512	6,246	38.4	81.6
Ödenmiş Sermaye	400	400	400	400	0.0	5.2
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	788	1,553	1,187	1,865	57.2	24.4
Net Dönem Karı veya Zararı	626	312	-19	6	a.d.	0.1
Toplam Kaynaklar	6,264	7,695	5,253	7,657	45.8	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	631	111	27	30	10.2	100.0
Satışların Maliyeti	336	62	17	21	21.0	68.8
Brüt Kâr (Zarar)	295	49	10	9	-7.9	31.2
Faaliyet Giderleri (-)	111	86	37	45	23.0	151.2
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	184	-37	-27	-36	34.8	-120.0
FAVÖK	200	-21	-18	-34	93.7	-113.7
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	460	-126	-45	-17	-62.2	-56.9
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	249	524	118	193	63.6	646.2
Net Finansman Gelir/Gider	-266	5	-71	-73	2.8	-244.4
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	893	361	46	141	203.8	471.6
Finansman Gelirleri	50	176	2	6	175.5	21.5
Finansman Giderleri (-)	40	8	6	2	-65.0	7.4
Parasal Kazanç/ Kayıp	-276	-163	-67	-78	15.9	-259.7
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	626	366	-25	67	a.d.	226.0
Dönem Net Kârı veya Zararı	626	284	-25	6	a.d.	18.8
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	882	378	17	-66	a.d.	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-2	-5	-3	-8	147.7	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	151	0	0	0	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	1	-3	-2	3	a.d.	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-908	-54	-14	-247	1,628.9	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	1	0	0	0	a.d.	
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri	0	0	0	0	a.d.	
Alınan Temettüleri	0	0	0	0	a.d.	
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	-6	-8	-2	-2	-1.6	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	0	0	0	0	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	0	0	0	0	a.d.	
Ödenen Temettüleri	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-47	287	0	-316	17,378,410.7	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03
Likidite Oranları				
Cari Oran	38.0	30.1	38.0	31.4
Nakit Oran	2,604.3	2,230.8	2,594.1	2,299.7
Likit Oran	26.1	22.4	26.1	23.2
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	3.7	35.8	5.3	44.9
Stok Devir Hızı	593.0	3,943.4	909.8	4,012.2
Borç Devir Hızı	3.8	12.9	1.6	14.0
Net Nakit Döngüsü (Gün)	592.9	3,966.3	913.5	4,043.1
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	46.7	44.2	37.4	31.2
FVÖK Marjı	97.6	178.5	-75.9	211.9
FAVÖK Marjı	31.7	-18.7	-64.7	-113.7
Vergi Öncesi Kar Marjı	99.2	330.4	-90.7	226.0
Efektif Vergi Oranı		22.4		91.7
Net Kar Marjı	99.2	256.2	-90.7	18.8
Özsermaye Karlılığı	13.9	4.9	-0.7	0.1
Aktif Karlılık	12.5	4.1	12.7	4.9
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	16.2	23.3	16.4	22.6
Toplam Borç / Aktif	14.0	18.9	14.1	18.4
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	1.4	1.2	2.2	1.8
Faiz Karşılama Oranı	15.7	46.2	-3.9	30.4
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-323.6	-1,340.6	-276.7	-1,232.1
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-161.8		-197.5	
Net Borç (Mn TL)	-1,529.9	-2,272.1	-1,262.5	-2,199.9
Net Borç / FAVÖK	-7.6		-9.0	

Sektör Analizi

Hisse Kodu	Hisse Fiyatı	PD (Mn TL)	PD (Mn USD)	Özkaynak (Mn TL)	Toplam Aktif (Mn TL)	Değerleme Oranları (%)				Karlılık Oranları (%)			
						FD / Satışlar	FD / FAVÖK	F/K	PD / DD	Net Kar / Zarar Marjı	Net Borç / FAVÖK	Aktif Büyümesi	Özkaynak Karlılığı
DZGYO	7.90	3,160	70	6,246	7,657	8.46		10.06	0.51	18.81		45.77	0.10
PEKGY	16.68	83,400	1,855			66.18	13,314.21		10.16	-7.54	-1.33	10.79	
YGGYO	225.30	54,505	1,212			17.22	21.47	10.32	2.13	182.10	-1.95	7.69	
EKGYO	19.77	75,126	1,671			1.66	6.91	15.70	0.58	5.84	3.09	22.22	
TRGYO	99.15	99,150	2,205			5.53	7.96	13.87	0.76	49.21	-1.86	3.88	
ZRGYO	21.60	101,382	2,254			31.49	43.99	13.36	1.28	222.92	2.38	14.02	
RYGYO	30.30	60,600	1,348			17.77	19.48	2.30	0.70	746.13	0.66	24.88	
AKSGY	8.97	21,663	482			5.28	7.30	6.71	0.49	78.62	0.01	10.91	
PSGYO	2.93	20,219	450			105.99		6.98	0.57	990.13		13.60	
SNGYO	3.59	14,360	319			5.73	61.02	123.39	0.30	3.34	17.13	6.24	
ISGYO	19.95	19,127	425	54,594	65,622	7.02	17.32		0.35	-89.12	0.73	26.51	-1.26
ADGYO	58.85	32,124	714			40.63	79.77		2.52	-55.27	-1.14	94.54	
ALGYO	6.58	13,348	297			37.25	76.67		0.86	-433.85	18.03	2.37	
AVPGY	60.75	24,300	540	44,420	55,787	3.21	8.21	16.47	0.55	12.20	-0.58	27.41	0.40
SVGYO	19.00	20,577	458	4,233	5,588	264.91	406.17	708.96	4.86	445.85	-14.39		1.32
AKFGY	2.90	11,310	252			13.53	15.63	11.04	0.39	101.42	2.70	22.42	
KZBGY	3.36	13,440	299			9.45	14.48	14.35	0.59	51.52	3.14	16.19	
HLGYO	5.75	22,080	491			1.58	25.54	1.60	0.40	83.02	4.04	38.66	
OZKGY	12.25	17,836	397			3.03	11.62	20.71	0.27	21.30	-5.30	8.80	
PAGYO	122.30	10,640	237			10.55	12.45	6.78	0.70	159.11	-0.29	7.10	
Gayrimenkul Yat. Ort.						33.42	13.76	11.42	1.14	47.45		20.56	7.59

Sektör Analizi tablosunda yer alan şirketler halka açık piyasa değerlerine göre sıralanmış ve bu sıralamaya göre ilk 20 şirket gösterilmiştir.

Teknik Seviyeler Son Kapanış 7.90 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	7.74	-2.1%
2.Destek	7.57	-4.1%
PİVOT	7.88	-0.2%
1.Direnç	8.05	1.9%
2.Direnç	8.19	3.7%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	9	
Son 1 Hafta	14	-39.0% altında
Son 1 Ay	27	-68.0% altında
Son 3 Ay	37	-76.8% altında
Son 1 Yıl	54	-84.3% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	6.91	14.33%
23.60%	7.76	1.80%
38.20%	8.28	-4.59%
50.00%	8.71	-9.30%
61.80%	9.13	-13.47%
78.60%	9.73	-18.81%
100.00%	10.50	-24.76%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	7.82	YUKARI	ALIŞ	04.05.26	7.85	1.0%
20 Günlük Ort.	7.90	YUKARI	ALIŞ	04.05.26	7.89	0.0%
50 Günlük Ort.	7.95	AŞAĞI	ALIŞ	22.04.26	7.97	-0.6%
100 Günlük Ort.	8.18	AŞAĞI	ALIŞ	27.04.26	7.97	-3.4%
200 günlük Ort.	7.71	YUKARI	ALIŞ	08.04.26	7.58	2.5%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	49.96	YUKARI		
MOM	94.84	AŞAĞI		
MACD	0.00	YUKARI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-36.65	YUKARI	ALIŞ	
ADX	15.64	AŞAĞI		

Teknik Değerlendirme

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	-2 (ZAYIF)	8.18		28.04.26	8.08

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de -2 (ZAYIF) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 8.18 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 8.18 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 7.74 ve 7.57 seviyeleri, direnç olarak da 8.05 ve 8.19 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

DZGYO	20.04.2026 18:43 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Sonuçları Tescili Hakkında Haberin Devamı
DZGYO	20.04.2026 18:34 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sorumluluk Beyanı - 31 Mart 2026 Haberin Devamı
DZGYO	20.04.2026 18:33 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Faaliyet Raporu - 31 Mart 2026 Haberin Devamı
DZGYO	20.04.2026 18:33 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Finansal Raporlar - 31 Mart 2026 Haberin Devamı
DZGYO	02.04.2026 19:32 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 yılı Kar Payı Dağıtımına İlişkin Olağan Genel Kurul Sonucu Haberin Devamı
DZGYO	02.04.2026 19:21 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 yılı hesap dönemi Olağan Genel Kurul Toplantı sonucu hk Haberin Devamı
DZGYO	18.03.2026 18:18 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Denetim Kuruluşunun Belirlenmesi Haberin Devamı
DZGYO	16.03.2026 10:09 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. DZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
DZGYO	10.03.2026 18:36 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 Yılı Kar Payı Dağıtımına İlişkin Yönetim Kurulu Kararı Haberin Devamı
DZGYO	10.03.2026 18:21 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 yılı Olağan Genel Kurul Yapılmasına İlişkin Yönetim Kurulu Kararı ve Olağan Genel Kurul Daveti Haberin Devamı
DZGYO	06.03.2026 14:58 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. DZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
DZGYO	03.03.2026 14:00 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. DZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F-2/A Blok Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Genel Müdürlük Telefon : 0 212 352 35 77

Müşteri Hizmetleri : 0 850 222 7772

www.vakifyatirim.com.tr www.vakiffx.com www.vkyanaliz.com

E-Posta : musterihizmetleri@vakifyatirim.com.tr



Yasal Uyarı

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel olarak sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir ve hiçbir şekilde alış veya satış yapılması yönünde yönlendirme olarak değerlendirilmemelidir. Vakıf Yatırım, bu bilgilerin doğru, eksiksiz ve değişmez olduğunu garanti etmemektedir. Bu nedenle, bu bültenen elde edilen bilgilere dayanılarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeniz gerekmektedir ve sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Rapor'da yer alan tüm veriler, Financial Information News Network (FINNET Elektronik Yayıncılık Data İletişim San. Tic. Ltd. Sti.) sağlayıcısından elde edilmiştir.

Bu bülten sadece genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Bültende kullanılan bilgilerden, kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kar yoksunluğundan, manevi zararlardan ve üçüncü kişilerin uğrayabileceği zararlardan dolayı Vakıf Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Buradaki içeriğin hiçbir bölümü Vakıf Yatırım'ın yazılı izni olmadan değiştirilmez, kopyalanamaz ve alıntı yapılamaz. İçerik tamamen ya da kısmen yalnızca Vakıf Yatırım tarafından ya da Vakıf Yatırım'ın yazılı izni ile kullanılabilir.