

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%

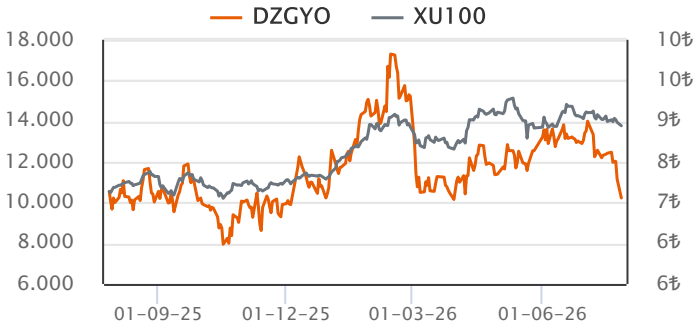
Ortaklık Yapısı

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

Piyasa Değeri (PD)

	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Fiyat (TL)	3.07	4.71	5.82	8.42	7.29
Fiyat (USD)	0.12	0.14	0.15	0.18	0.15
Piyasa Değeri (Mn TL)	1,228	1,884	2,328	3,368	2,916
Piyasa Değeri (Mn USD)	48	57	59	72	62
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					22

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-4.83	-10.99	-13.32	-2.67	-1.49
Rölatif %	-3.66	-9.07	-10.18	-20.43	-23.89

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	0.35	1.50	2.34	25.95	22.64
Sektör Ort.	3.11	2.06	2.25	3.28	2.89
Firma Değeri/FAVÖK		25.01	8.41		
Sektör Ort.	7.75	9.09	8.57	13.66	14.72
Fiyat/Kazanç	2.54		4.28	13.35	11.56
Sektör Ort.	1.85	5.03	8.48	14.63	14.03
PD/DD	0.76	0.59	0.48	0.51	0.44
Sektör Ort.	1.31	0.65	0.84	0.97	0.93
Hisse Başına Kar (TL)	1.21		1.36	0.63	0.63

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Dönen Varlıklar	698	1,117	882	2,058	1,028
Duran Varlıklar	382	717	2,382	3,594	7,502
Toplam Aktifler	1,079	1,834	3,264	5,651	8,531
Özkaynak (Ana Ortaklık)	842	1,618	3,204	4,803	6,647
Net Borç	-375	-780	-347	-1,413	174
Net Satış Gelirleri	418	359	288	47	73
Brüt Kâr	121	78	110	17	26
FAVÖK	108	49	67	-24	-145
Net K/Z (Ana Ortaklık)	122	319	82	-1	-32

Finansal Rasyolar

%	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Net Satışlar Büyüme	102.8	-14.2	-19.9	-83.7	55.0
Sektör Ort.	236.9	258.7	1,007.5	793.1	178.5
FAVÖK Değ.	101.5			77.1	
Sektör Ort.	475.1	336.9	57.0	114.8	
Net Kâr/Zarar Değ.	1,507.1	160.7	-74.1		
Sektör Ort.	1,458.2	524.6	-0.9	216.5	-30.6
Brüt Kar Marjı	29.0	21.7	38.3	37.2	36.5
Sektör Ort.	-139.4	68.6	53.4	62.7	24.4
FAVÖK Marjı	25.7	13.6	23.4	-51.1	-199.3
Sektör Ort.	-279.5	-90.5	-24.1	-48	-104.5
Net Kâr/Zarar Marjı	29.2	88.8	28.7	-1.1	-44.1
Sektör Ort.	520.7	-1345.9	-524.8	10.9	88.6
Toplam Borçlar Değ.	-54.5	-8.7	-72.1	1,304.6	122.0
Sektör Ort.	401.3	114.5	156.1	1,208.1	74.3
Net Borç Değ.					
Sektör Ort.	-1.2	229.8	109.0	82.1	19.9
Net Borç/FAVÖK	-2.0		-5.7	-13.0	
Sektör Ort.	4.8	1.4	-2.1	-0.1	
Aktif Büyümesi	-6.2	70.0	78.0	73.1	51.0
Sektör Ort.	72.4	143.5	136.6	43.5	45.4
Özkaynak Büyüme	33.8	92.1	98.0	49.9	38.4
Sektör Ort.	75.2	206.5	232.1	32.4	48.1
Özkaynak Kârlılığı	28.9	39.4	-5.7	13.6	4.4
Sektör Ort.	44.0	68.1	22.3	3.9	5.1
Aktif Kârlılığı	19.1	33.2	-5.4	12.2	3.6
Sektör Ort.	33.4	46.9	18.3	2.8	3.1
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	3.3	2.9	2.6	3.3	0.3

Finansal Analiz

Çeyreklik net zarar -38.0 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 25.8 TL net kar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik olarak kardan zarara geçtiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 40.6 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 17.8 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %42.8 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 6A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %55.0 yükselişle 72.5 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

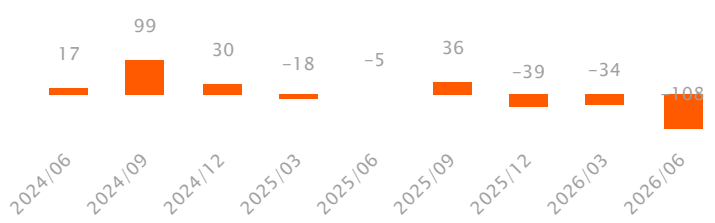
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 1.34 puan yükseliş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK -108.1 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %-266.44 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %-114, geçen yıl aynı çeyrek %-25.32)

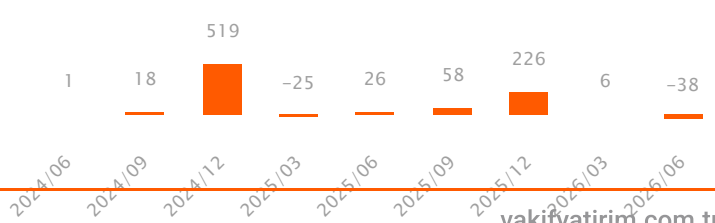
Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı artmıştır. Önceki çeyrek %2 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %12 düzeyine yükselmiştir.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)



Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)



Özet Bilanço (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	2,249	3,311	2,058	1,028	-50.0	12.1
Nakit ve Nakit Benzerleri	0	343	56	0	-99.8	0.0
Finansal Yatırımlar	1,542	2,108	1,373	56	-95.9	0.7
Ticari Alacaklar	2	9	1	17	1,084.2	0.2
Stoklar	699	847	623	847	35.9	9.9
Duran Varlıklar	4,015	4,925	3,594	7,502	108.8	87.9
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	25	22	24	29	19.4	0.3
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	6,264	8,236	5,651	8,531	51.0	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	59	110	67	403	505.6	4.7
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	205	a.d.	2.4
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	9	15	13	17	29.5	0.2
Ticari Borçlar	4	1	13	4	-68.8	0.0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	816	1,447	782	1,481	89.3	17.4
Finansal Borçlar	3	4	3	8	144.9	0.1
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	875	1,557	849	1,884	122.0	22.1
Özkaynaklar	5,388	6,679	4,803	6,647	38.4	77.9
Ödenmiş Sermaye	400	400	400	400	0.0	4.7
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	788	1,662	1,258	1,982	57.6	23.2
Net Dönem Karı veya Zararı	626	334	0	-32	7,933.8	-0.4
Toplam Kaynaklar	6,264	8,236	5,651	8,531	51.0	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	631	111	47	73	55.0	100.0
Satışların Maliyeti	336	62	29	46	56.9	63.5
Brüt Kâr (Zarar)	295	49	17	26	51.8	36.5
Faaliyet Giderleri (-)	111	86	51	174	240.5	240.3
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	184	-37	-34	-148	337.9	-203.8
FAVÖK	200	-21	-24	-145	504.8	-199.3
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	460	-126	-128	-82	-35.9	-113.1
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	249	524	284	337	18.7	464.7
Net Finansman Gelir/Gider	-266	5	-109	-37	-66.1	-51.0
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	893	361	123	107	-12.4	148.1
Finansman Gelirleri	50	176	36	121	239.6	166.3
Finansman Giderleri (-)	40	8	5	10	96.2	14.0
Parasal Kazanç/ Kayıp	-276	-163	-139	-148	6.3	-203.6
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	626	366	14	70	402.3	96.8
Dönem Net Kârı veya Zararı	626	284	-1	-32	5,981.1	-44.1
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	882	378	69	-130	a.d.	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-2	-5	2	-10	a.d.	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	151	0	0	0	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	1	-3	13	3	-73.8	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-908	-54	9	-392	a.d.	
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 Temettüpler	0	0	0	0	a.d.	
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	-6	-8	-5	195	a.d.	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	0	0	0	205	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	0	0	0	0	a.d.	
Ödenen Temettüpler	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-47	287	73	-327	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06
Likidite Oranları				
Cari Oran	38.0	30.1	30.9	2.6
Nakit Oran	2,604.3	2,230.8	2,146.4	13.9
Likit Oran	26.1	22.4	21.6	0.5
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	3.7	36.3	6.5	48.4
Stok Devir Hızı	593.0	4,025.4	1,156.2	3,665.0
Borç Devir Hızı	3.8	13.1	13.2	40.6
Net Nakit Döngüsü (Gün)	592.9	4,048.6	1,149.5	3,672.9
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	46.7	44.2	37.2	36.5
FVÖK Marjı	97.6	178.5	-35.0	-55.6
FAVÖK Marjı	31.7	-18.7	-51.1	-199.3
Vergi Öncesi Kar Marjı	99.2	330.4	29.9	96.8
Efektif Vergi Oranı		22.4	103.8	145.5
Net Kar Marjı	99.2	256.2	-1.1	-44.1
Özsermaye Karlılığı	13.9	4.7	0.0	-0.6
Aktif Karlılık	12.5	3.9	12.2	3.6
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	16.2	23.3	17.7	28.3
Toplam Borç / Aktif	14.0	18.9	15.0	22.1
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	1.4	1.2	1.9	12.2
Faiz Karşılama Oranı	15.7	46.2	2.7	6.9
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-323.6	-1,434.8	-331.7	-1,282.7
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-161.8		-304.8	
Net Borç (Mn TL)	-1,529.9	-2,431.7	-1,412.5	173.7
Net Borç / FAVÖK	-7.6		-13.0	

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	7.29	2,916	62	6,647	8,531	22.64		11.56	0.44	-44.06		50.95	-0.56
PEKGY	15.00	75,000	1,590			64.59		163.60	7.85	52,412.53		42.80	
YGGYO	215.50	52,134	1,105			15.89	19.81	10.57	1.83	52.75	-2.29	39.30	
EKGYO	18.91	71,858	1,524			1.98	7.68	25.95	0.49	8.43	3.82	65.46	
RYGYO	34.24	68,480	1,452			18.84	20.34	4.27	0.72	61.96	0.79	64.80	
TRGYO	93.75	93,750	1,988			5.85	8.24	11.96	0.64	59.55	-0.52	46.02	
AKSGY	9.19	22,194	471			5.12	7.03	7.00	0.45	14.68	-0.25	41.38	
PSGYO	3.80	26,223	556	42,594	89,529	44.25		12.99	0.62	221.16		39.83	5.74
ISGYO	24.50	23,489	498			8.55	21.11		0.43	-89.12	0.73	26.51	
SNGYO	3.33	13,320	282			3.65	18.25	35.40	0.25	24.99	5.21	39.54	
PAGYO	168.10	14,625	310			14.03	16.52	8.70	0.87	68.55	-0.61	40.25	
AVPGY	52.15	20,860	442			2.72	6.97	14.13	0.47	12.20	-0.58	27.41	
AKFGY	2.77	10,803	229			12.91	15.06	18.19	0.34	-75.84	3.21	43.07	
HLGYO	4.78	18,355	389			2.06	20.14	1.38	0.29	158.94	4.47	79.79	
SVGYO	13.08	14,166	300			179.45	275.13	488.07	3.35	445.85	-14.39		
OZKGY	12.84	18,695	396			3.62	10.13	33.01	0.26	-14.36	-4.53	43.62	
FZLGY	11.80	14,750	313			5.80			3.53	-1.47		44.55	
ALGYO	3.49	7,080	150			23.80	56.56		0.40	77.48	21.85	45.62	
ADGYO	50.25	27,429	582			33.01	61.26		1.96	-16.35	-1.60	156.03	
SURGY	70.05	11,733	249						1.18			31.23	
Gayrimenkul Yat. Ort.						28.50	14.72	14.03	0.93	42.23		51.79	6.38

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

Teknik Seviyeler Son Kapanış 7.29 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	7.13	-2.1%
2.Destek	6.98	-4.3%
PİVOT	7.45	2.1%
1.Direnç	7.60	4.3%
2.Direnç	7.92	8.6%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	20	
Son 1 Hafta	12	64.9% üstünde
Son 1 Ay	16	28.0% üstünde
Son 3 Ay	22	-8.4% altında
Son 1 Yıl	45	-54.3% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	6.91	5.50%
23.60%	7.57	-3.70%
38.20%	7.98	-8.65%
50.00%	8.32	-12.38%
61.80%	8.65	-15.72%
78.60%	9.12	-20.07%
100.00%	9.72	-25.00%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	7.79	AŞAĞI	ALIŞ	21.07.26	8.18	-6.4%
20 Günlük Ort.	8.20	AŞAĞI	ALIŞ	08.07.26	8.41	-11.1%
50 Günlük Ort.	8.29	AŞAĞI	ALIŞ	08.07.26	8.01	-12.0%
100 Günlük Ort.	8.06	AŞAĞI	ALIŞ	13.07.26	8.21	-9.6%
200 günlük Ort.	7.95	AŞAĞI	ALIŞ	21.07.26	7.86	-8.3%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	25.05	AŞAĞI		AŞIRI SATIM
MOM	90.22	AŞAĞI		
MACD	-0.18	AŞAĞI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-274.43	AŞAĞI		
ADX	17.85	YUKARI		

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 4 (GÜÇLÜ)	8.06		08.07.26	7.92

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 4 (GÜÇLÜ) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 8.06 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 8.06 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 7.13 ve 6.98 seviyeleri, direnç olarak da 7.60 ve 7.92 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

DZGYO	24.07.2026 18:27 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Katılım Finansı İlkeleri Bilgi Formu Haberin Devamı
DZGYO	23.07.2026 19:47 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü - 30 Haziran 2026 Haberin Devamı
DZGYO	23.07.2026 19:47 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sorumluluk Beyanı - 30 Haziran 2026 Haberin Devamı
DZGYO	23.07.2026 19:46 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Faaliyet Raporu - 30 Haziran 2026 Haberin Devamı
DZGYO	23.07.2026 19:46 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Finansal Raporlar - 30 Haziran 2026 Haberin Devamı
DZGYO	17.07.2026 20:10 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföy Sınırlamalarına Uyum - 31 Mart 2026 Haberin Devamı
DZGYO	17.07.2026 20:04 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü - 31 Aralık 2025 Haberin Devamı
	16.07.2026 16:25 Akenerji Elektrik Üretim A.Ş., Akso Akrilik Kimya Sanayii A.Ş., Alarko Holding A.Ş., Ruzy Madencilik Ve Enerji Yatırımları Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ... DÖNÜŞÜM Haberin Devamı
DZGYO	08.07.2026 17:53 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. DZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
DZGYO	29.06.2026 11:24 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. DZGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
DZGYO	26.06.2026 19:26 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap mahallesi, Hekimbaşı mevki, 874 ada 99 parsel üzerindeki 42 adet bağımsız bölümün satın alınması Haberin Devamı
DZGYO	22.06.2026 19:57 Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Genel Bilgi Formu 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 bültenin elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeniz gerekmektedir ve sadece burada yer alan bilgilere dayanarak 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. Bültenin 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.