



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

FAALİYET RAPORU 2021

Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi

01.01.2021 - 31.12.2021

Ticaret Unvanı

DAP Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi

Ticaret Sicil ve Numarası

İstanbul - 178057

Kayıtlı Sermaye Tavanı

1.000.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi

200.000.000 TL

İletişim Bilgileri

Merkez:

Altayçeşme Mahallesi,
Zeytindalı Sokak, No:16 B Blok

Maltepe / İstanbul

Tel: (216) 500 49 00

Faks: (212) 500 49 98

E-posta: info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr

İnternet Sitesi: dapgayrimenkulgelistirme.com.tr

İÇİNDEKİLER

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME HAKKINDA

YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI	4
GENEL MÜDÜR MESAJI	6

KURUMSAL PROFİL

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME HAKKINDA	9
VİZYON - MİSYON	9
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ	10
2021 ÖZET FINANSAL PERFORMANS	10
FAALİYET SONUCUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	11
YÖNETİM KURULU	12
ÜST YÖNETİM	12
KOMİTELER	12
ORGANİZASYON YAPISI	13
YÖNETİM KURULU	14
YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ŞİRKET DIŞINDA YÜRÜTTÜKLERİ GÖREVLER İLİŞKİN ÖZET BİLGİ	16
YÖNETİM KURULU GÖREV TAKSİMİ VE TOPLANTILARI	17

2021 YILI EKONOMİ - SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ

KÜRESEL EKONOMİ	19
TÜRKİYE EKONOMİSİ	21
KONUT SEKTÖRÜ	23

2021 YILINDA DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

VALİDEBAĞ KONAKLARI	28
ORMANKÖY PROJESİ	32
NIŞANTAŞI KORU	36
YENİ LEVENT PROJESİ	40
BİRİM FAALİYETLERİ	44

KURUMSAL YÖNETİM

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI	47
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ	48
FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ BİLGİLER	49
İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	50
KAR DAĞITIM POLİTİKASI	51
KOMİTELER	53
İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI	55
BAĞIŞ - YARDIM - SOSYAL SORUMLULUK	55
ETİK İLKELER	56
SORUMLULUK BEYANI	58
KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU	
KURUMSAL YÖNETİM UYUM FORMU	
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU	



Değerli paydaşlarımız,

2021 yılı faaliyetlerimizin özetini içeren faaliyet raporumuzu sizlerle paylaşmanın mutluluğunu yaşıyorum. DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak ilkleri hayata geçiren, ülkemiz ve insanlarımız için katma değer yaratan imza projelerimizle sektöre öncülük etmeye 2021 yılında da devam ettik.

Yarım asra yaklaşan sektör tecrübemizle dünyanın ve ülkemizin geçtiği zorlu koşulların riskler yanında fırsatlar da barındırdığına dair inancımız tamdır. Değişimin ve değişime ayak uydurmanın bizi geleceğe taşıyacak en önemli adımlardan biri olduğu da açıktır. Bölgemizdeki jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarındaki oynaklık, enerji piyasalarındaki dalgalanmalar ve tedarik zincirindeki kırılmalar gibi farklı nedenler hem yerel hem küresel ekonomide yıl boyunca belirsizliklere neden olsa da DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak köklü geçmişimiz, güçlü sermaye yapımız, yüksek kredibilitemiz ve proaktif yönetim anlayışımızla başarılı bir yılı geride bırakmanın gururunu yaşıyoruz.

Vizyonumuzu anlatırken, sürekli olarak verdiğim bir örnek var... Bizler, küçük kum tanelerinden sanat eserleri üretiyoruz. Sadece bugünün değil, 50 yıl sonrasının bile değerine değer katacak konutlar geliştiriyoruz. Beklentileri iyi analiz ediyor, verileri yorumluyor, bilimin ışığında projelerimizi üretiyoruz. Sürdürülebilirlik ve değişen tüketici ihtiyaçlarını önceliklerimiz kabul ediyoruz. Yarınlar için daha yaşanabilir bir dünya bırakmak için sektörümüzde ciddi bir dönüşüme ihtiyacımız olduğu aşikar; dünyada artık camları açılmayan binaların dönemi bitti. Bundan sonra yatay binaların dönemi başlıyor, bu konuyu önemsiyorum ve bundan sonraki

projelerimizde bu konuda yapacağımız çalışmalar için sabırsızlanıyorum. Geliştirdiğimiz her yeni projede önceliğimiz insan; müşterilerimize daha konforlu ve hayata değer katan yaşam alanları hazırlamak için tüm iş süreçlerimizi titizlikle tasarlıyoruz. Türkiye’de bir ilk olan “Sağlıklı Ev” konsepti ve yatay mimari projelerimiz, bu önceliklerimize paralel hayata geçirdiğimiz uygulamalardan sadece bazıları. Konut geliştirme konusunda sahip olduğumuz güçlü know-how ve vizyoner yaklaşımımızla farklı coğrafyalarda da varlık göstermek hedefiyle çalışmaya ve üretmeye devam ediyoruz.

2021 yılındaki başarılarının ardından markalı konut sektörünün ciro şampiyonu şirketimiz 2022 yılına da çok önemli bir başlangıç yaptı. Toplam 555 milyon TL halka arz tutarı ile 45 bin yatırımcıya gerçekleştirilen satışla başarılı bir halka arz süreci gerçekleştirdik. Şirket hisselerimiz Borsa İstanbul’da işlem görmeye başladı. DAP Gayrimenkul Geliştirme halka arzının, gayrimenkul sektörü ve Türkiye sermaye piyasaları için hayırlı olmasını diliyorum. Bundan sonra da güçlü ve kararlı bir şekilde, yatırımcılarımız, paydaşlarımız ve her kademedeki çalışanlarımızla hedeflerimize ilerlemeyi sürdüreceğiz. Sorumluluğumuzun ve yapabileceklerimizin farkındayız, bilimin ve bilginin ışığında, şeffaflık ve kararlılık ilkelerimizden taviz vermeden katma değer yaratan kalıcı eseri ülkemize kazandırmaya devam edeceğiz.

Şirketimizin başarılarının arkasındaki büyük DAP Grubu ailesine, kıymetli hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza ve paydaşlarımıza, DAP imzasına güvenen müşterilerimize teşekkürlerimi sunuyorum.

Dr. Ziya Yılmaz
Yönetim Kurulu Başkanı



Değerli paydaşlarımız,

Pandeminin etkilerinin hissedilmeye devam ettiği 2021 yılı, yerel ve küresel dengelerdeki belirsizlikler nedeniyle pek çok sektör için zorlayıcı bir yıl oldu. Gelişmiş ekonomiler nispeten daha hızlı bir toparlanma sürecine girerken, gelişmekte olan ülkelerde tedarik zincirindeki sorunlar, sıkı maliye politikaları, çip krizi ve enerji piyasalarındaki dalgalanmalar ekonomileri yavaşlatan etkenler olarak öne çıktı. Ülkemiz, yıl içinde hükümetin ekonomiyi destekleyen politikalarının da desteğiyle yılı yüzde 11 büyüme oranıyla kapattı. Deprem gibi pandemi de Türkiye’de milat oldu. Konut sektörü pandemiyle birlikte dünyada da hareketli olacak. Herkes kendi evine ve odalarına bakarak yaşam konforuna daha çok önem verecek.

Bu ekonomik toparlanma inşaat sektörü için her zamankinden daha geniş fırsat alanları sunuyor. Uzun yıllardır ekonomimizde lokomotif işlevi gören sektörümüz bugün de büyüme ve refaha ulaşma hedeflerinde en kritik rollerden birine sahip.

Tüm zamanların en yüksek ikinci zirvesinin görüldüğü 2021 konut satışlarında, en fazla satış İstanbul’da gerçekleşti. Yurt içi toplam konut satışının yüzde 18,5’inin yapıldığı İstanbul’da satılan toplam konut rakamı 276 bin 223’ü buldu. Kuruluşumuzdan bu yana yaklaşık 2,5 milyon metrekare inşaat alanı ve 15.000’i aşkın konutu bitirerek sahiplerine teslim eden bir şirket olarak biz de çalışmalarımızı İstanbul’da yoğunlaştırıyoruz. Öte yandan, ülke ekonomisine katkı sağlamak ve yeni cazibe merkezleri oluşturmak adına farklı projeler geliştirmeye de önem veriyoruz.

Sektörümüzde daima ilkleri hayata geçirmek için çalışıyoruz, devam eden ve yeni başlayan projelerimizde fark yaratan ve DAP imzasını gururla taşıyan eserlere imza atıyoruz. İçinde bulunduğumuz dönemin ihtiyaçlarını iyi analiz ediyor, müşteri talep ve beklentilerini yakından takip ediyoruz. Nitelikli ve yıllar sonrasında da değerini koruyacak konutlar inşa etmek için tüm süreçlerimizi sürekli geliştiriyor ve iyileştiriyoruz. Hızlı proje geliştirme, hızlı aksiyon alma ve hızlı satış yapma kabiliyetlerimizle başladığımız her projede bizleri gururlandıran sonuçlara ulaşıyoruz.

En yeni projemiz ise Yeni Levent projesi. Yine "Sağlıklı Ev" kriterleriyle tasarlanan proje, koruya ve yeşil alana yakınlığıyla şehrin kalbinde ama doğayla iç içe bir yaşam sunacak. Proje inşaatının ve satışlarının 2022 yılının ilk çeyreğinde başlamasını planlıyoruz.

2022 yılının başında gerçekleştirdiğimiz halka arz sürecimiz ise sizlerle paylaşmak istediğim bir diğer önemli konu. 15-18 Şubat arasında başarıyla gerçekleşen talep toplama sonrası 1,5 kat talep toplayarak 555 milyon 370 bin TL tutarındaki halka arzımızı Rusya-Ukrayna gerginliğine rağmen markamıza duyulan güven sayesinde başarı ile gerçekleştirdik, hayırlı olmasını diliyorum.

Ülkemiz ve insanımız için daima daha iyisi için çalışmaya ve bizi geleceğe taşıyacak projelerimize hız kesmeden devam edeceğiz. Başarılarımızda emeği geçen tüm çalışanlarımıza, paydaşlarımıza, iş ortaklarımıza ve hissedarlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

M. Zafer Baysal
Genel Müdür



KURUMSAL PROFİL

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME HAKKINDA

Gayrimenkul sektöründe yarım asra yakın deneyime sahip DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., 1981'de Eltes İnşaat adıyla kuruldu. Yaşama değer katan, konforu ve estetik vizyonu bir arada sunan yerleşim alanlarını ve ticari gayrimenkulleri ülkemize kazandırma hedefiyle DAP Grubu çatısı altında faaliyetlerine devam eden Şirket, 2021'de yapılan isim değişikliğiyle DAP Gayrimenkul Geliştirme adını aldı.

Arsa seçiminden özgün mimari çözümlere ve sürdürülebilirliği odağına alan çevre dostu projelere tüm iş süreçlerinde ülke ekonomisine katma değer yaratmayı ve hayatı kolaylaştırıp keyifli hale getirmeyi amaçlayan Şirket, daha yaşanabilir bir dünya için "doğru alanda projeler" yaklaşımıyla imza projeler içeren faaliyetlerine devam ediyor.

Çevik yönetim anlayışı, gelecek vizyonu ve daima daha iyisine ulaşma hedefiyle trendleri belirleyen Şirket, sektörde öncü rol üstleniyor.

Bugüne kadar yaklaşık 2,5 milyon metrekarenin üzerinde inşaat alanı imalatı yapan DAP Gayrimenkul Geliştirme, 15 binin üzerinde konut, ofis, ticaret ve iş merkezleri ile tatil köyleri, otel, okul ve özel hastane projelerine imza attı.

Halen devam eden seçkin projeleriyle faaliyette olduğu bölgelere değer katan DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. önümüzdeki dönemde de geliştireceği projelerle sektördeki yerini daha da sağlamlaştırarak emin adımlarla yoluna devam edecektir.

VİZYON - MİSYON

Vizyonumuz

İşimize, insana ve çevreye duyduğumuz saygıyla dünü, bugünü ve yarını gelecekle buluşturuyoruz. Sektördeki engin tecrübemiz, imza atacağımız eşsiz projelerimizle ekonomiye katma değer, insan yaşamına artı değer sağlarken dünyada model bir kurum olmak vizyonumuz.

Misyonumuz

İlk günden bu yana, yatırım yaptığımız bölgelere değer katma için hareket eden bir geliştirici olarak, yaptığımız işi küçük kum tanelerinden büyük sanat eserleri tasarlamak olarak tanımlıyoruz. Bulunduğu şehirlerin silüetini değiştiren ve mimari özgürlük yönünden "ilk"leriyle bölge için sembol sayılan eserlerimizle çevreye ve şehre uyum sağlayan yaşam alanları oluşturmak yolculuğumuzun en değerli misyonu.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Ortak Adı	Hisse Tutarı (TL)	Hisse Oranı(%)
Ziya Yılmaz	89.988.000	44,99
Rafet Yılmaz	59.992.000	30,00
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20.000.000	10,00
Halka Açık Kısım	30.020.000	15,01
	200.000.000	100,00

2021 ÖZET FİNANSAL PERFORMANS



2.633.607.623 TL

TOPLAM VARLIKLAR



738.373.456 TL

ÖZKAYNAKLAR



912.400.097 TL

CİRO



%57

CİRO
BÜYÜMESİ

Likidite Oranları

Cari Oran	1,59
Nakit Oran	0,27
Likidite Oranı	1,42

Mali Yapı Oranları

Toplam Borç / Toplam Varlıklar	0,72
Öz Kaynak / Toplam Varlıklar	0,28

Karlılık Oranları

Brüt Kar Marjı	%54
Net Kar Marjı	%34
Hisse başına kazanç (TL)	3,09

FAALİYET SONUCUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., yılların birikimi ve sektördeki tecrübesiyle konjonktürdeki riskleri öngörerek kurduğu iş planı ile geliştirdiği projeleriyle büyümesini sürdürmektedir.

COVID-19 salgını döneminde de özellikle "Sağlıklı Ev" konseptiyle fark yaratan, bir anlamda tüketicilerin talebine cevap veren DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., 2021 yılında bir önceki yıla göre bağımsız bölüm üretim ve satışlarında artış yakalamıştır.

31/12/2020 tarihinde sona eren hesap döneminde Şirket'in nominal pay değeri 25 TL iken pay başına kazanç 18.74 TL ve buna göre pay başına karlılık oranı %75 olmuştur.

31/12/2021 tarihinde sona eren hesap döneminde Şirket'in nominal pay değeri 1 TL olup, pay başına kazanç 3.09 TL ve buna göre pay başına karlılık %309 olmuştur.

2021 yılındaki brüt kârı %65 oranında artmış, brüt kâr marjı %54 oranında gerçekleşmiştir.

2021 yılında elde edilen net kâr tutarı bir önceki yıla göre %67 oranında artarak 312.618.220 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in 31/12/2021 itibarıyla nakit ve nakit benzerleri 138.971.946 TL'ye ulaşmıştır.

(Milyon TL)	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Net Satışlar	912.400.097	582.983.211
Brüt Satış Kârı	494.899.959	299.899.846
Brüt Kâr Marjı	%54	%51
Faaliyet Kârı	384.583.885	265.822.384

YÖNETİM KURULU

ADI SOYADI	ÜNVANI
DR. ZİYA YILMAZ	YÖNETİM KURULU BAŞKANI
RAFET YILMAZ	YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI
YUSUF AYDIN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
TARIK SÖNMEZ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
MURAT PARMAKÇI	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ
DR. UĞUR SERENCAM	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

ÜST YÖNETİM

ADI SOYADI	ÜNVANI
M. ZAFER BAYSAL	GENEL MÜDÜR
KAYHAN ÇAVUŞOĞLU	SATIŞ/PAZARLAMA GENEL MÜDÜRÜ YARDIMCISI
ADEM YILMAZ	ÖZEL PROJELER GENEL MÜDÜRÜ YARDIMCISI
CENGİZ SİNANOĞLU	MALİ İŞLER GENEL MÜDÜRÜ YARDIMCISI
OZAN KUYUPINAR	BÜTÇE/PLANLAMA GENEL MÜDÜRÜ YARDIMCISI
M. KEMAL KAYIŞ	TASARIM/PROJELER GENEL MÜDÜRÜ YARDIMCISI
KEMAL AYDIN	HUKUK MÜŞAVİRİ

KOMİTELER

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

ADI SOYADI	ÜNVANI
MURAT PARMAKÇI	KOMİTE BAŞKANI (BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ)
TARIK SÖNMEZ	KOMİTE ÜYESİ (YÖNETİM KURULU ÜYESİ)

DENETİM KOMİTESİ

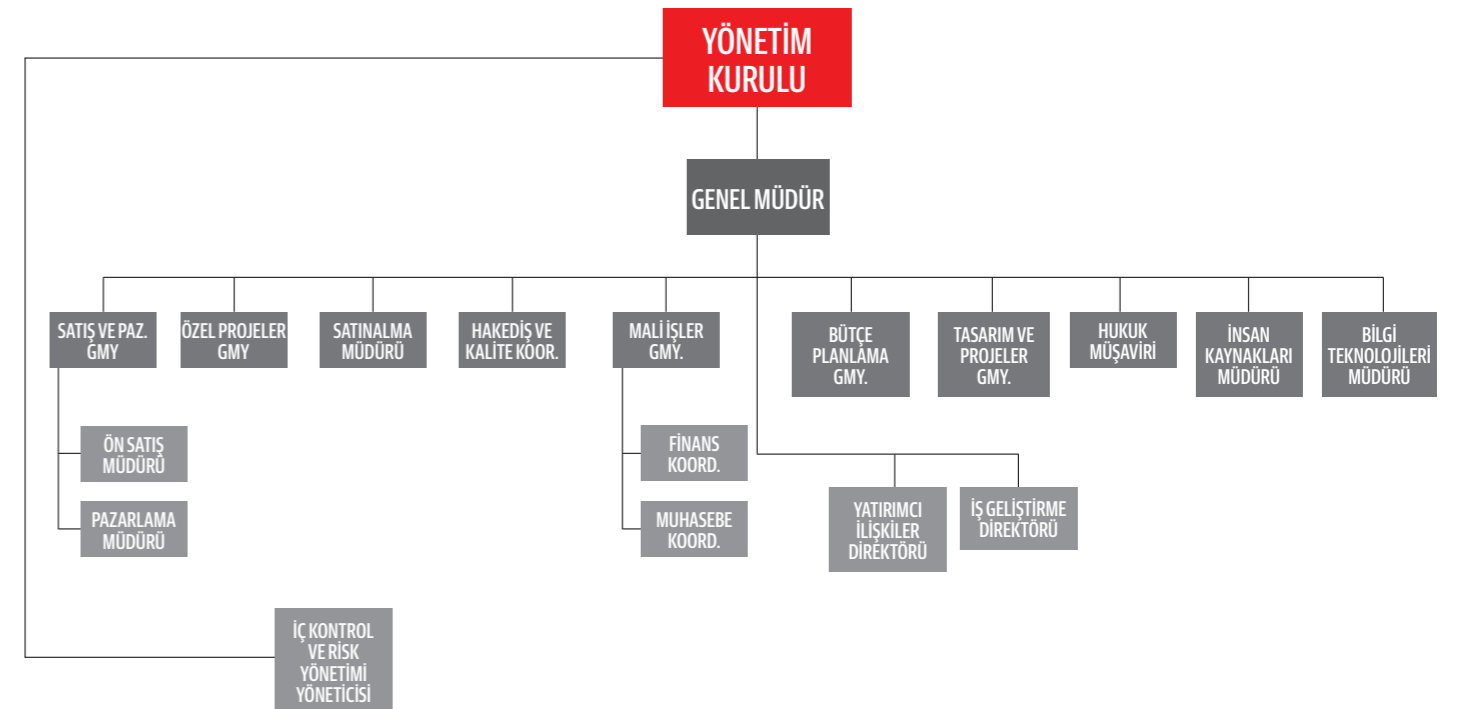
ADI SOYADI	ÜNVANI
MURAT PARMAKÇI	KOMİTE BAŞKANI (BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ)
UĞUR SERENCAM	KOMİTE ÜYESİ (BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ)

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

ADI SOYADI	ÜNVANI
MURAT PARMAKÇI	KOMİTE BAŞKANI (BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ)
YUSUF AYDIN	KOMİTE ÜYESİ (YÖNETİM KURULU ÜYESİ)
HAKAN ÜŞAR	KOMİTE ÜYESİ (YATIRIMCI İLİŞKİLERİ DİREKTÖRÜ)

Şirket tarafından Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 22.11.2021 tarihli ve 2021/13 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuştur. Yönetim Kurulu kararı uyarınca bahsi geçen komiteler, Şirket paylarının halka arzını takiben SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu Tebliğ'de belirtilen sürelerle uyularak faaliyete geçecektir. Komitelerin çalışma esasları 03.03.2022 tarihinde KAP'ta kamuoyuna duyurulmuş olup, ilgili esaslara kurumsal internet sitesinin yatırımcı ilişkileri/komiteler bölümünden erişim sağlanabilmektedir.

ORGANİZASYON YAPISI





Dr. ZİYA YILMAZ
Yönetim Kurulu Başkanı

İnşaat ve yan sektörlerinde çeyrek asıra yakın deneyime sahip olan Yılmaz, bu süreçte çok sayıda firma ile yatırım ortaklığı ve yöneticilik yapmıştır. Konut Geliştiricileri ve Yatırımcılar Derneği'nde başkan yardımcılığının yanı sıra, Gayrimenkul Yurt Dışı Tanıtım Derneği yüksek istişare kurulu üyeliği, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği ile İstanbul İnşaatçılar Derneği'nde üye sıfatıyla sivil toplum alanında da faaliyet göstermektedir. 2018 yılında İstanbul Gedik Üniversitesi tarafından Fahri Doktora unvanına layık görülmüştür.



RAFET YILMAZ
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

İnşaat ve turizm sektörlerinde 20 yılı aşkın yatırım tecrübesiyle Yılmaz, aynı alanlarda yatırım ve yöneticilik yapmıştır. İnsan ve çevre odaklı yapıları ülkemize kazandırma vizyonuyla çalışmalar yapan Yılmaz, DAP Yapı bünyesinde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığını sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu 2021 yılında toplam 22 kez toplanmış, üyelerin Yönetim Kurulu toplantılarına fiziken katılım oranı %100 olmuştur.

* Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin Bağımsızlık Beyanları 3 Mart 2022 tarihinde KAP'ta özel durum açıklaması olarak kamuoyuna duyurulmuştur.



YUSUF AYDIN
Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Aydın, 1991 yılından bu yana serbest avukatlık yapmaktadır. 30 yılı aşkın tecrübesiyle başta inşaat hukuku olmak üzere şirketler hukuku, borçlar hukuku ve hava hukuku alanlarında uzmandır.



TARIK SÖNMEZ
Yönetim Kurulu Üyesi

Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sönmez, 2003 yılından bu yana serbest avukatlık yapmaktadır. Başta inşaat hukuku olmak üzere şirketler hukuku, borçlar hukuku ve ceza hukuku alanlarında uzmandır.



MURAT PARMAKÇI
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

Ortadoğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) Uluslararası İlişkiler ve İktisat (yan dal) bölümlerinden mezun olan Patmakçı, 1999-2007 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda (SPK) çalıştıktan sonra 2007-2011 yılları arasında gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren bir şirkette Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı (CFO) yapmıştır. 2011'den sonra çok sayıda şirkete sermaye piyasaları konusunda danışmanlık vermiştir.



Dr. UĞUR SERENCAM
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

İnşaat Mühendisliği ve İşletme bölümleri lisanslarından sonra İnşaat Mühendisliği alanında doktora eğitimini tamamlayan Serencam, farklı yerlerde İl Müdürlüğü, Daire Başkanlığı, Genel Müdür Yardımcılığı ve İLBANK Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür. Ulusal ve uluslararası düzeyde pek çok akademik araştırması bulunmaktadır. Aynı zamanda Marmara Üniversitesi Rektör Danışmanı ve Mühendislik Fakültesi Öğretim Üyesidir.

- 22.11.2021 tarihli olağanüstü genel kurulunda alınan 2021/12 sayılı yönetim kurulu kararına göre Yönetim Kurulu üyelerinin görev süresi 3 yıl olarak belirlenmiştir.
- Yönetim Kurulu üyelerinin göreve başlama tarihi 22.11.2021 olup görev bitiş tarihi 30.04.2024'tür.
- Yönetim Kurulu üyelerinden Murat Küçük'ün 20.12.2021 tarihinde Yönetim Kurulu üyeliği sona erdiğinden yerine 30.04.2024 tarihine kadar Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmak üzere Uğur Serencam seçilmiştir.
- Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri bulunmamaktadır.
- Şirket aleyhine açılan önemli bir davanın bulunmamaktadır.
- Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
- Sermayeye doğrudan katılım oranınının %5'i aştığı karşılıklı iştirak bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ŞİRKET DIŞINDA YÜRÜTTÜKLERİ GÖREVLER

Dr. ZİYA YILMAZ

Yönetim Kurulu Başkanı

DAP Grubuna ait muhtelif şirketlerde de yönetim kurulu başkanlığı yapmaktadır.

RAFET YILMAZ

(Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı)

DAP Grubuna ait muhtelif şirketlerde de yönetim kurulu başkan yardımcılığı yapmaktadır.

TARIK SÖNMEZ (Yönetim Kurulu Üyesi)

Sönmez Avukatlık Hukuk Danışmanlık -
Avukat Tarık Sönmez

YUSUF AYDIN (Yönetim Kurulu Üyesi)

Aydın ve Aydın Hukuk Bürosu - Avukat Yusuf Aydın

MURAT PARMAKÇI

(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

PRM Finans Danışmanlık Ltd. Şti. Şirket Müdürü,
Bebeks Finansal Danışmanlık Tic.A.Ş.
Yönetim Kurulu Üyesi

UĞUR SERENCAM

(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Marmara Üniversitesi Öğretim Görevlisi

ÜST YÖNETİM

KEMAL AYDIN (Hukuk Müşaviri)

Marinet Restoran Ticaret A.Ş. -
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Master Life Tesis Yönetimi A.Ş. -
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

YÖNETİM KURULU GÖREV TAKSİMİ VE TOPLANTILARI

Esas Sözleşme'nin 9. Maddesi uyarınca:

Yönetim Kurulu her yıl üyeleri arasından bir Başkan ve en az bir Başkan Vekili seçer. Başkan ve vekilinin bulunmadığı toplantılarda, yalnızca o toplantı için üyelerden biri geçici olarak Başkan seçilir.

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

TTK hükümleri uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde ve TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve işbu Esas Sözleşme'de öngörülen yeterli sayıda Yönetim Kurulu üyesinin, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı karar şeklinde yazılmış önerisine yazılı onayının alınması kaydıyla Yönetim Kurulu karar alabilir.

Şirket'in Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk

Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim Kurulu toplantılarında toplantı ve karar nisaplarına ilişkin olarak TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev ve Yetkileri

Yönetim Kurulu Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı temsil ve ilzama yetkili olup, diğer Yönetim Kurulu üyeleri icracı değildir.



2021 YILI EKONOMİ - SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ

KÜRESEL EKONOMİ

Tüm dünyayı etkisi altına alan pandemide görülen yeni varyantlar, enerji fiyatlarındaki yukarı yönlü seyir, jeopolitik gelişmeler, arz piyasalarında devam eden darboğazlar, düşük aşılama oranları, daha sıkı maliye ve para politikaları gibi konular nedeniyle 2021 yılı küresel ekonomi açısından zorlu bir yıl olarak kayıtlara geçti.

Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) Kasım Ara Dönem Raporu'na göre mal talebindeki artışın üretim zincirlerinde darboğazlarla karşılaşması nedeniyle 2021'de pandemi sonrası toparlanma bir miktar ivme kaybetti. Dünyanın tamamında görülen enflasyon baskıları ekonomilerde aşağıdaki etkileri bıraktı:

- Enerji, gıda ve emtia piyasalarındaki aksaklıklar fiyatları belirgin biçimde artırdı.
- Yüksek enerji fiyatları ve yakıt kıtlığı, temel malzemelerin ve ara malların üretimini sınırlandırdı.
- Üretim zincirlerindeki kırılmalar hemen hemen her sektörde mal ve hizmet kıtlığına yol açtı.

Öte yandan, yenilenen enflasyonist baskılar, önceki döneme kıyasla beklenenden daha uzun sürme riski taşıyor.

Tüketim ve yatırımdaki ilk toparlanmanın azalması ve makroekonomik desteğin geri çekilmesiyle küresel büyümenin yavaşlayacağı öngörülüyor. Küresel yavaşlamanın büyük bir kısmının, yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerdeki talebi de etkileyecek olan büyük ekonomilerden kaynaklanacağı tahmin ediliyor.

Arz kesintilerinin yanı sıra yüksek gıda ve enerji fiyatları ile birlikte küresel aktivitedeki canlanma,

2021'de birçok ülkede manşet enflasyonu yükseltti. Enflasyon hedeflemesi yapan gelişmekte olan ekonomilerin yarısından fazlası 2021'de hedefin üzerinde enflasyon yaşadı ve bu da merkez bankalarını politika faizi oranlarını artırmaya sevk etti. Konsensüs tahminleri, medyan küresel enflasyonun 2022'de de yüksek kalacağını gösteriyor. (Dünya Bankası)

Dünya Bankası, Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu Ocak 2022 sayısında küresel büyüme hızının ivme kaybederek 2021'deki yüzde 5,5 seviyesinden, 2022'de yüzde 4,1'e ve 2023'te yüzde 3,2'ye inmesinin beklendiği kaydedildi.

Raporda, yavaşlamanın gelişmiş ekonomiler ile yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin büyüme oranları arasındaki farkın açıldığı bir döneme denk geleceği belirtilerek, gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı için yüzde 5 olarak öngörülen büyüme oranının 2022'de yüzde 3,8'e ve 2023'te yüzde 2,3'e düşmesinin beklendiği kaydedildi. ABD ekonomisinin 2021'de yüzde 5,6 büyüdüğünün tahmin edildiği belirtilen raporda, ülke ekonomisinin 2022'de yüzde 3,7 ve 2023'de yüzde 2,6 büyüyeceği öngörüldü. ABD ekonomisinin daha önce açıklanan tahminlerde 2021'de yüzde 6,8, 2022'de yüzde 4,2 ve 2023'te yüzde 2,3 büyüyeceği öngörülmüştü. Avro Bölgesi ekonomisinin ise 2021'de yüzde 5,2 büyüdüğü tahmin edilirken, 2022'de yüzde 4,2 ve 2023'te yüzde 2,1 büyüyeceği aktarıldı.

Uluslararası Para Fonu (IMF) ise güncellediği Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda pandemi, enflasyon ve arz kesintilerindeki belirsizliğin sürmesi ve ABD'nin sıkı para politikalarının risk oluşturduğu belirtildi. IMF küresel ekonominin 2021'de yüzde 5,9 büyüyeceğini tahmin etti.

KÜRESEL EKONOMİ

IMF'nin bir önceki büyüme tahmini ise yüzde 6'ydı. Diğer taraftan 2022 için küresel büyüme tahmini olan yüzde 4,9 oranı korundu. Yine aynı rapora göre, Çin ekonomisi 2021'de yüzde 8,1 büyüdü. Çin'de 2022'ye ilişkin ekonomik büyüme beklentisi yüzde 5,6'dan 4,8'e ve 2023 yılı tahmini yüzde 5,3'ten 5,2'ye çekildi. Euro bölgesi ekonomisinin 2022 yılına ilişkin büyüme beklentisi 4,3'ten yüzde 3,9'a indirilirken, gelecek yıla ilişkin büyüme tahmini yüzde 2'den 2,5'e çıkarılsa da yavaşlamanın süreceği öngörüldü.

Öte yandan, akıllı şehir ve akıllı ev gibi yeni teknolojilerin yaygınlaşması ile özellikle şehircilik anlamında yeni trendler 2021'de yaygınlaştı. İklim değişikliğine uyumun ölçeğinin genişletilmesi, yeşil yatırımların artırılması ve gelişmekte olan ekonomilerde yeşil enerji geçişin kolaylaştırılması 2021'ye damga vuran trendler arasında yerini aldı. 2021'de küresel ekonomideki bu gibi gelişmeler gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkiledi. Yapılan son araştırmalara göre, küresel inşaat pazarı 10,7 trilyon doları aştı. Bunun 5,7 trilyon dolarlık kısmı, Türkiye'nin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ekonomilerde yer alıyor. Küresel inşaat pazarının 2020 ve 2030 arasında 4,5 trilyon ABD doları büyüyerek 2030'da gelişmekte

olan pazarlarda 8,9 trilyon ABD doları olmak üzere 15,2 trilyon ABD dolarına ulaşması bekleniyor.

- Bölgesel inşaat büyümesinin en yüksek Sahra Altı Afrika'da ve ardından yükselen Asya'da ülkelerinde olması bekleniyor.
- Dört ülke - Çin, Hindistan, ABD ve Endonezya - inşaat sektöründeki küresel büyümenin %58,3'ünü oluşturuyor.
- Konut inşaatının kısa vadeli toparlanmayı hızlandıracağı, altyapı harcamalarının ise orta vadeli görünümü destekleyeceği tahmin ediliyor.
- Kentleşmenin gelişmekte olan pazarlarda büyümeyi hızlandırması bekleniyor. Dünya nüfusunun genel artışı, 2050 yılına kadar kentsel alanlara 2,5 milyar insan daha eklenecek ve bunun neredeyse %90'ı Asya ve Afrika'da gözlenecek. (Marsh)

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye, pandemi sonrası ekonomik ve sosyal anlamda en hızlı toparlanma sürecine giren ülkeler arasında yerini aldı. 2021 yılında hemen hemen tüm sektörlerde Türk ekonomisi hızlı bir toparlanma gerçekleştirmişse de küresel kaynaklı makro-ekonomik kırılmalıklar sebebiyle hane halkı birçok alanda olumsuz etkilendi. Türkiye ekonomisi 2021 yılında Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre %11 büyüme oranına ulaştı.

Koronavirüs salgınının etkilerine rağmen 2021 yılı ilk çeyrekte Türkiye, en iyi performans gösteren ekonomilerden biri oldu ve piyasa beklentilerinin üzerinde yüzde 7 büyüme oranına ulaştı. Bu süreçte ihracatta rekorlara imza atılırken sanayi üretimi de büyümenin lokomotifini oldu. Bu dönemde salgın kaynaklı gelir kaybına yönelik farklı kesimlere destek ödemeleri gerçekleştirildi. Yılın ikinci çeyreğinde tam kapanma dönemi yaşanırken de bu destekler devam etti. Kamuya yönelik vergi ve prim borçları için yapılandırma imkanı da tanındı.

2021 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi, piyasa beklentileri seviyesinde, yüzde 21,7 oranında büyüyerek toparlanmanın sürdürdüğünü gösterdi. Temmuz ayıyla birlikte kısıtlamaların kaldırılması turizm sektörünün canlanmasını sağladı. Ulaştırma ve konaklama hizmetlerinin büyümesi toplam hizmetler sektörünün büyümesini destekledi.

Küresel ölçekte yaşanan çip krizinin, otomotiv ve beyaz eşya sektörlerinde belirgin olumsuz etkisi olmasına karşın sanayi sektöründeki güçlü ivme üçüncü çeyrekte de sürdü. T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı verilerine göre 2021 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 7,4 oranında büyüdü. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arın-

dırılmış GSYH yüzde 2,7 oranında artış gösterdi. Üçüncü çeyrekte üretim yönünden büyüme gerçekleştirmelerine göre; Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri üçüncü çeyrekte yüzde 12,5 oranında artarak GSYH büyümesine 7,1 puan katkıda bulundu. Toplam tüketim 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 9,2 oranında artarken, büyümeye katkısı 6,6 puan oldu.

Türkiye, pandemi sonrası ekonomik toparlanma açısından bir örnek teşkil etse de yine küresel kaynaklı kırılmalıklar sonucunda, yılın son çeyreğinde Türk Lirası tarihi düzeyde bir değer kaybına uğradı. Söz konusu durum ihracat açısından kısmen olumlu etkiler getirirse de gerek ödemeler dengesi gerekse hane halkı açısından ciddi riskleri beraberinde getirdi. Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanmalar yeni finansal enstrümanların devreye alınmasıyla önlendi.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) üretim yöntemiyle hesaplanan gayrisafi yurt içi hasıla verilerine göre Türkiye ekonomisi yılın son çeyreğinde yüzde 9,1 büyüme kaydetti ve 2021 yılında yüzde 11 büyüme oranına ulaşıldı. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 3,3, sanayi sektörü yüzde 10,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 11,7 oranında büyüme kaydetti. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 1,5 olarak gerçekleşti.

Türk ekonomisinin 2021'deki görünümü incelenirken Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) önemli bir parametre olarak karşımıza çıkıyor. Bu kapsamda, GSYH'deki hareketler toparlanma sürecindeki ekonomi hakkında önemli veriler içeriyor. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2021'de bir önceki yıla göre yüzde 42,8 artarak 7 trilyon 209 milyar 40 milyon lira olarak gerçekleşti.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2021 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak, hizmet faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 21,1, diğer hizmetler yüzde 20,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri yüzde 20,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri yüzde 17,3, sanayi yüzde 16,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 7 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 3,5 arttı. Söz konusu dönemde, finans ve sigorta faaliyetleri yüzde 9, tarım sektörü yüzde 2,2 ve inşaat sektörü ise yüzde 0,9 azaldı.

Kişi başına GSYH değeri, 2021'de cari fiyatlarla 85 bin 672 lira (9 bin 539 dolar) olarak hesaplandı. Üretim yöntemiyle GSYH tahmini, geçen yılın 4'üncü çeyreğinde cari fiyatlarla yüzde 51,8 artarak 2 trilyon 313 milyar 810 milyon lira olarak gerçekleşti. Mevsim ve takvim etkilerinden arın-

dırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, söz konusu çeyrekte bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,5, takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 9,1 arttı.

2021 yılında olduğu gibi, 2022 yılındaki büyümede de ihracatta devam eden güçlü toparlanmanın önemli bir faktör olması bekleniyor. Bu çerçevede, dış talep yoğunluğuna bağlı olarak 2021'deki ihracat başarısının 2022'de tekrarlanması ihtimal dahilinde görülüyor.

Üretim bazında, özellikle hizmetler sektörünün 2022-23 döneminde büyümeye katkısını artırması bekleniyor. Bu haliyle hizmetler sektörü, turizm sektöründeki güçlü toparlanma sayesinde 2022 yılındaki büyümenin yaklaşık üçte ikisini oluşturabilir. (Dünya Bankası)

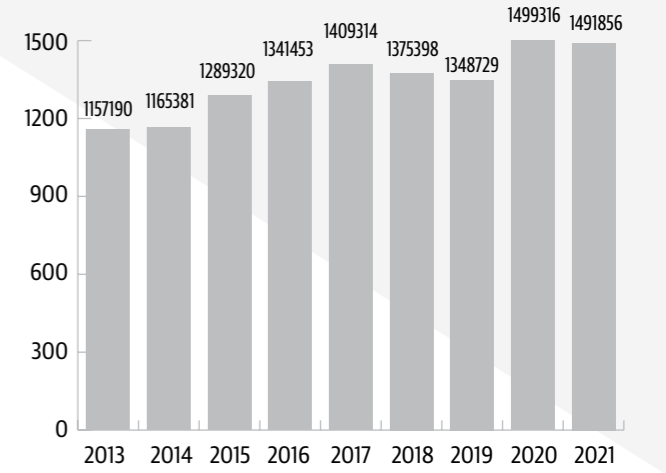
KONUT SEKTÖRÜ

Konut talebini temelde etkileyen faktörlerin başında nüfus artışı, göç, demografik faktörler (evlenme, boşanma, farklı bir şehirde eğitim alma) ve mevcut konut stoğunun yenilenme ihtiyacı geliyor. Bununla birlikte ekonomik istikrar ve faiz oranları özellikle konut kredisi kullanımını ve buna bağlı olarak konut talebini de etkiliyor.

Türkiye'de konut sektörü irili ufaklı pek çok firmaların faaliyet gösterdiği ve pazara girmenin veya çıkmanın oldukça kolay olduğu bir sektör olarak gösteriliyor. Buna bağlı olarak canlılık dönemlerinde yeni birçok firma hızlı bir şekilde konut sektörüne girebiliyor ve bu da zaman zaman arz fazlasına yol açabiliyor. 2021'de Türkiye'de inşaat sektöründe bu gibi parametreler gözlemlendi. Konut üretiminin temeli arsa teminine dayanıyor. Projelendirmeye uygun arsaların uygun maliyetlerle temin edilip edilememesi Türk firmaların faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebiliyor.

Türk ekonomisinin lokomotif sektörü olarak gösterilen konut sektörü 2021'de ekonomik toparlanma sürecine paralel bir görüntüye sahip oldu. 2021 yılındaki konut satışları 2020 yılı konut satış rakamları ile oldukça yakın bir düzeyde seyretti. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2021 yılında tüm yurttaki toplamda 1 milyon 496 bin 856 konut satışı gerçekleşti.

KONUT SATIŞI (2013-2021)



Türkiye genelinde 2021 yılında 1 milyon 491 bin 856 konut satıldı

Konut satışları 2021 yılında bir önceki yıla göre %0,5 azalışla 1 milyon 491 bin 856 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 276 bin 223 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 144 bin 104 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 86 bin 722 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 267 konut ile Hakkari, 377 konut ile Ardahan ve 871 konut ile Bayburt oldu. Türkiye genelinde Aralık ayında 226 bin 503 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %113,7 artarak 226 bin 503 oldu. Konut satışlarında İstanbul 39 bin 26 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 21 bin 481 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 13 bin 386 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 44 konut ile Hakkari oldu.

KONUT SEKTÖRÜ

İpotekli konut satışları 45 bin 260 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %209,3 artış göstererek 45 bin 260 oldu. Ocak-Aralık döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,6 azalışla 294 bin 530 oldu. 2021 yılında toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %19,7 olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 181 bin 243 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %98,4 artarak 181 bin 243 oldu. Ocak-Aralık döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,3 artışla 1 milyon 197 bin 326 oldu. 2021 yılında toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %80,3 olarak gerçekleşti.

İlk el konut satış sayısı 76 bin 747 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %108,0 artarak 76 bin 747 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Aralık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 azalışla 461 bin 523 olarak gerçekleşti. 2021 yılında toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı %30,9 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 149 bin 756 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %116,8 artış göstererek 149 bin 756 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Aralık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,1 artışla 1 milyon 30 bin

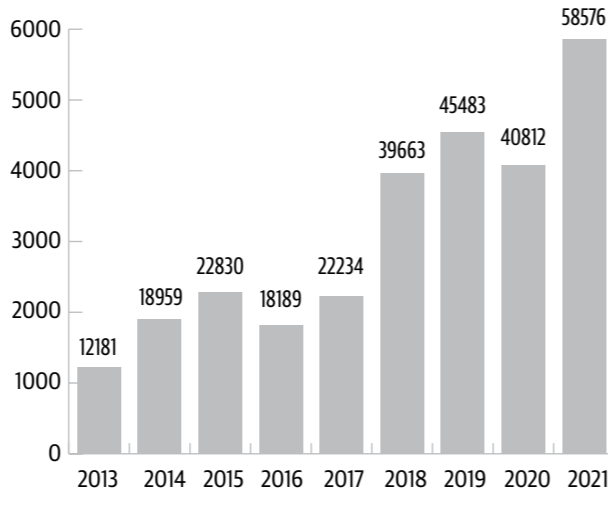
333 olarak gerçekleşti. 2021 yılında toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %69,1 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde 2021 yılında yabancılara 58 bin 576 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2021 yılında bir önceki yıla göre %43,5 artarak 58 bin 576 oldu. 2021 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 26 bin 469 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 12 bin 384 konut satışı ile Antalya, 3 bin 672 konut satışı ile Ankara izledi.

Yabancılara yapılan konut satışları 2021 yılı Aralık ayında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %77,1 artarak 7 bin 841 oldu. Aralık ayında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 3 bin 300 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 827 konut satışı ile Antalya, 489 konut satışı ile Ankara izledi.

YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞI (2013-2021)



KONUT SEKTÖRÜ

Ülke uyruklarına göre 2021 yılında en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

İran vatandaşları 2021 yılında Türkiye'den 10 bin 56 konut satın aldı. İran'ı, 8 bin 661 konut ile Irak ve 5 bin 379 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

İran vatandaşları 2021 yılı Aralık ayında ise Türkiye'den bin 462 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 39 konut ile Irak, 885 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

Türkiye'de 2021 yılında kadınlar 506 bin 495, erkekler 819 bin 730 konut satın aldı

Türkiye genelinde 2021 yılında kadınlar %34,0 pay ile 506 bin 495, erkekler %54,9 pay ile 819 bin 730 konut sahibi olurken, %1,9 pay ile 28 bin 900 konut kadın ve erkek tarafından ortaklaşa alındı.

2021 yılında Türkiye'deki toplam konut satışları içinde en yüksek paya sahip olan İstanbul'da; kadınlar 83 bin 226 konut, erkekler 142 bin 120 konut, kadınlar ve erkekler ortak olarak 6 bin 962 konut satın aldı.

CİNSİYETE GÖRE KONUT SATIŞI (2020-2021)

	2020		2021	
	ADET	PAY (%)	ADET	PAY (%)
TOPLAM	1 491 856	100,0	1 499 316	100,0
KADIN	506 495	34,0	483 007	32,2
ERKEK	819 730	54,9	892 347	59,5
KADIN-ERKEK ORTAK	28 900	1,9	23 424	1,6
DİĞER ⁽¹⁾	136 731	9,2	100 538	6,7

(1) Kadın, erkek ve ortak satın alanlar dışında kalan diğer (tüzel ve yabancı) konut satışlarını ifade etmektedir.

Kaynak: TÜİK Aralık 2021 - Konut Satış İstatistikleri



**2021 YILINDA
DAP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME**



2017

Proje İnşaat
Başlangıç Tarihi



2021

Proje Tamamlanma
Tarihi



%49,85

Yüklenici Payı
Gelir Oranı



VALİDEBAĞ KONAKLARI



İstanbul'un seçkin semtlerinden Altunizade'de konumlanan ve az katlı mimarinin en başarılı örneklerinden biri olan Validebağ Konakları, konak yaşamını bugünün modern çizgileriyle buluşturuyor.

Validebağ Korusu'nun hemen karşısında konumlanana ve ismini de bu korudan alan Validebağ Konakları, 1+1'den 6+1'e kadar farklı konut seçenekleri ve muhtelif boyutlarda ticari üniteler sunuyor. Validebağ Korusu, 354 bin metrekare büyüklüğü ve doğal florasıyla şehrin içindeki en önemli dinlenme alanlarından biri olarak öne çıkıyor. Koru cepheli projenin yakınlarında okullar, kültür merkezleri, alışveriş merkezleri gibi birçok cazibe merkezi de bulunuyor.

Emlak Konut GYO'ya ait İstanbul Üsküdar'da bulunan arsa üzerinde geliştirilen Validebağ projesinde gelir paylaşım modeli uygulandı.



ORMANKÖY PROJESİ

2020

Proje İnşaat
Başlangıç Tarihi



2022

Tahmini Proje
Tamamlanma Tarihi



%68,00

Yüklenici Payı
Gelir Oranı





Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisiyle birlikte değişen yaşam alışkanlıkları arasında en önemlilerinden biri farklı sosyal kısıtlamalar nedeniyle evlerde geçirilen sürenin artmasıyla konut tercihlerindeki değişiklikler oldu. DAP Gayrimenkul Geliştirme yeni tüketici alışkanlıklarına cevap veren ve İstanbul'un yeni çekim merkezlerinden Çekmeköy'de konumlanan Ormanköy projesi'ni, Türkiye'de ilk defa sağlık kurulunun önerileriyle uygulamaya aldı ve kurulun 'Sağlıklı Ev' kriterlerine göre şekillendirildi.

Sağlıklı ev konseptine uygun olarak az katlı İskandinav mimarisine sahip olan Ormanköy'de gayrimenkul sektörü ilk kez bahçe villa ve teras villa konseptleriyle tanışmış oldu. Emlak Konut GYO'ya ait İstanbul Çekmeköy'de bulunan arsa üzerinde geliştirilen ve konut ile ticari ünitelerden oluşan projede gelir paylaşım modeli uygulandı.

Projede 1+1'den 5+1'e kadar farklı tiplerde konutlar ve muhtelif boyutlarda ticari üniteler bulunuyor. Kuzey Çevre Yolu bağlantısına ulaşımın kolay olduğu projenin yakınlarında okul, hastane, alışveriş merkezleri gibi cazibe merkezleri bulunuyor. A'Design Award & Competition'da tasarım ödülü kazanan Projenin 2022'de tamamlanması planlanıyor.



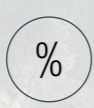
2021
Proje İnşaat
Başlangıç Tarihi



2023
Proje Tahmini
Bitiş Tarihi



%60,00
Yüklenici Payı
Gelir Oranı



NİŞANTAŞI KORU



DAP Gayrimenkul Geliştirme, Nişantaşı Kuru projesiyle lüks anlayışına farklı bir boyut kazandırıyor. Nişantaşı Kuru projesiyle DAP Gayrimenkul Geliştirme'nin imzası haline gelen "Sağlıklı Ev" konsepti lüksün merkezi Nişantaşı'na geliyor.

Proje lokasyon olarak Amerikan Hastanesi ile İhlamur Kasrı arasında yer alıyor. İhlamur Kasrı'nın yanbaşı ve 60 bin metrekarelik koruya komşu Nişantaşı Kuru, az katlı mimarisiyle dikkat çekerken, konutlardaki minimum 4 ile 8 metre arasında değişen tavan yüksekliği, daire büyüklüğünde terasları, lüks tekne konseptinde bahçe villa ve teras loftlarının yanı sıra teraslarda havuzlarıyla ile öne çıkıyor.



Emlak Konut GYO'ya ait arsa üzerinde geliştirilen ve konut, ofis ve ticari ünitelerden oluşan projede gelir paylaşım modeli bulunuyor. Proje, farklı tiplerde konutlar ile muhtelif boyutlarda ofisler ve ticari ünitelerden oluşuyor. Nişantaşı Kuru, Abdi İpekçi Caddesi'nin yakınındaki konumuyla özel hastane ve alışveriş merkezleri gibi cazibe merkezlerine de komşudur.

Proje inşaatının 2023 yılında tamamlanması planlanıyor.



MASLAK

YENİ
PROJE

FSM
KÖPRÜSÜ

BÜYÜKDERE
CADDESİ

YENİ LEVENT

2022

Proje İnşaat
Başlangıç Tarihi



2024

Proje Tahmini
Bitiş Tarihi



%60,00

Yüklenici Payı
Gelir Oranı



YENİ LEVENT PROJESİ



DAP Gayrimenkul Geliştirme'nin en yeni projesi olan Yeni Levent projesi, bölgenin hali hazırda en büyük konut projesi olacak. Yine "Sağlıklı Ev" kriterleriyle tasarlanan proje, koruya ve yeşil alana yakınlığıyla şehrin kalbinde ama doğayla iç içe bir yaşam sunacak. DAP imzasını gururla taşıyacak Levent projesi, Şirket'in az katlı mimari üzerine gerçekleştirdiği en başarılı örneklerinden biri olacak.

Emlak Konut GYO'ya ait arsa üzerinde geliştirilen Yeni Levent, konut ve ticari ünitelerden oluşan projede gelir paylaşım modeli bulunuyor. Projede farklı tiplerde konutlar ile muhtelif boyutlarda ticari üniteler yer alıyor. İstanbul'un finans ve iş merkezi olan Levent'te yer alan proje; Büyükdere Caddesi, Levent, Etiler, Şişli gibi köklü semtlerin kesişme noktasında ve köprü bağlantı yollarının yanı başında, İstanbul'un iki yakasına da hızla ulaşılacak şehir içi ulaşım akslarının tam merkezinde yer alıyor.

Bölgede bulunan yapıların yıkılması ve alanın hazırlanması sürüyor. Proje inşaatının ve satışlarının 2022 yılının ilk çeyreğinde başlaması planlanıyor.



BİRİM FAALİYETLERİ

AR-GE ÇALIŞMALARI

DAP Gayrimenkul Geliştirme, tüm projelerinde yönetmeliklerle belirlenen yeni kriterlere ve müşteri beklentilerine uygun konutlar üretmek için çalışmaktadır.

Dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını yaşam alışkanlıklarını değiştirirken, gayrimenkul sektöründeki tüketici beklentilerini de yeniden şekillendirdi. Sağlıklı yaşama, sürdürülebilirliğe ve çevreye olan farkındalığın arttığı bu dönemde yapılan araştırmalar yüksek katlı binalar yerine balkonlu, teraslı ve bahçeli konutlara talebin oldukça yüksek bir oranda arttığını gösterdi.

Şirket 2021 yılında, proaktif ve vizyoner yönetim anlayışıyla trendleri yakından izleyerek bu yeni dönemin beklentilerine uygun çözümler geliştirdi. Uzun süredir üzerinde çalışılan "Sağlıklı Ev"

konsepti Çekmeköy'deki Ormanköy projesinde hayata geçirildi. Bu amaçla sağlık ve sağlıklı yaşam uzmanlarından oluşan özel bir Sağlık Kurulu oluşturuldu. Kurulun önerileriyle oluşan kriterlerden hareketle çalışmalar yapıldı. Söz konusu proje için 58 bin kişiden görüş alındı. Pandemi süreciyle birlikte doğaya dönüş, orman içinde yaşam, bahçeli evler, teraslı ve geniş balkonlu konutların eksikliği yönündeki geri bildirimlerin ışığında proje şekillendirildi ve Sağlıklı Ev konsepti için 5 ana kriter belirlendi.

- Depreme dayanıklı
- Merdivenle çıkılabilecek yükseklikte
- Bahçeli
- Yeşillikler içinde
- Havalandırma sistemi sağlık kriterlerine uygun



HALKA ARZ SÜRECİNE YÖNELİK ÇALIŞMALAR

DAP Gayrimenkul Geliştirme, 2021 yılının 2. yarısından itibaren halka arz kararı almış ve halka arzla ilgili paydaş seçimlerini başlatmıştır. Paydaş seçimleri özel bir hukuk bürosu ve halka arz sürecini yöneten aracı kurum ile anlaşarak tamamlanmıştır.

Bu süreçte öncelikle Şirket'in Esas Sözleşmesi sermaye piyasalarında işlem görmeye ve SPK mevzuatına uygun olacak şekilde revize edilmiştir.

Halka arz süreci izahnamenin hazırlanması ve izahnameye ilişkin SPK onayının alınmasıyla devam etmiş, Borsa İstanbul'un da uygun görüşü alınmıştır.

Şirket'in halka arz kararından Borsa İstanbul'daki gong törenine kadar geçen süreçte DAP Gayrimenkul Geliştirme'nin tüm birimleri sürecin başarıyla sonuçlanması için gereken gayreti göstererek halka arzın başarılı olması sağlanmıştır.





KURUMSAL YÖNETİM

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirtilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasının önemini farkında olarak gerekli çalışmaları yapmaktadır. Söz konusu çalışmalarla eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramlarının benimsenmesiyle Şirket faaliyetlerinde bu ilkelere azami ölçüde uyum sağlanması hedeflenmiştir. İş süreçlerinin saydamlık ve etkin bilgilendirme mekanizmaları ile desteklenmesi yolundaki çalışmalar sürdürülmekte olup, zorunlu olan kurumsal yönetim ilkelerine uyulmaktadır.

Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum düzeyi ile ilgili değerlendirme ve tespitleriyle uyum seviyesinin nitelik ve içerik çerçevesindeki görüşleri Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporunda ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda Şirketle ilgili kısımda sunulmuştur. Kurumsal Yönetimle ilgili yapılan çalışmalar ve hedefler özet olarak aşağıda ifade edilmektedir.

- Şirket'in "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" oluşturulmuştur.
- Şirket tarafından Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 22.11.2021 tarihli ve 2021/13 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile oluşturulmuştur. Aynı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

- Söz konusu komitelerin yapısına ve çalışma esaslarına Şirket'in kurumsal internet sitesinden ("www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr") ulaşılabilmektedir.
- Şirket'in kurumsal internet sitesinde paylaşılan dokümanlara erişimin kolaylıkla sağlanarak içeriğinin ilkelere açıklandığı şekilde düzenlenmesi ve daha da geliştirmesi ile ilgili çalışmalar devam etmektedir.
- Şirket Esas Sözleşmesi halka arz süreci içerisinde Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumlu hale getirilerek Ticaret Sicili'ne tescil ettirilmiştir.
- Şirket tarafından Ücretlendirme Politikası, Bilgilendirme Politikası, Kâr Dağıtım Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 17.11.2021 tarihli ve 2021/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, ilgili politikalar kurumsal internet sitesinde yayımlanmıştır.
- Şirket ayrıca Etik Kurallar ve İnsan Kaynakları Politikası'nı da kurumsal internet sitesinde yayımlayarak kamuoyuyla paylaşmıştır.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Yatırımcı İlişkileri

Şirkette pay sahipleri ile ilişkiler Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yürütülmektedir. Yatırımcı İlişkileri Birim Yöneticisi Hakan Üşar, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme, Kredi Derecelendirme ve Türev Araçlar lisanslarına sahiptir. İlgili bölüm, pay sahibi ortakların telefon, internet ya da yazılı olarak yaptıkları başvuruları yanıtlamaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü iletişim bilgileri aşağıda yer almaktadır:

Hakan Üşar

Yatırımcı İlişkileri Direktörü

Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. No: 16 B Blok,

No: 8 Maltepe/İstanbul

Tel: (216) 500 49 00 Faks: (216) 500 49 98

e-mail: yatirimciiliskileri@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr

info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr

Pay sahiplerinin bilgilendirilmesine yönelik SPK, Borsa İstanbul, MKK açıklamaları ve bu kurumlarla süren irtibat Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yürütülmektedir. Ticari sır niteliğinde olmayan veya kamuya açıklanmamış bilgiler dışında hissedarlardan gelen yazılı ya da sözlü bilgi talepleri cevaplanmaktadır. Hissedarlık haklarının kullanımına ilişkin tüm bilgiler yıllık faaliyet raporunda ve özel durum açıklamalarında pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. KAP platformu aracılığıyla kamuya duyurulan bilgilendirmeler ve Şirket'in proje ve politikalarını da içeren diğer kapsamlı bilgiler www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr kurumsal internet sitesinde pay sahiplerinin bilgisine ve kullanımına sunulmaktadır.

FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ BİLGİLER

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

Şirket faaliyet ve hizmetlerinin mevcut kanun ve düzenlemelere uygun olarak etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesini, Şirket varlıklarının korunmasını, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin bütünlüğünü, tutarlılığını, güvenilirliğini ve zamanında elde edilebilirliğini sağlamaya yönelik kontrol faaliyetlerinin tümünü kapsayacak şekilde şirket bünyesinde iç kontrol sistemi kurulmuştur.

Şirket denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalara, ilkelere ve örgütlenme prensiplerine uygun olarak düzenlenmiştir. İç Denetim ve Risk Yönetim Birimi diğer birimlerden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup, Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı çalışmaktadır.

İç Denetim; Şirket içinde İç Kontrol ve Risk Yönetimi sistemlerinin etkin ve yeterli işlediğine, faaliyetlerin yasal mevzuat ile Şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler doğrultusunda etkin ve ekonomik olarak yürütüldüğüne, üretilen bilginin doğru, tam ve güvenilir olduğuna, varlıkların korunduğuna dair içeriye ve dışarıya güvence sağlamak temeline faaliyetlerini yürütmektedir. İç Denetim ayrıca Şirket'in her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme ve inceleme çalışmalarını yürütmekte; bu incelemelere bağlı olarak değerlendirme yapmakta ve gerekli gördüğünde öneri sunmaktadır.

2021 yılında İç Denetim ve Risk Yönetimi departmanında faaliyet alanına ilişkin olarak toplam 20 adet denetim ve öneri raporu yazılmıştır.

Halka Arz

Şirket'in halka arzına ait dönem içinde yapılan çalışmalar faaliyet raporunun 45. sayfasında aktarılmıştır.

Esas Sözleşmenin Tadili

Halka arz sürecinde, payları sermaye piyasasında işlem gören şirketlerin esas sözleşmelerinde yapmakla zorunlu oldukları SPK mevzuatına uyum çerçevesindeki tadillerin gerçekleştirilmesi amacıyla Esas Sözleşme'nin ilgili maddeleri tadil edilerek 06.12.2021 tarihinde tescil edilmiş ve 09.12.2021 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ BİLGİLER

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Bulunmamaktadır.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organ Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetim ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

Varsa Yıl İçinde Yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Bilgileri

Yıl içerisinde toplam 4 adet olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmıştır. Bu toplantılarda;

Şirketin 30.04.2021 tarihli olağan genel kurul toplantısında yönetim kurulu üyeleri 2019 ve 2020 yılındaki faaliyetleri için ayrı ayrı oybirliği ile ibra edilmiş, ilgili hesap dönemlerine ait faaliyet raporları oybirliği ile kabul ve tasdik edilmiş, genel kurul toplantı tutanağı 20.05.2021 tarihinde Ticaret Sicili'ne tescil ettirilmiştir.

Şirketin 26.05.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında Şirket sermayesinin 10.000.000

TL'den 50.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve esas sözleşmenin "Sermaye" başlıklı 6. Maddesinin tadiline karar verilmiş, ilgili toplantı tutanağı 28.05.2021 tarihinde Ticaret Sicili'ne tescil ettirilmiştir.

Şirketin 29.06.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında 2021 hesap yılı için bağımsız denetçi olarak Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. firması seçilmesine karar verilmiş, ilgili toplantı tutanağı 09.08.2021 tarihinde Ticaret Sicili'ne tescil ettirilmiştir.

Şirketin 20.09.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında Şirket sermayesinin 50.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve esas sözleşmenin "Sermaye" başlıklı 6. Maddesinin tadiline karar verilmiş, ilgili toplantı tutanağı 21.09.2021 tarihinde Ticaret Sicili'ne tescil ettirilmiştir.

Şirketin 22.11.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında Şirketin halka arz sürecine ilişkin olarak SPK'nın 11.11.2021 tarih ve 59/1675 sayılı izni ve Ticaret Bakanlığı'nın 18.11.2021 tarih ve E-50035491-431.02-00069183930 sayısı ile tasdik edilen Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000 TL olması ve Şirket esas sözleşmesi tadil metninde yer aldığı şekilde tadil edilmesine karar verilmiş, ilgili toplantı tutanağı 06.12.2021 tarihinde Ticaret Sicili'ne tescil ettirilmiştir.

İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraf açıklamaları:

İlişkili taraf açıklamaları bağımsız denetim raporunda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar bağımsız denetim raporunda ayrıntılı olarak verilmiştir.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Amaç

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir.

Şirket, kâr dağıtım konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Kâr Dağıtım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi (www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr) aracılığıyla duyurulmaktadır.

Yetki ve Sorumluluk

Kâr Dağıtım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulmuştur. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kâr Dağıtım Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, gerekçesi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bil-

gisine sunularak, Şirket internet sitesinde (www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr) yayımlanır.

Kâr Dağıtım İlkeleri

İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejiler, Şirket'in, iştiraklerinin ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtım yapıp yapılmayacağına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizin kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr payının ödenmesine, en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin sonu itibarı ile başlanır. Kâr dağıtım tarihine Genel Kurul veya Genel Kurul'ca yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtılabilir.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Kâr Payı Dağıtım Esasları

Kâr payı dağıtım esasları, Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 15. maddesinde düzenlenmiştir.

Şirket'in mali durumu, girişim ve yatırımlar göz önüne alınmak suretiyle karın ne kadarının ve nasıl dağıtılacağına, SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri ve Yönetim Kurulu'nun önerisi de göz önüne alınarak, Genel Kurul'ca karar verilir.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) Sermayenin yüzde yirmisine ulaşıncaya kadar, yüzde beşi kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Kâr Payı

- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kar payı ayrılır.
- c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, Yönetim Kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Kâr Payı

d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci kâr payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayrıldığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile Esas Sözleşme'de veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, Yönetim Kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

İşbu Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları

Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Kâr Payı Avansı" başlıklı 16. maddesine göre, "Genel Kurul, SPKn, SPK düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Kar payı avansı dağıtılabilmesi için genel kurul kararı ile, ilgili hesap dönemi ile sınırlı olmak üzere, Yönetim Kuruluna yetki verilmesi zorunludur."

KOMİTELER

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komite'nin amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Aşağıdaki görev ve sorumluluklara sahiptir:

- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,
- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,
- Yönetim Kurulu'na risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması.

Denetim Komitesi

Komite'nin amacı, Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Aşağıdaki görev ve sorumluluklara sahiptir:

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması

sı ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının gözetimi,

- Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetlerin belirlenmesi ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulması,
- Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterlerin belirlenmesi,
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerin yapılması, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin de görüşleri alınarak Komite değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirilmesi,
- Komite'nin görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerin ve konuya ilişkin değerlendirmelerin ve önerilerin derhal Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirilmesi.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komite'nin temel amacı, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi ve Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in Yönetim Kurulu yapılması gereği ayrı

KOMİTELER

bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmamış olduğundan, Komite Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir.

Komite'nin kurumsal yönetim konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi,
- Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesi. Komite'nin aday gösterme konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:
- Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapılması,
- Yönetimin ve yatırımcıların da dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerinin, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususu dikkate alınarak değerlendirilmesi ve buna ilişkin değerlendirmenin bir rapora bağlanarak Yönetim Kurulu onayına sunulması. Komite'nin ücret konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaların Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak belirlenmesi ve bunların gözetiminin yapılması,

- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerin Yönetim Kuruluna sunulması.

İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

Şirketin personel sayısı 31.12.2021 tarihi itibarıyla 138'dir. DAP Gayrimenkul Geliştirme'nin insan kaynakları misyonu, Şirket'in büyüme ve kârlılığı için çalışan verimliliğini arttırarak nitelikli, motivasyonu ve bağlılığı yüksek iş gücü oluşturmaktır. Bu doğrultuda temel strateji; hedef odaklı, takım halinde bilgi ile çalışan, sürekli gelişen, mutlu, motivasyonu yüksek ve eğitilmiş insan gücünü Şirket kadrolarına dahil etmektir.

İnsan kaynakları stratejisi, aşağıdaki amaçlar ile yürütülmektedir:

- Organizasyonel verimliliği arttırmak,
- Doğru iş için, doğru zamanda, doğru insanı bulmak,
- Dinamik yapıyı korumak ve proaktif olmak.

Bu temel amaçlara ulaşmak amacıyla, İşe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenir. Şirket çalışanları ile her türlü ilişkiyi yürütürken ırk, renk, yaş, milliyet, cinsiyet ve inanç farkı gözetilmekte ve çalışanların farklılıklarını ve kültürel çeşitliliği gelişim için bir araç olarak görülmektedir. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır.

Yönetici görev değişikliklerinin Şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması hazırlanır.

Personel alımına ilişkin ölçütler belirlenir ve bu ölçütlere uyulur.

Doğrudan iletişim ile ihtiyaç duyulan işgücüne ulaşmak için gerekli politikalar yerel olarak belirlenir.

Çalışanlara adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.

Çalışanlar tarafından yapılan talep ve şikâyetler hassasiyetle inceleyerek değerlendirilir.

Şirket faaliyetleri ve vizyonu ile alakalı bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulur.

İnsan kaynakları değerlendirmelerinde Yönetim Kurulu'nda alınan kararların hassasiyetle faaliyet alanına uygulanması esastır. Bu uygulamaların takibi ve faaliyet performansına odaklanmakla kalmayıp kârlılığa da eşit derecede önem verilmektedir. Şirket'de çalışanlara yönelik hisse senedi edinme planı bulunmamaktadır.

BAĞIŞ - YARDIM - SOSYAL SORUMLULUK

Şirket, bağış ve yardımlar konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Bağış ve Yardım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi (www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr) aracılığıyla duyurulmaktadır.

Şirket, Çekmeköy Taşdelen'de T.C. Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı okul inşaatı yaptırmakta olup, İstanbul ve Zonguldak'ta 2 adet yapımı devam eden camiiye de bağış yapılmıştır. Çalışanların sosyal haklarının iyileştirilmesi yönündeki çalışmalar sürmektedir. İlerleyen dönemlerde de topluma ve çevreye katkı sağlayan çalışmalara devam edilecektir.

ETİK İLKELER

Şirket, tüm çalışmalarda etik değerlere bağlılığı önkoşul sayan köklü bir kuruluş olup, etik kuralları kurumsal kültürünün temel taşlarından biri olarak görmektedir. Şirket'in; çalışanlar, tedarikçiler, müşteriler, pay sahipleri, diğer menfaat sahipleri ve kamuoyu ile ilişkilerinde dürüstlük, sorumluluk bilinci ve haklara saygı esastır.

Şirket sosyal sorumluluğunun, sosyal ve ekonomik hayattaki rolünün bilincinde olup, faaliyetini sürdürürken toplumun ve ekonominin gelişmesi amacını da göz önünde bulundurmaktadır.

Bu çerçevede, "Kurumsal Yönetim" ilkelerini benimseyen Şirket'in etik kuralları aşağıdaki gibidir:

Dürüstlük

Kurum dışı ve kurum içi tüm ilişki ve süreçlerde dürüstlük prensibi esastır.

Gizlilik

Şirket bünyesindeki her çalışan; ilişkili kişi ve kurumlar ve diğer çalışanlara ilişkin özel bilgilerin gizliliğinin bilincindedir ve bunları saklamak zorundadır. Bu tür bilgiler yalnızca işin ve görevin gerektirdiği profesyonel amaçlarla yasa ve mevzuata uygun olarak kullanılır ve sadece konuyla ilgili yetkili kişilerle paylaşılır. Bu yükümlülük çalışanların Şirket ile ilişkisinin sona ermesi halinde de devam eder.

Çıkar Çatışması

Bireysel çıkarlar ile Şirket veya ilişkili kişi ve kurumların çıkarlarının çatışabileceği durumlar gözetilir ve önlenir. Şirket çalışanları görevlerini yerine getirirken, kurumun öz çıkarlarını her şeyden üstün tutar. Kurum kaynaklarını veya itibarını kullanarak şahsına ya da yakınlarına çıkar sağlamak anlamına gelebilecek her türlü eylem ve davranıştan kaçınır.

Şirket çalışanları; kurumun kaynaklarını kötüye kullanmamaya, Şirket'in adını ve saygınlığını korumaya azami özeni gösterir.

Sorumluluklarımız

Şirket, müşterilerine, çalışanlarına, pay sahiplerine, tedarikçi ve iş ortaklarına, rakiplerine, çevreye ve topluma karşı aşağıda sıralanan sorumlulukların yerine getirilmesi çerçevesinde azami özeni gösterir.

Yasalara ve Mevzuata Uyum

Şirket her türlü faaliyetinde gerek yurt içinde ve gerekse yurt dışında faaliyet gösterdiği ülkelerin yasalarına ve mevzuatına uygun hareket eder. Bu faaliyetlere ilişkin bilgi, belge ve kayıtlar düzenli ve eksiksiz olarak tutulur ve muhafaza edilir. Şirket tarafından kamuya açıklanacak ve yetkili mercilere sunulacak her türlü rapor, sunum, mali tablo ve dipnotlar yasalara, mevzuata ve Şirket içi düzenlemelere uygun olarak azami titizlikle, doğru ve şeffaf olarak hazırlanır.

Müşterilere Karşı

Şirket çalışanları işini yaparken, müşterilerin beklentilerinin karşılanması ve kaliteden ödün vermeden müşterilerin memnuniyetinin sağlanması gerektiğinin bilincindedir. Bu kapsamda müşteriler ile olan ilişkilerde dürüst ve adil davranılır. Müşterilerle ilişkilerde profesyonel bir şekilde dürüstlük ve doğruluk ilkelerine bağlı olarak, onların ihtiyaçlarını anlamak için azami gayret gösterilir, yardımcı olabilmek için içten, istekli ve saygılı davranılır.

Çalışanlara Karşı

Şirket, çalışanlarına tarafsız, önyargısız ve adil davranır, bütün çalışanların sağlıklı, güvenli ve verimli bir iş ortamında çalışması için gereken özeni gösterir. Tüm çalışanlara gerek işe alım-

da gerekse kariyer gelişiminde ırk, din, cinsiyet, görev ve unvana bakmaksızın fırsat eşitliği tanınır. Çalışanların performansına olumlu katkıda bulunulması amacıyla kişisel gelişimleri için gerekli imkânların sağlanmasına özen gösterilir.

Çalışanların tabi oldukları mevzuat hükümlerinden doğan haklarının zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirilmesine özen gösterilir.

Pay Sahiplerine Karşı

Şirket faaliyetlerinde Şirket değerinin artırılması hedeflenir. Kârlılık ve risk yönetimi arasında optimum bir denge kurulmaya özen gösterilir. Şirket faaliyetleri; şeffaflık, hesap verilebilirlik, sürdürülebilirlik, dürüstlük ilkeleri çerçevesinde yürütülür; bu hususlar dikkate alınarak, yasalar ve mevzuat çerçevesinde ortakların bilgilendirme sorumluluğu yerine getirilir.

Şirket kaynakları verimli ve etkin kullanılır, israftan kaçınılır. Kısa vadeli hedefler ile uzun vadeli başarı arasındaki denge gözetilir.

Tedarikçi ve İş Ortaklarımıza Karşı

Şirket, iş yaptığı kişi ve kuruluşlara dürüst, adil, saygılı ve iyi niyet kuralları çerçevesinde davranır, yasal yükümlülüklerini yerine getirir.

Rakiplerimize Karşı

Şirket, faaliyet gösterdiği sektörlerin gelişmesi, sektörde faaliyet gösteren tüm şirketlerle beraber ortak menfaatlerin gözetilmesi ve sektöre olan güvenin sürekliliğinin devamı konusunda titiz davranır. Rakiplere karşı haksız rekabetten kaçınır, adil rekabet koşulları gözetilerek etik kurallar çerçevesinde faaliyetler sürdürülür.

Çevreye ve Topluma Karşı

Şirket, faaliyetlerini gerçekleştirirken toplumsal yarar ve çevre bilinciyle hareket eder, çevresel bilinç konusunda yüksek standartlar uygulamayı hedefler. Çalışanların, müşterilerin ve faaliyet gösterdiği bölgede yaşayanların sağlığına ve haklarına zarar verebilecek çevresel kural ihlallerinden kaçınılır. Faaliyet gösterilen tüm iş alanlarında, çalışmalarının çevre üzerindeki olumsuz etkilerini en aza indirecek şekilde hareket edilir ve çevre kirliliğini önleyici tedbirler alınır. Bu tedbirler kapsamında doğal kaynakların tüketiminin asgari düzeyde tutulmasına özen gösterilir.

Topluma olan sorumluluklar çerçevesinde eğitime ve hayır işlerine yönelik faaliyetlere, çevre bilinci ve toplumsal bilinci artırmaya yönelik çalışmalara, kamu yararına olan aktivitelere, kültürel ve sosyal sorumluluk projelerine destek verilir.

Şirket, yurt dışında faaliyet gösterdiği ülkelerin gelenek ve kültürlerine duyarlı davranır, toplum yapısına uyum gösterir ve sosyal çevre üzerinde olumsuz etki yapabilecek unsurlardan kaçınır. Faaliyetlerinde doğal çevreyi olduğu kadar, arkeolojik, tarihi, mimari ve kültürel eserleri korumaya yönelik tüm önlemleri alır.

SORUMLULUK BEYANI

Şirketimiz tarafından hazırlanan ve Bağımsız Denetim Şirketi Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhabeciler Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetime tabi tutulan 01.01.2021 - 31.12.2021 hesap dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: II-14.1 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' (Tebliğ) ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş Türkiye Muhabeciler Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ('TMS/TFRS') ve SPK tarafından belirlenen formatlarla uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte konsolide finansal durum tablosu, kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu, öz kaynak değişim tablosunun ve yıllık faaliyet raporunun,

a) Tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, finansal tabloların ve faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanlıtıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, SPK'nın Seri: II-14.1 sayılı Tebliği uyarınca hazırlanmış finansal tabloların, şirketin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını, faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve şirketin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe yansıttığını bilgilerinize sunar, yapılan açıklamadan dolayı sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Dr. Ziya YILMAZ

Yönetim Kurulu Başkanı

Rafet YILMAZ

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Tarık SÖNMEZ

Yönetim Kurulu Üyesi

Yusuf AYDIN

Yönetim Kurulu Üyesi

Murat PARMAKÇI

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Uğur SERENCAM

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
2021 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu



İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

1. PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması

Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı

Şirketin halka arzı 15-18 Şubat 2022 tarihlerinde gerçekleşmiş, halka açık paylar 24.02.2022 tarihinde işlem görmeye başlamıştır. Halka arz süresince yapılan portföy yönetim şirketleri toplantıları haricinde henüz yatırımcı konferansı veya toplantısı düzenlenmemiştir. 2022 yılı içinde yatırımcı toplantılarının düzenlenmesi planlanmaktadır.

1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

Özel denetçi talebi sayısı

Özel denetçi talebinde bulunulmamıştır.

Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı

Özel denetçi talebinde bulunulmamıştır.

1.3. Genel Kurul

İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı

Şirketin halka arzı 15-18 Şubat 2022 tarihlerinde gerçekleşmiş, halka açık paylar 24.02.2022 tarihinde işlem görmeye başlamıştır. Halka arz sonrasında genel kurul tarihi henüz netleşmemiştir. Genel kurul tarihi belirlendiğinde İlke 1.3.1 (a-d) kapsamındaki bilgiler KAP'ta duyurulacaktır.

Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı

Sunulmamaktadır.

İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlere ilgili KAP duyurusunun bağlantıları

Böyle bir işlem olmamıştır.

Kurumsal Yönetim Tebliği (İİ-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleri ilgili KAP duyurularının bağlantıları

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1001367>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1001369>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1001371>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1001372>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1001373>

Kurumsal Yönetim Tebliği (İİ-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1001367>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1001369>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1001371>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1001372>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1001373>

Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı

Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal Yönetim bölümü

Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1001371>

Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası

Madde 11

Genel kurula kablan menfaat sahipleri hakkında bilgi

Şirketin halka arzı 15-18 Şubat 2022 tarihlerinde gerçekleşmiş, halka açık paylar 24.02.2022 tarihinde işlem görmeye başlamıştır. Halka arz sonrası Şirket'in ilk genel kurulu henüz yapılmamıştır.

1.4. Oy Hakkı

Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı

Evet (Yes)

Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları

Ziya Yılmaz, %72,1459

En büyük pay sahibinin ortaklık oranı

% 49,8627

1.5. Azlık Hakkı

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği

Hayır (No)

Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.

Genişletilmemiştir.

1.6. Kar Payı Hakkı

Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı

Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal Yönetim bölümü

Yönetim kurulunun genel kurula karar dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni

Şirketin halka arzı sonrasında henüz genel kurulu icra edilmemiştir. Dolayısıyla böyle bir durum söz konusu değildir.

Yönetim kurulunun genel kurula karar dağıtımamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

Şirketin halka arz sonrasında henüz genel kurulu icra edilmemiştir. Dolayısıyla böyle bir durum söz konusu değildir.

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Yatırımcı İlişkileri Bölümü
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Yatırımcı İlişkileri / Ortaklık Yapısı Bölümü
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe

2.2. Faaliyet Raporu

2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları

a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu bölümünde yer almaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlık beyanları 3 Mart 2022 tarihinde KAP'ta yayımlanmış olup, linki https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1007029 dir.
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler Bölümünde yer almaktadır.
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı 22 olup, üyelerin tamamı toplantılara katılmıştır. Yönetim kurulu toplantılarının sayısı ve üyelerin katılım durumu ile ilgili bilgiye faaliyet raporunun yönetim kurulu bölümünden ulaşılabilmektedir.
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	İlgili olabilecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Önemli bir dava yoktur.
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlara arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Çıkar çatışması bulunmamaktadır.
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Bu kapsamda karşılıklı iştirak bulunmamaktadır.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	İnsan kaynakları politikası ile bağlı, yardım ve sosyal sorumluluk bölümünde yer almaktadır.

3. MENFAAT SAHIPLERİ

3. MENFAAT SAHIPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	1
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	İnsan Kaynakları Müdürü
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@ dapgayrimenkulgelistirme.com.tr

3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Bu şekilde bir düzenleme bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Bulunmamaktadır.

3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası

Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Yönetim kurulu ve kurumsal yönetim komitesi kilit yönetici pozisyonlar için yedekleme çalışmalarını gözetmektedir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal Yönetim / İnsan Kaynakları Politikası
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal Yönetim
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Bulunmamaktadır.

3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal Yönetim
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Yatırımcı İlişkileri / Faaliyet Raporu ve Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal Yönetim / Etik Kurallar

İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler

Şirket, rüşvet ve yolsuzlukla mücadeleye ilişkin etik kurallar politikasını benimsemiştir.

4. YÖNETİM KURULU-I

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi

-

Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı

Hayır (No)

Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği

Evet (Yes)

Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği

Yönetim kurulu başkanı Ziya Yılmaz Şirket unvanı ve kaşesi altında atacağı münferit imza ile sınırsız olarak Şirket'i her konuda temsil ve ilzam etmeye, borçlandırmaya ve taahhüt altına sokmaya, yönetim kurulu başkan yardımcısı Rafet Yılmaz münferit imzası ile bütün resmi ve gayri resmi kurumlar nezdinde konu sınırlaması bulunmaksızın 10.000.000 (on milyon) Türk Lirası'na kadar (10.000.000 (on milyon) Türk Lirası dahil) Şirket adına her türlü işlemi yapmaya, Şirket'i her konuda temsil ve ilzam etmeye, borçlandırmaya ve taahhüt altına sokmaya Şirketin imza yetkilileri olarak tayin edilerek yetkilendirilmişlerdir.

İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı

2021 yılında İç Denetim ve Risk Yönetimi departmanında faaliyet alanına ilişkin olarak toplam 20 adet denetim ve öneri raporu yazılmıştır.

Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	İç Denetim ve Risk Yönetimi bölümünde yer almaktadır.
Yönetim kurulu başkanının adı	Ziya Yılmaz
İcra başkanı / genel müdürün adı	Mehmet Zafer Baysal
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değildir.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta ettirilmesi hususu değerlendirilmektedir.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Bu konuyla ilgili yazılı bir politika bulunmamaktadır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	0-%0

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Ziya Yılmaz	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/11/2021		İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Rafet Yılmaz	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/11/2021		İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Yusuf Aydın	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/11/2021		İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Tarik Sönmez	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/11/2021		İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)

Murat Parmakçı	İcrada Görevli Değil (Non-executive Independent)	Bağımsız üye (Independent director)	22/11/2021	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1007029	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Uğur Serencam	İcrada Görevli Değil (Non-executive Independent)	Bağımsız üye (Independent director)	22/11/2021	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1007029	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

4. YÖNETİM KURULU-II

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	Şirketin yönetim kurulu 2021 yılı hesap döneminde fiziki olarak toplam 22 kez toplanmıştır.
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Yönetim kurulu toplantı gündeminde görüşülecek konulara ilişkin yönetim kurulu üyelerine önceden yeterli süre tanındığından , yönetim kurulu çalışma esaslarında verilen süreye ait herhangi bir detaya yer verilmemiştir.
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri / Ana Sözleşme
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran bir politika bulunmamaktadır.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Yönetim Kurulu Bünyesinde oluşturulan Komiteler Bölümünde yer almaktadır.
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1007027

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
-------------------------------------	---	------------------------------	------------------------------	------------------------------------

Denetim Komitesi (Audit Committee)	Murat Parmakçı	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)	Uğur Serencam	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)	Murat Parmakçı	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)	Tarık Sönmez	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	Murat Parmakçı	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	Yusuf Aydın	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	Hakan Üşar	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)

4. YÖNETİM KURULU-III

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komiteler bölümünde yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komiteler bölümünde yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komiteler bölümünde yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komiteler bölümünde yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komiteler bölümünde yer almaktadır.

4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"2021 Özet Finansal Performans" bölümü
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal Yönetim / Ücretlendirme Politikası - https://dapgayrimenkulgelistirme.com.tr/assets/docs/ucretlendirme-politikasi.pdf
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet raporunun ilişkili taraf işlemleri bölümünde "Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar" bölümü

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi (Audit Committee)		% 100	% 100	-	-
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		% 100	% 50	-	-
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		% 100	% 33,3	-	-



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
2021 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu



İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

	Uyumu Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal İnternet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1 - Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıran işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Böyle bir işlem bulunmamaktadır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.			X			Bağış ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmemiştir.
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.					X	Şirket halka arz edildikten sonraki genel kurul henüz yapılmamıştır.
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştıran herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.			X			Genel kurul toplantılarında her bir A Grubu pay sahibine 5 (beş) oy, her bir B Grubu ve C Grubu paylar sahibine 1 (bir) oy verir. A ve B Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. -6 (altı) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 (iki) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından -12 (oniki) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.

1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.				X	Böyle bir durum yoktur.
1.5. AZLIK HAKLARI					
1.5.1 - Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.				X	Şirkette azlık hakkı bulunmamaktadır.
1.5.2 -Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X		Şirket esas sözleşmesinde azlık haklarını içeren bir bölüm bulunmamaktadır.
1.6. KAR PAYI HAKKI					
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X				
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X				
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.				X	Şirket halka arz edildikten sonraki genel kurul henüz yapılmamıştır.
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.				X	Şirket halka arz edildikten sonraki genel kurul henüz yapılmamıştır.
1.7. PAYLARIN DEVRİ					
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıran herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X				
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ					
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X				
2.1.2 - Pay sahipliği yapısı (çıkarmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X				
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.			X		Şirketin kurumsal internet sitesi Türkçe'dir.
2.2. FAALİYET RAPORU					
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmalarını temin etmektedir.	X				
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilke de yer alan tüm unsurları içermektedir.		X			2.2.2 numaralı ilke de yer alan unsurlara çoğunlukla uyum sağlanmış olup, ilerleyen dönemde tam uyum yönünde çalışmalar geliştirilecektir.
3.1. MENFAAT SAHIPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI					
3.1.1 - Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X				
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X				
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X				
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X				
3.2. MENFAAT SAHIPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ					
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X		Çalışanların yönetime katılımı esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmemiştir.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.			X		Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli bir karar durumu henüz oluşmamıştır.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI					
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X				

3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X		
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X		
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X		
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X	Şirkette çalışanları temsil eden bir grup veya sendika bulunmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X		
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X		
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.		X	Bu şekilde bir talep şirkete ulaşmamıştır
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X		
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER			
3.4.1 - Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X		
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X		
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X		
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X		
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK			
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X		
3.5.2 - Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X		
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEMİ			
4.1.1 - Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X		
4.1.2 - Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X		
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI			
4.2.1 - Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X		
4.2.2 - Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X		
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X		
4.2.4 - İç kontrol sisteminin işleyiş ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X		
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X		
4.2.7 - Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X		
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.		X	Konuya ilişkin değerlendirmeler devam etmektedir.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI			
4.3.9 - Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.		X	Yönetim kurulunda kadın üye oranının asgari %25 seviyesine çıkartılması hususu değerlendirilmektedir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X		
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ			

4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X				
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.		X			Yönetim Kurulu çalışma esaslarında yönetim kurulu üyelerine gönderilmesi için asgari bir süre tanımlanmamakta birlikte, yönetim kurulu üyelerine gerekli incelemeleri sağlamaları için yeterli süre verilmektedir.
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.				X	Böyle bir durum oluşmamıştır.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X				
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X				
4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X				
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlanmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X			Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler izahnamede ve şirket genel bilgi formunda kamuoyunun bilgisine sunulmuştur. Halka arz sonrasında Şirket genel kurulu henüz icra edilmemiştir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER					
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X		Şirketin yönetim kurulu üye sayısı 6 (altı) dir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 (iki) si bağımsız yönetim kurulu üyesi olup, yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komitelerin kurumsal yönetim tebliği uyarınca gerekli olan niteliklerin yerine getirilmesi kapsamında bağımsız yönetim kurulu üyesi birden çok komitede başkan görevini üstlenmiştir.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.		X			Şirketin halka açık payları 24 Şubat 2022'de Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığından henüz ilgili maddeye uygun bir durum oluşmamıştır.
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.		X			Şirketin halka açık payları 24 Şubat 2022'de Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığından henüz ilgili maddeye uygun bir durum oluşmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.		X			Şirketin halka açık payları 24 Şubat 2022'de Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığından henüz ilgili maddeye uygun bir durum oluşmamıştır.
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR					
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.		X			Şirket içinde böyle bir uygulama bulunmamaktadır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullanılmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullanılmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X				
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X			Kişi bazında açıklanmamış toplu olarak belirtilmiştir.

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Genel Kurulu'na

Görüş

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ("Şirket"), Müşterek Faaliyeti'nin ve Bağlı Ortaklıkları'nın ("birlikte Grup") 01 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 01 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 11 Mart 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Dr. Halil İbrahim Yürüdü'dür.

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of Kreston International

Dr. Halil İbrahim Yürüdü
Sorumlu Denetçi



İstanbul 11 Mart 2022

**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.'NİN
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Bağımsız Denetçi Raporu	1-5
Konsolide Finansal Durum Tabloları	6
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	7
Konsolide Özkaynaklar Değişim Tabloları	8
Konsolide Nakit Akış Tabloları	9
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	10-67
Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	10-12
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	12-32
Not 3 İşletme Birleşmeleri	32-33
Not 4 Diğer İşletmelerdeki Paylar	34-35
Not 5 Nakit ve Nakit Benzerleri	35
Not 6 İlişkili Taraf Açıklamaları	36-38
Not 7 Ticari Alacak ve Borçlar	39-40
Not 8 Finansal Borçlar	40-41
Not 9 Diğer Alacak ve Borçlar	41-43
Not 10 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	43-44
Not 11 Stoklar	44
Not 12 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	45-46
Not 13 Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	46
Not 14 Maddi Duran Varlıklar	46
Not 15 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	47
Not 16 Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	48-49
Not 17 Karşılıklar	50
Not 18 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	51
Not 19 Diğer Varlık ve Yükümlülükler	51
Not 20 Özkaynaklar	51-53
Not 21 Hasılat ve Satışların Maliyeti	53-54
Not 22 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri	54-55
Not 23 Niteliklerine Göre Giderler	55
Not 24 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	56
Not 25 Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler ve Giderler	56-57
Not 26 Finansman Gelirleri, Giderleri	57
Not 27 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	58-60
Not 28 Pay Başına Kazanç	60
Not 29 Finansal Araçlar	61
Not 30 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	61-65
Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma	
Not 31 Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	65-66
Not 32 Bağımsız Denetçi / Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	66
Not 33 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	66-67

1 OCAK – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Genel Kurulu'na,

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ("Şirket"), Müşterek Faaliyeti'nin ve Bağlı Ortaklıkları'nın ("birlikte Grup") 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit denetim konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p><i>Stok değer düşüklüğü karşılığı</i></p> <p>31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda yer alan stokların, değişen müşteri talebi, stokların niteliksel özellikleri ve makroekonomik faktörler sebebiyle değer düşüklüğüne uğrama riski bulunmaktadır. Bununla birlikte, stok değer düşüklüğü karşılığının hesaplaması yönetim tahmin ve varsayımlarını da içermektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, stokların niteliksel değişimleri ve değişen müşteri talepleri gibi sebeplerle yavaş satılan stokların değerlendirilmesini içermektedir. Bu sebeplerle stok değer düşüklüğü karşılığı denetimimiz bakımından önemli bir konudur.</p> <p>Grup'un stok değer düşüklüğü ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.g ve 11'de yer almaktadır.</p>	<p>Bağımsız denetimimiz sürecinde, stok değer düşüklüğü karşılığı ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;</p> <p>i) Stok değer düşüklüğü karşılığı ile ilgili muhasebe politikasının anlaşılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,</p> <p>ii) Şirket yönetimi ile değişen müşteri talebi, stokların niteliksel özellikleri ve makroekonomik faktörlerin riski ile ilgili görüşülmesi,</p> <p>iii) Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü karşılığının yeterliliğinin, geçmiş dönemde gerçekleşen değer düşüklüğü ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi,</p> <p>iv) Yılsonu stok sayımlarında satılmayan daire ve ticari alanların kullanılabilir olduğunun gözlemlenmesi,</p> <p>v) Satış fiyatlarının ve satış listelerinin örneklem yoluyla test edilmesi.</p> <p>Stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

<i>Kilit denetim konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p><i>Hasılatın kaydedilmesi</i></p> <p>Grup'un başlıca hasılatı inşaat yapımına ilişkin proje gelirlerinden oluşmaktadır.</p> <p>Hasılat, teslimatın gerçekleşmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınacak bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilir. Net satışlar, malların satış tutarından mal satışlarından iade, indirim ve komisyonların düşülmesi suretiyle sunulmaktadır.</p> <p>Ürünün satıldığı hesap dönemine ilişkin hasılat, ve kar tutarının muhasebeleştirilmesi, ürünün satış sözleşmesiyle ve Emlak Konut GYO ile yapılan yüklenici sözleşmeleri ile bağlantılı olup olmadığının uygun bir şekilde değerlendirilmesine bağlıdır. Grup'un operasyonlarının doğası gereği, yapımı tamamlanan ve müşteriye faturalanan ancak ticari teslimat şekline ilişkin yükümlülük henüz sağlanamadığı için risk ve getirinin müşteriye geçmediği durumlar bulunabilmektedir. Bununla birlikte yıllara sari sözleşme varlıklarının ve yükümlülükleri ile satışların ve hasılatın dönemselliği ilkesi gereği bu durumdaki ürünlerin hasılatın doğru döneme kaydedilmesine ilişkin değerlendirmelerin de yapılması gerekmektedir. Sözleşmelerin karmaşıklığı nedeniyle her bir duruma ilişkin muhasebe esasları seçilmesi ve hasılatın doğru dönemde finansal tablolara yansıtılması önemli muhakemeler gerektirdiğinden hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Grup'un hasılatına ilişkin muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.g ve 21'de bulunmaktadır.</p>	<p>Bağımsız denetimimiz sürecinde, hasılat ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;</p> <p>i) Hasılatın konsolide finansal tablolara alınmasına yönelik kilit iç kontrollerin etkinliğinin değerlendirilmesi,</p> <p>ii) Örneklem yöntemi ile seçilen satış işlemleri için alınan satış belgeleri aracılığıyla risk ve getiri transferlerinin incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğunun ve uygun finansal raporlama döneminde konsolide finansal tablolara alınmasının değerlendirilmesi,</p> <p>iii)Yüklenici sözleşmelerine ilişkin hasılat projeksiyonları ile proje maliyetlerine ilişkin fizibilite çalışmaları incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğunun ve uygun finansal raporlama döneminde konsolide finansal tablolara alınmasının değerlendirilmesi,</p> <p>iv) Farklı teslimat düzenlemeleri için hasılatın konsolide finansal tablolara alınma zamanlamasının değerlendirilmesi,</p> <p>v) Örneklem yöntemi ile seçilen ticari alacaklar için mutabakat gönderimi yapılması ve konsolide finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi,</p> <p>vi) Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik incelemeler yapılması.</p> <p>Hasılatla ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, konsolide finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- i) Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- ii) Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- iii) Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- iv) Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- v) Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- vi) Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, topluluk içerisindeki işletmeler veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Dr. Halil İbrahim Yürüdü'dür.

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of Kreston International

Dr. Halil İbrahim Yürüdü
Sorumlu Denetçi



İstanbul, 11 Mart 2022

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetim'den Geçmiş Cari Dönem 31.12.2021	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Dönem 31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	138,971,946	84,108,697
Ticari Alacaklar	7	2,396,971	7,655,588
Diğer Alacaklar	9	113,400,988	145,343,174
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	69,338	124,478
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	113,331,650	145,218,696
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	313,805,186	278,552,582
Stoklar	11	85,253,376	24,963,425
Peşin Ödenmiş Giderler	12	154,147,418	3,496,078
İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	6	95,449,506	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	12	58,697,912	3,496,078
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	1,503,308	325,359
Diğer Dönen Varlıklar	19	8,322,993	17,386,994
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		817,802,186	561,831,897
Duran Varlıklar			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	4	-	100,000
Ticari Alacaklar	7	3,655,228	-
Diğer Alacaklar	9	338,705,142	19,926
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	1,353,190,591	480,636,421
Maddi Duran Varlıklar	14	5,665,061	1,152,019
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	2,263,942	2,046,921
Şerefiye	15.1	1,807,224	1,807,224
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15.2	456,718	239,697
Peşin Ödenmiş Giderler	12	1,287,650	84,500
Ertelenmiş Vergi Varlığı	27	37,039,158	11,412,078
Diğer Duran Varlıklar	19	73,998,665	24,324,307
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1,815,805,437	519,776,172
TOPLAM VARLIKLAR		2,633,607,623	1,081,608,069
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	2,725,766	25,816,396
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	2,725,766	25,816,396
Banka Kredileri	8	-	25,816,396
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	8	2,725,766	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	165,647,871	18,798,125
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	165,647,871	18,798,125
Banka Kredileri	8	165,647,871	18,798,125
Ticari Borçlar	7	29,125,410	89,181,631
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	2,485,433	442,782
Diğer Borçlar	9	99,279,769	108,024,930
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	6,313,411	13,889,840
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	92,966,358	94,135,090
Ertelenmiş Gelirler	12	201,829,434	192,388,511
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	27	316,273	36,415
Kısa Vadeli Karşılıklar	17	14,480,199	2,243,912
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		515,890,155	436,932,702
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	323,893,460	7,234,978
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	323,893,460	7,234,978
Banka Kredileri	8	320,660,865	7,234,978
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	8	3,232,595	-
Diğer Borçlar	9	11,914,425	3,693,438
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	5,000,000	1,707,803
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	6,914,425	1,985,635
Ertelenmiş Gelirler	12	857,769,294	309,676,459
Uzun Vadeli Karşılıklar	17	605,338	503,435
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	605,338	503,435
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	185,161,495	87,839,363
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1,379,344,012	408,947,673
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		737,892,545	235,576,212
Ödenmiş Sermaye	20.1	200,000,000	10,000,000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	20.2	17,977	(7,541)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		17,977	(7,541)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	20.2.1	17,977	(7,541)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5,238,770	5,238,770
Yasal Yedekler	20.3	5,238,770	5,238,770
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		220,344,983	32,989,313
Net Dönem Karı/Zararı		312,290,815	187,355,670
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	20.5	480,911	151,482
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		738,373,456	235,727,694
TOPLAM KAYNAKLAR		2,633,607,623	1,081,608,069

Eklî notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Dönem
		01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	21.1	912,400,097	582,983,211
Satışların Maliyeti (-)	21.2	(417,500,138)	(283,083,365)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		494,899,959	299,899,846
BRÜT KAR/ZARAR		494,899,959	299,899,846
Genel Yönetim Giderleri (-)	22.1	(25,181,346)	(4,720,607)
Pazarlama Giderleri (-)	22.2	(89,600,636)	(31,173,835)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24.1	7,944,304	2,488,788
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24.2	(3,478,396)	(671,808)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		384,583,885	265,822,384
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25.1	400,000	1,025,690
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	25.2	(1,054,294)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		383,929,591	266,848,074
Finansman Gelirleri	26.1	21,774,468	7,171,339
Finansman Giderleri (-)	26.2	(21,080,900)	(19,363,250)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		384,623,159	254,656,163
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(72,004,939)	(67,144,480)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	27	(316,273)	(36,415)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	27	(71,688,666)	(67,108,065)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		312,618,220	187,511,683
DÖNEM KARI/ZARARI		312,618,220	187,511,683
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	20.5	327,405	156,013
Ana Ortaklık Payları		312,290,815	187,355,670
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	28	3.09	18.74
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		25,542	(17,395)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	17	31,928	(21,746)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(6,386)	4,351
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	27	(6,386)	4,351
DİĞER KAPSAMLI GELİR		25,542	(17,395)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		312,643,762	187,494,288
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	20.5	312,429	156,011
Ana Ortaklık Payları		312,316,333	187,338,277

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)							
ÖNCEKİ DÖNEM										
01.01.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	20.1	10,000,000	9,852	5,238,770	13,650,982	19,338,331	48,237,935	-	-	48,237,935
Transferler		-	-	-	19,338,331	(19,338,331)	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	(17,393)	-	-	187,355,670	187,338,277	156,011	187,494,288	
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	187,355,670	187,355,670	156,013	187,511,683	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(17,393)	-	-	-	(17,393)	(2)	(17,395)	
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış		-	-	-	-	-	-	(4,529)	(4,529)	
31.12.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		10,000,000	(7,541)	5,238,770	32,989,313	187,355,670	235,576,212	151,482	235,727,694	
CARİ DÖNEM										
01.01.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	20.1	10,000,000	(7,541)	5,238,770	32,989,313	187,355,670	235,576,212	151,482	235,727,694	
Transferler		-	-	-	187,355,670	(187,355,670)	-	-	-	
Toplam Kapsamlı Gelir		-	25,518	-	-	312,290,815	312,316,333	327,429	312,643,762	
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	312,290,815	312,290,815	327,405	312,618,220	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	25,518	-	-	-	25,518	24	25,542	
Sermaye Artırımı		190,000,000	-	-	-	-	190,000,000	-	190,000,000	
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış		-	-	-	-	-	-	2,000	2,000	
31.12.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		200,000,000	17,977	5,238,770	220,344,983	312,290,815	737,892,545	480,911	738,373,456	

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
		Cari Dönem	Cari Dönem
		01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(569,928,261)	66,802,723
Dönem Karı (Zararı)		312,618,220	187,511,683
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		312,618,220	187,511,683
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		86,395,868	67,293,181
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler			
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	22	961,610	343,354
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17-22	127,445	304,804
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	17	12,236,287	2,243,912
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		1,375,474	(309,771)
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	24.2	1,967,571	138,025
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	24.1	(592,097)	(447,796)
Pay Bazlı Ödemeler ile İlgili Düzeltmeler	3-14-15	-	(1,882,134)
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler		71,695,052	66,593,016
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(968,942,349)	(188,002,141)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11	(60,289,951)	(7,255,460)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	1,603,389	(165,062)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(500,385,826)	(39,050,630)
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(95,394,366)	(79,127)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9-12-13-19	(404,991,460)	(38,971,503)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	(907,806,774)	(582,983,211)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(61,431,695)	82,305,523
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	18	2,042,651	256,902
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		557,325,857	358,889,797
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(4,284,232)	(17,117,323)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9-13	561,610,089	376,007,120
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(569,928,261)	66,802,723
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(5,628,088)	(1,018,534)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri	4	100,000	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		667	128,713
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	667	128,713
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(5,692,340)	(1,073,560)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	(5,352,061)	(1,053,914)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	(340,279)	(19,646)
Vergi Ödemeleri/İadeleri		(36,415)	(73,687)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		630,419,598	17,221,999
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		2,000	(4,529)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	440,417,598	17,226,528
Sermaye Artırımı	20	190,000,000	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		54,863,249	83,006,188
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		54,863,249	83,006,188
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	84,108,697	1,102,509
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	5	138,971,946	84,108,697

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (“Ana Ortaklık Şirket”, “Şirket”) Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ticari ünvanı ile 1981 yılında İstanbul’da kurulmuştur. Şirket’in ana faaliyet konusu; her türlü yapı inşaatı ve her çeşit gayrimenkul ticaretidir. Şirket’in ticari ünvanı 9 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak değişmiştir.

Şirket, “İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesini 8 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır.

31 Aralık 2021 itibarıyla; Şirket’te çalışan personel sayısı 138’dir. (31 Aralık 2020: 1)

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin hisselerini elinde bulunduran hissedarlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ziya Yılmaz (*)	108,000,000	5,400,000
Rafet Yılmaz (*)	72,000,000	3,600,000
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20,000,000	1,000,000
	200,000,000	10,000,000

Şirket ortaklarından Ziya Yılmaz’a ait 18,012,000 TL ve Rafet Yılmaz’a ait 12,008,000 TL nominal değerli C grubu payların Dapgm.e işlem koduyla 24 Şubat 2022 tarihinde Yıldız Pazar’da işlem görmeye başlamıştır.

Rapor tarihi itibarıyla, halka açık olan Şirket’in hisselerinin %15.01’i Borsa İstanbul’da işlem görmektedir.

Şirket’in ortakları, pay tutarları ve pay oranları hakkında Not 20’de bilgi verilmiştir.

Şirket’in Adresi:

Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sokak No:16 B Blok İç Kapı No: 8
Maltepe, İstanbul, Türkiye

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Müşterek Faaliyeti ve Bağlı Ortaklıkları ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.

İlişikteki mali tablolarda inşaat projelerini karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında taraflar arasında imzalanan müşterek yönetim anlaşmasıyla yürüten müşterek faaliyetlerine ait varlık, yükümlülük ve gelir giderlerini müşterek anlaşmadaki ortaklık yüzdeleri oranında hesap bazında finansal tablolara yansıtılan adi ortaklıkların faaliyet konusu, kuruluş tarihleri ve buldukları yerler aşağıdaki gibidir:

	Kuruluş yılı	Şirket’in merkezi	Faaliyet konusu
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	2015	İstanbul	İnşaat

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in faaliyet konusu aşağıdaki gibidir;

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.-İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Validebağ)

Dap GM & Istlife Ortak Girişimi (Dap GM & Istlife), 2015 yılı Ekim ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin “İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesine teklif vermeleri üzerine kurulmuş bir ad ortaklıktır.

Dap GM & Istlife’in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde personel bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: 106)

Dap GM & Istlife’in projesi aşağıda listelenmiştir:

Validebağ Konakları

Validebağ Konakları Üsküdar, İstanbul’da bulunmaktadır. 2017 yılı içerisinde başlayan projenin yapımı 2021 yılında tamamlanmıştır. Proje 319 konut 47 ticari alandan oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 71,558.54 metrekaredir.

Adresi:

Altay Çeşme Mah. Çamlı Sok. No:16 B Blok K:8
Maltepe / İstanbul / Türkiye

İlişikteki mali tablolarda 19 Şubat 2020 tarihi devir sözleşmelerine istinaden konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyet konusu, kuruluş tarihleri ve buldukları yerler aşağıdaki gibidir:

	Kuruluş yılı	Şirket’in merkezi	Faaliyet konusu
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Nişantaşı Projesi	2018	İstanbul	İnşaat
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Çekmeköy Projesi	2018	İstanbul	İnşaat

Şirketler’in faaliyet konuları aşağıdaki gibidir;

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.- Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Nişantaşı)

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. & İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Nişantaşı Adi Ortaklığı (Dap GM & Yüzyıl Nişantaşı), 2018 yılı Nisan ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dap GM & Yüzyıl Nişantaşı’nın “İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesine teklif vermeleri üzerine kurulmuş bir adi ortaklıktır. Dap GM & Yüzyıl Nişantaşı’nın ortaklık yapısı 19 Şubat 2020 tarihi itibarıyla değişmiş olup Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin hisseleri Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devrolmuştur.

Dap GM & Yüzyıl Nişantaşı’nın 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde çalışan personel sayısı 35’tir. (31 Aralık 2020: 24)

Adresi:

Altay Çeşme Mah. Çamlı Sok. No:16 B Blok K:8
Maltepe / İstanbul / Türkiye

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.-Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
(Çekmeköy)**

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. & İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Çekmeköy Adi Ortaklığı (Dap GM & Yüzyıl Çekmeköy), 2018 yılı Mayıs ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dap GM & Yüzyıl Çekmeköy’ün “İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesine teklif vermeleri üzerine kurulmuş bir adi ortaklıktır. Dap GM & Yüzyıl Çekmeköy’ün ortaklık yapısı 19 Şubat 2020 tarihi itibarıyla değişmiş olup İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin hisseleri Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devrolmuştur.

Dap GM & Yüzyıl Çekmeköy’ün 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde çalışan personel sayısı 90’dır. (31 Aralık 2020: 126)

Adresi:

Altay Çeşme Mah. Çamlı Sok. No:16 B Blok K:8
Maltepe / İstanbul / Türkiye

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

Grup, yasal muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası (“TL”) olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Özkaynak kalemlerinden, ödenmiş sermaye, paylara ilişkin primler ve kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler muhasebe kayıtlarındaki tutarları üzerinden gösterilmiştir.

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Grup’un ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 07 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Mart 2022 tarihinde onaylanmıştır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Grup'un fonksiyonel ve raporlama para birimi TL olarak sunulmuştur.

Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Konsolide finansal tablolar, Ana Ortaklık Şirket'in ve konsolidasyona dahil edilen iştirak, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi işletmelerin önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılıyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

İlişikteki mali tabloların Türkiye Finansal Raporlama ve Muhasebe Standartları ile uyumlu bir şekilde hazırlanması Yönetim tarafından hazırlanmış mali tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak bazı tahminler yapılmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir. Bu tahminler düzenli aralıklarla gözden geçirilmekte ve bilindikleri dönemler itibarıyla gelir tablosunda raporlanmaktadır.

2.d. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.e. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama;** TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da değişiklikler içeren Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama’daki değişiklikler, reformun gerektirdiği değişikliklere pratik bir çözüm getirmekte olup, korunma muhasebesinin hükümlerine ilişkin olarak Gösterge Faiz Oranı Reformu uyarınca korunma muhasebesinin sona erdirilmesine gerek olup olmadığına, ve Gösterge Faiz Oranı Reformu’na tabi olan finansal araçlardan kaynaklanan ve işletmenin maruz kaldığı risklerin niteliği ve kapsamı ile işletmenin bu riskleri nasıl yönettiği ve işletmenin alternatif gösterge faiz oranlarına geçişi tamamlamak açısından kaydettiği ilerleme ve işletmenin bu geçiş sürecini nasıl yönettiğine açıklık getirir. TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’ya yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri;** TFRS 17 sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

- **TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması;** Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır. TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

- **TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar;** Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

- **TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar;** Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kar veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

- **TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti;** TMS 37’de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeye doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

- **TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması’nda Yapılan Değişiklik;** TFRS 1’de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dahil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

- **TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik;** Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

- **TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik;** Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dahil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

- **TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması;** TFRS 17’nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023’e ertelenmesiyle sigorta şirketlerine sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

- **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar;** Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) Haziran 2020’de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler’i yayımlamıştır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabilceği süreyi bir yıl uzatmıştır. Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

- **TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması;** Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir. TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

- **TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı;** Bu değişiklikle “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir. TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

- **TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi;** Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir. TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.f. Konsolidasyon Esasları

Müşterek Anlaşmalar

Müşterek anlaşma, iki veya daha fazla tarafın üzerinde müşterek kontrole sahip olduğu anlaşmadır.

Müşterek anlaşmanın özellikleri şu şekildedir:

- i. Taraflar, sözleşmeye bağlı bir anlaşma ile sınırlandırılmıştır,
- ii. Sözleşmeye bağlı anlaşma, söz konusu tarafların iki veya daha fazlasına anlaşmanın müşterek kontrolünü vermektedir.

Oransal konsolidasyon yöntemi:

Müşterek faaliyetlere ilişkin payların muhasebeleştirilmesinde TFRS 12 kapsamında işletmenin diğer işletmelerdeki paylarının niteliği ile bunlara ilişkin riskler, işletmenin oy haklarının yarısından fazlasına sahip olunmasına rağmen bu işletmelerdeki kontrol gücü ve söz konusu payların işletmenin finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına etkileri değerlendirilmiştir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Müşterek faaliyet katılımcısı, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulmuş varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini

ilgili TFRS'ler çerçevesinde muhasebeleştirir.

İşletmenin, bir müşterek faaliyette pay edinmesi ve söz konusu müşterek faaliyet tarafından yürütülen faaliyetlerin *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri*'nde tanımlandığı şekliyle bir işletme teşkil etmesi durumunda, söz konusu payın büyüklüğüne bağlı olarak; işletme TFRS 3'teki ve diğer TFRS'lerdeki işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin bu TFRS'de yer alan rehberle çelişmeyen tüm ilkeleri uygular ve işletme birleşmesiyle ilgili olarak diğer TFRS'lerin açıklanmasını istediği bilgileri açıklar. Bu hüküm, yürütülen faaliyetleri bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetin ilk payının ve ilâve paylarının ediniminde uygulanır.

Bağlı Ortaklıklar

Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu şirketler "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuştur. Ana Ortaklık Şirket kendi yararına mali ve idari politikaları belirleme hakkına sahipse kontrol söz konusu olmaktadır.

Tam konsolidasyon yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

- Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin uyguladıkları muhasebe politikaları Ana Ortaklık Şirket'in muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket'inin konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın özkaynaklarında sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların bağlı ortaklığın Ana Ortaklık Şirket'in muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiş bilançosunun özkaynaklarında temsil ettiği değerden mahsup edilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket ile bağlı ortaklıkların ödenmiş sermayesi ve satın alma tarihindeki öz sermayeleri dışındaki bilanço kalemleri toplanmış ve yapılan toplama işleminde, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı indirilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiş ve konsolide bilançoda "Azınlık Payları" hesabında gösterilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların sahip olduğu Ana Ortaklık Şirket'e ait hisse senetleri Ana Ortaklık Şirket'in sermayesi ile karşılıklı indirilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket ile bağlı ortaklıkların gelir tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanmış ve birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarla karşılıklı mahsup edilmiştir. Hesap dönemi içinde elde edilen bağlı ortaklıklar için gelir tablosu kalemlerinin toplanmasında bağlı ortaklığın elde edildiği tarihten sonra gerçekleşenler dikkate alınmıştır.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların net dönem kâr veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım "Azınlık Payları" hesabında gösterilmiştir.

2.g. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi ve bankalardaki mevduatı içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Etkin faiz yöntemi; finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Özkaynağa dayalı finansal araçlar

Ana ortaklık dışı paylara verilen satın alma opsiyonları ile ilgili finansal yükümlülükler söz konusu opsiyonun itfa planına uygun olarak indirgenmiş değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Finansal yükümlülüğün indirgenmiş tutarının opsiyona konu olan finansal varlığın gerçeğe uygun değerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, konsolide kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Şüpheli Alacaklar Karşılığı

Grup, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da elde etme maliyetinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet belirleme yöntemi olarak ağırlıklı ortalama kullanılmıştır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar maliyetleri üzerinden gösterilmektedir. Amortisman ve itfa payları bu maliyetler üzerinden doğrusal amortisman yöntemiyle kıst usulüne göre ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürlerini gösteren amortisman dönemleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar	4-10
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	4-15

Maddi bir duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortisman tabii tutulmaktadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar haklardan oluşmakta olup, maliyet bedelleri ile belirtilmişlerdir. Maddi olmayan duran varlıklarla ilgili itfa gideri beş yılda normal itfa yöntemi kullanılarak ve aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst esasına göre ayrılmaktadır.

İşletme Birleşmeleri

İşletme satın alımları, satın alım yöntemi kullanılarak, muhasebeleştirilir. Bir işletme birleşmesinde transfer edilen bedel, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür; transfer edilen bedel, edinen işletme tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, edinen işletme tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve edinen işletme tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanır. Satın almaya ilişkin maliyetler genellikle oluştuğu anda gider olarak muhasebeleştirilir.

Satın alınan tanımlanabilir varlıklar ile üstlenilen yükümlülükler, satın alım tarihinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden muhasebeleştirilir. Aşağıda belirtilenler bu şekilde muhasebeleştirilmez:

Ertelenmiş vergi varlıkları ya da yükümlülükleri veya çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin varlık ya da yükümlülükler, sırasıyla, TMS 12 Gelir Vergisi ve TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standartları uyarınca hesaplanarak, muhasebeleştirilir;

Satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmaları ya da Grup'un satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmalarının yerine geçmesi amacıyla imzaladığı hisse bazlı ödeme anlaşmaları ile ilişkili yükümlülükler ya da özkaynak araçları, satın alım tarihinde TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme Anlaşmaları standardı uyarınca muhasebeleştirilir; ve TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan varlıklar (ya da elden çıkarma grupları) TFRS 5'de belirtilen kurallara göre muhasebeleştirilir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şerefiye, satın alım için transfer edilen bedelin, satın alınan işletmedeki varsa kontrol gücü olmayan payların ve, varsa, aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde edinen işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak paylarının gerçeğe uygun değeri toplamının, satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarını aşan tutar olarak hesaplanır. Yeniden değerlendirme sonrasında satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarının, devredilen satın alma bedelinin, satın alınan işletmedeki kontrol gücü olmayan payların ve, varsa, satın alma öncesinde satın alınan işletmedeki payların gerçeğe uygun değeri toplamını aşması durumunda, bu tutar pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kazanç olarak doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir.

Hissedar paylarını temsil eden ve sahiplerine tasfiye durumunda işletmenin net varlıklarının belli bir oranda pay hakkını veren kontrol gücü olmayan paylar, ilk olarak ya gerçeğe uygun değerleri üzerinden ya da satın alınan işletmenin tanımlanabilir net varlıklarının kontrol gücü olmayan paylar oranında muhasebeleştirilen tutarları üzerinden ölçülür. Ölçüm esası, her bir işleme göre belirlenir. Diğer kontrol gücü olmayan pay türleri gerçeğe uygun değere göre ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir başka TFRS standardında belirtilen yöntemler uyarınca ölçülür.

Bir işletme birleşmesinde Grup tarafından transfer edilen bedelin, koşullu bedeli de içerdiği durumlarda, koşullu bedel satın alım tarihindeki gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülür ve işletme birleşmesinde transfer edilen bedele dahil edilir. Ölçme dönemi içerisinde ortaya çıkan ek bilgilerin sonucunda koşullu bedelin gerçeğe uygun değerinde düzeltme yapılması gerekiyorsa, bu düzeltme şerefiyeden geçmişe dönük olarak düzeltilir. Ölçme dönemi, birleşme tarihinden sonraki, edinen işletmenin işletme birleşmesinde muhasebeleştiği geçici tutarları düzeltildiği dönemdir. Bu dönem satın alım tarihinden itibaren 1 yıldan fazla olamaz.

Ölçme dönemi düzeltmeleri olarak nitelendirilmeyen koşullu bedelin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler için uygulanan sonraki muhasebeleştirme işlemleri, koşullu bedel için yapılan sınıflandırma şekline göre değişir. Özkaynak olarak sınıflandırılmış koşullu bedel yeniden ölçülmez ve buna ilişkin sonradan yapılan ödeme, özkaynak içerisinde muhasebeleştirilir. Varlık ya da borç olarak sınıflandırılan koşullu bedelin Finansal araç niteliğinde olması ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında bulunması durumunda, söz konusu koşullu bedel gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve değişiklikten kaynaklanan kazanç ya da kayıp, kâr veya zararda ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. TMS 39 kapsamında olmayanlar ise, TMS 37 Karşılıklar veya diğer uygun TFRS'ler uyarınca muhasebeleştirilir.

Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde, Grup'un satın alınan işletmede önceden sahip olduğu özkaynak payı gerçeğe uygun değere getirmek için satın alım tarihinde (yani Grup'un kontrolü ele aldığı tarihte) yeniden ölçülür ve, varsa, ortaya çıkan kazanç/zarar kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Satın alım tarihi öncesinde diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilen satın alınan işletmenin payından kaynaklanan tutarlar, söz konusu payların elden çıkarıldığı varsayımı altında kar/zarara aktarılır.

İşletme birleşmesi ile ilgili satın alma muhasebesinin birleşmenin gerçekleştiği raporlama tarihinin sonunda tamamlanamadığı durumlarda, Grup muhasebeleştirme işleminin tamamlanamadığı kalemler için geçici tutarlar raporlar. Bu geçici raporlanan tutarlar, ölçüm döneminde düzeltilir ya da satın alım tarihinde muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde etkisi olabilecek ve bu tarihte ortaya çıkan olaylar ve durumlar ile ilgili olarak elde edilen yeni bilgileri yansıtmak amacıyla fazladan varlık veya yükümlülük muhasebeleştirilir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şerefiye

Satın alım işleminde oluşan şerefiye tutarı, varsa, değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonra satın alım tarihindeki maliyet değeriyle değerlendirilir.

Değer düşüklüğü testi için, şerefiye Grup'un birleşmenin getirdiği sinerjiden fayda sağlamayı bekleyen nakit üreten birimlerine (ya da nakit üreten birim gruplarına) dağıtılır.

Şerefiyenin tahsis edildiği nakit üreten birimi, her yıl değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Birimin değer düşüklüğüne uğradığını gösteren belirtilerin olması durumunda ise değer düşüklüğü testi daha sık yapılır. Nakit üreten birimin geri kazanılabilir tutarı defter değerinden düşük ise, değer düşüklüğü karşılığı ilk olarak birime tahsis edilen şerefiyeden ayrılır, ardından birim içindeki varlıkların defter değeri düşürülür.

Şerefiye için ayrılan değer düşüklüğü karşılığı, doğrudan konsolide gelir tablosundaki kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Şerefiye değer düşüklüğü karşılığı sonraki dönemlerde iptal edilmez.

İlgili nakit üreten birimin satışı sırasında, şerefiye için belirlenen tutar, satış işleminde kar/zararın hesaplamasına dahil edilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşebilir / gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve gayri maddi sabit kıymetler değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem Tazminatı

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının aktüeryal varsayımlar uyarınca şimdiki zamana indirgenmiş değerini ifade eder.

Sosyal Sigortalar Primleri

Grup, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup'un, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk esasına göre ilgili dönemde personel giderleri olarak yansıtılmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Grup, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranı % 25’tir (31 Aralık 2020: %22).

Kurumlar vergisi mükelleflerince, cari vergilendirme döneminin kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanunu’nda belirtilen esaslara göre ve cari dönemin kurumlar vergisi oranında %20 geçici vergi ödenecektir. Tam mükellef kurumlar için geçerli olan esaslar, dar mükellef kurumlara da aynen uygulanır. Türkiye’deki bir işyeri yada daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. 23 Temmuz 2006 tarihinden sonra bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre ve yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında mali tablolara yansıtılmaktadır.

Ertelenen vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu varlıktan yararlanılamayacağını anlaşıldığı oranda ilgili varlıktan tenzil edilir.

Muhasebe Tahminleri

Mali tabloların hazırlanması sırasında Yönetim’in, bilanço tarihi itibarıyla mali tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar, bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanımlanmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Grup için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Hasılat

Grup, 01 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak konsolide finansal tablolara alır.

Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Grup’un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır.

Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Proje gelirleri

Taahhüt sözleşmelerinin özelliği gereği, proje işinin başlangıç ve bitiş tarihleri genellikle farklı mali dönemlere rastlamaktadır. Benzer niteliklere sahip ve yıllara yaygın olma özelliği taşıyan sözleşmelerin faturaları müşteriler ile yapılan teslimat planlarına göre ara dönemlerde veya sözleşme sonunda kesilebilmektedir. Grup’un proje sözleşmelerinin önemli bir kısmı sabit fiyatlı sözleşmelerden oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Yıllara sari bir proje sözleşmesinin sonucu güvenilir biçimde öngörülebiliyorsa, projeye ilişkin gelir ve maliyetler finansal durum tablosu tarihi itibarıyla sözleşmeye konu işin tamamlanma aşaması esas alınarak, gelir ve giderler olarak finansal tablolara yansıtılır. Toplam sözleşme gelirinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi, sözleşmeye ilişkin ekonomik yararların işletmeye akışın muhtemel olması sözleşme konusu işin bitirilmesi için gereken proje maliyetleri ile işin tamamlanma aşamasının finansal durum tablosu tarihinde bitirilmesi ve güvenilir biçimde ölçülebilir olması koşullarının tamamının mevcut olması durumunda proje sözleşmesi sonucu güvenilir biçimde tahmin edilebilir.

Yukarıda belirtilen koşulların tamamının gerçekleşmesi durumunda, yıllara sari sözleşmelerden elde edilen gelirler ve giderler finansal tablolara, projenin tamamlanma aşamasına baz alan tamamlanma yüzdesi yöntemi ile alınmaktadır. Yıllara sari sözleşme maliyetleri belli bir sözleşme ile doğrudan ilişkili maliyetler, genel olarak sözleşmeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve sözleşmeye yüklenebilecek olan maliyetler ve sözleşme hükümlerine göre özellikle müşteriye yüklenebilecek olan diğer maliyetlerden oluşur.

Proje sözleşmeleri olarak değerlendirilen sözleşmeler için belirlenen tamamlanma yüzdesi gerçekleşen proje maliyetlerinin bütçelenen maliyetleri oranı kullanılarak hesaplanmaktadır.

Toplam sözleşme maliyetlerinin toplam sözleşme gelirini aşması muhtemel ise beklenen zarar doğrudan gider olarak finansal tablolara yansıtılır. Eğer müşterilerin kabulü ile ilgili bir belirsizlik veya tamamlama yüzdesinin yapılan işlerin niteliğine bağlı olarak güvenilir bir şekilde ölçülememesi söz konusu ise o güne kadar oluşan telafi edilebilecek giderler oranında gelir kayıtlara alınmaktadır.

Gerçekleşen maliyetler ve kayıtlara alınan gelirler sözleşme bazında değerlendirilmektedir. Sözleşmeye dayalı olarak alınan avanslar "Alınan Sipariş Avansları" hesabında kısa ve uzun vade şeklinde takip edilmektedir. Proje sözleşmelerine ilişkin müşterilerden alacaklar, Grup'un tamamlanma yüzdesine göre hak kazandığı ancak müşteriye finansal tablo tarihi itibarıyla faturalamadığı proje gelirlerinden oluşmaktadır. Proje sözleşmelerine ilişkin müşterilere borçlar, Grup'un müşterilerine düzenlediği satış faturaları dahil olmak üzere faturası kesilmiş ileriki dönemlerde oluşacak maliyetlere karşılık gelen ertelenmiş gelirlere oluşmaktadır. Tamamlanma yüzdesi yöntemine göre gelir hakedişi olduğunda ilgili dönemde bu faturalar kapsamlı kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmektedir.

Devam eden inşaat sözleşmelerinden doğan sözleşme varlıkları, konsolide finansal tablolara yansıtılan hasılatın kesilen fatura tutarının ne kadar üzerinde olduğunu; devam eden inşaat sözleşmelerinden doğan sözleşme yükümlülükleri ise kesilen fatura tutarının konsolide finansal tablolara yansıtılan hasılatın ne kadar üstünde olduğunu gösterir.

Faiz geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ve ilgili finansal varlıktan beklenen ömrü boyunca elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın net defter değerine getiren etkin faiz yöntemi esas alınarak ilgili dönemde tahakkuk ettirilir. Ticari işlemlere ilişkin faiz gelir ve kur farkı gelirleri, esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak muhasebeleştirilmektedir.

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman konsolide finansal tablolara yansıtılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak genel kurul onayı sonrasında yükümlülük olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Bilançoda yer alan yabancı para cinsinden varlık ve borçlar bilanço tarihindeki kurlardan çevrilmektedir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir veya giderleri finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Dönem sonunda kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
USD	13.3197	13.3197	7.4142	7.4439
EURO	15.0761	15.0761	9.1101	9.1466

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükler ve ilgili alım ve satım taahhütleri kur riski doğurmaktadır. Türk Lirası'nın yabancı döviz cinsleri karşısındaki değer kaybı veya kazancından kaynaklanan kur riski Grup'un döviz pozisyonunun üst yönetim tarafından izlenmesi ve onaylanmış limitler dahilinde pozisyon alınması suretiyle yönetilmektedir.

Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/(zarar) miktarı, dönem kar/(zararının) Ana Ortaklık Şirket hisselerinin dönem sonundaki pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Nakit Akış Tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Grup'un finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; karlılığa ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarlar bu yeni duruma uygun şekilde düzeltilir.

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla,
 - (i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere)
 - (ii) Grup üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
 - (iii) Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması
- (b) Tarafın, Grup’un bir iştiraki olması,
- (c) Tarafın, Grup’un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- (d) Tarafın, Grup’un veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- (e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)’de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- (g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması, gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Grup, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir (Not 6).

Grup ile yönetim ilişkisine sahip şirketlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Dap Holding Anonim Şirketi

Dap Holding Anonim Şirketi “Dap Holding” 2013 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dap Holding’in ana faaliyet konusu iştirakçilerine ve bağlı kuruluşlara yatırım organizasyonları ve finans danışmanlığı yapmak ve ilgili şirketlere yatırım alanı oluşturmaktır.

Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Atlantik Tesisat İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi “Yüzyıl”, 1993 yılında İstanbul’da kurulmuştur. Yüzyıl’ın ana faaliyet konusu Dap Yapı’ya taşeron sağlama hizmeti vermektir. Yüzyıl, 11 Aralık 2013 tarihinde ticari unvanını Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi olarak değiştirmiştir.

Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetler Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi “Vipdap”, 2011 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Vipdap’ın ana faaliyet konusu emlak, gıda ve turizm’dir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Vipdap, İstanbul’da otel işletmektedir. Vipdap, Kasım 2014’te Rotana Hotel Management Corporation Limited ile yönetim anlaşması imzalamıştır. Sözleşme gereğince, otellerin yönetimi Rotana’ya bırakılmış olup marka adı olarak “Rotana” kullanılacaktır. Otel inşaatları öncelikli olarak rezidans daireler şeklinde tasarlanmaktadır ve her bir dairenin farklı bir sahibi vardır. Vipdap, daireleri otel odası olarak kullanılan daire sahipleriyle kira sözleşmesi yapmaktadır.

Kartal Marina İşletmeleri Anonim Şirketi

Kartal Marina İşletmeleri Anonim Şirketi “Kartal Marina” 2013 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Kartal Marina’nın faaliyet alanı; turizm yatırımları, turizm alanları ve limanların inşası ve bunların yönetimi ile kiralanmasıdır.

Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi

Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi “Caasa” 2014 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Caasa’nın ana faaliyet konusu yönetim danışmanlığı ve alışveriş merkezi, rezidans, siteler, evler, oteller ve plazalar gibi her türden taşınmazın kiralanmasıdır.

Dop Yapı Mimarlık İnşaat Gıda Turizm Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Dop Yapı Mimarlık İnşaat Gıda Turizm Hizmetleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi “Dop Yapı” 2011 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dop Yapı İnşaat, gıda ve turizm alanlarında faaliyet göstermektedir.

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina Avm Adi Ortaklığı

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina Avm Adi Ortaklığı “İstmarina AVM”, 2018 yılı Nisan ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. İstmarina AVM Kartal’da bulunan alışveriş merkezinin işletilmesi üzerine kurulmuş bir iş ortaklığıdır. Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’ye ait hisseler 6 Ekim 2021 tarihi itibarıyla Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devrolmuştur.

Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi

Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi “Dap&Yüzyıl”, 2013 yılı Şubat ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin “İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesine teklif vermeleri üzerine kurulmuş bir iş ortaklığıdır. Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 2021 yılı içerisinde sermayedeki paylarını Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devretmiştir.

Dap&Yüzyıl’ın konut, AVM, hastane, okul ve ofis bloğundan oluşan ve toplam inşaat alanı 460,000 metrekare olan İst Marina projesi 2018 senesi içerisinde tamamlanmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla proje dahilinde inşa edilen AVM halen Dap&Yüzyıl’ın uhdesindedir.

Alışveriş Merkezinin işletilmesi Grup’un iş ortaklıklarından “Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina Avm Adi Ortaklığı” tarafından yürütülmektedir. Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’ye ait hisseler 6 Ekim 2021 tarihi itibarıyla Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devrolmuştur.

Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Kiralama İşlemleri

a) Grup - kiracı olarak

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devretmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin kiralama niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemi içerdiği kabul edilir. Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Grup, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
- b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması,
- c) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir:
 - i) Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve kiralayanın bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,
 - ii) Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- a) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirim konusu yapılır,
- c) Kiralama ile ilgili Grup tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilir ve
- d) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ile ilgili olarak Grup tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- a) birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve,
- b) kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Grup'un kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve,
- c) Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Grup ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Grup'un inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Grup tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Grup tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb.) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b) Grup - kiralayan olarak

Faaliyet kiralaması

Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, gayrimenkuller, arsa ve yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller hariç, finansal durum tablosunda maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.h. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Mali tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir.

Gerçekleşmiş sonuçlar tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Bu tahmin ve varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, düzeltme ihtiyacı doğduğunda bu düzeltmeler ilgili dönemin faaliyet sonuçlarına yansıtılmaktadır.

Proje gelirleri

Grup yönetimi, projeler için gelir tahakkuku yönteminin belirlenmesi konusunda bazı değerlendirmeler yapmaktadır. Sözleşme muhasebesi ağırlıklı olarak Grup tarafından inşaat faaliyetlerinin önemli bir bölümünü oluşturduğu özellikli projeler için kullanılmaktadır. Grup tarafından yürütülen işin büyük bölümü müşteriler ile yıllara yayılan sözleşmeler kapsamında yapılmaktadır. Sözleşme muhasebesi, tahmini satış maliyeti yüzdelerinde gelişimi sağlayan, her sözleşme için toplam satış maliyetinin tahmin edilmesinden oluşan yargısal bir süreci içerir.

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket'in 19 Şubat 2020 tarihi itibariyle Çekmeköy ve Nişantaşı projelerine ilişkin İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile kurmuş oldukları adi ortaklıkların İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan paylarının %99.75'i Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye %0.25'i Şirket'in ilişkili tarafı olan Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devrolmuştur. Devir sonucunda adi ortaklıkların herbiri için ortaklık yapısı aşağıdaki gibi oluşmuştur:

Hissedarlar	Devir Öncesi	Devir sonrası
	Pay Oranı	Pay Oranı
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	60.00%	99.90%
Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.	40.00%	0.00%
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	0.00%	0.10%
Toplam	100.00%	100.00%

Bu satınalmalar sonucunda geçmiş dönem finansal tablolarında müşterek anlaşmalar kapsamında muhasebeleştirilen söz konusu adi ortaklıklarda tam konsolidasyon yöntemine geçilmiştir.

Şirket 19 Şubat 2020 tarihinde Nişantaşı projesine ilişkin kurulmuş olan adi ortaklığın %39.90'luk kısmını bedelsiz devir almıştır. Satın alma bedeli ile elde edilen net varlık değeri arasındaki fark 341,905 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket 19 Şubat 2020 tarihinde Çekmeköy projesine ilişkin kurulmuş olan adi ortaklığın %39.90'luk kısmını bedelsiz devir almıştır. Satın alma bedeli ile elde edilen net varlık değeri arasındaki fark 1,465,319 TL olarak gerçekleşmiştir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in, bu satın alma işlemlerine ilişkin hesaplamalarının detayı aşağıdaki gibidir.

Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Nişantaşı Projesi

	<i>Nişantaşı</i>	<i>Nişantaşı</i> <i>(%39,90)</i>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4,933	1,968
Diğer Alacaklar	70,945,000	28,307,055
Stoklar	6,570,391	2,621,586
Maddi Duran Varlıklar	26,250	10,474
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	94,447	37,684
Ertlenen Vergi Varlıkları	244,710	97,639
Diğer Varlıklar	1,000,015	399,006
Ticari Borçlar	(227,768)	(90,879)
Diğer Borçlar	(79,508,145)	(31,723,750)
Ertlenen Vergi Yükümlülükleri	(2,875)	(1,147)
Diğer Yükümlülükler	(3,861)	(1,541)
Net Varlıklar Toplamı (A)	(856,903)	(341,905)
Satın Alma Bedeli		--
Toplam Ödenen Nakit (B)		--
Şerefiye (A+B)		(341,905)

Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Çekmeköy Projesi

	<i>Çekmeköy</i>	<i>Çekmeköy</i> <i>(%39,90)</i>
Nakit ve Nakit Benzerleri	48,807	19,474
Stoklar	22,408,444	8,940,969
Maddi Duran Varlıklar	18,750	7,481
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	59,150	23,601
Ertlenen Vergi Varlıkları	1,036,211	413,448
Diğer Varlıklar	1,863,820	743,664
Ticari Borçlar	(71,432)	(28,501)
Diğer Borçlar	(28,961,381)	(11,555,591)
Ertlenen Vergi Yükümlülükleri	(1,288)	(514)
Diğer Yükümlülükler	(73,558)	(29,350)
Net Varlıklar Toplamı (A)	(3,672,477)	(1,465,319)
Satın Alma Bedeli		--
Toplam Ödenen Nakit (B)		--
Şerefiye (A+B)		(1,465,319)

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

4.1 Bağlı menkul kıymet

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi	-	100,000
	-	100,000

4.2 Müşterek faaliyetler

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in, karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında müşterek faaliyetleri ve bunlara katılım ve kontrol payları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	
	Şirket’in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı	
Müşterek faaliyet	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket’in, karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında müşterek faaliyetleri ve bunlara katılım ve kontrol payları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	
	Şirket’in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı	
Müşterek faaliyet	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & ISTLIFE Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00

4.3 Bağlı ortaklıklar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	
	Ana Ortaklık Şirket’in İştiraklerdeki Pay Oranı	
Bağlı ortaklıklar	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Nişantaşı Projesi	%99.90	%99.90
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Çekmeköy Projesi	%99.90	%99.90

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020		
Bağlı ortaklıklar	Ana Ortaklık Şirket'in İştiraklerdeki Pay Oranı	
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Nişantaşı Projesi	%99.90	%99.90
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Çekmeköy Projesi	%99.90	%99.90

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup’un bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, düzeltilmiş sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	680,357,404	115,743,696	1,000,000	92,557,297	(3,049,317)
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi - Nişantaşı Projesi	838,106,563	257,783,595	1,000,000	604,295,375	257,702,371
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi - Çekmeköy Projesi	938,680,282	223,127,968	1,000,000	259,644,885	69,702,488

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup’un bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, düzeltilmiş sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	672,697,070	118,793,013	1,000,000	170,577,984	50,498,620
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi - Nişantaşı Projesi	92,072,389	64,636	990,000	--	(68,462)
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi - Çekmeköy Projesi	617,167,628	153,397,648	990,000	480,636,421	156,081,680

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	722,839	160,661
Banka - vadesiz mevduat (*)	4,721,231	3,126,231
Banka - vadeli mevduat	133,865,115	80,911,011
Beklenen kredi zararı	(344,872)	(101,526)
Diğer hazır değerler	7,633	12,320
	138,971,946	84,108,697

(*) Şirket’in ayrıca müşterek faaliyeti Dap GM&Istlife Ortak Girişimi (Validebağ)’nin banka mevduatları üzerinde 2,146,387 TL’lik hesap blokesi bulunmaktadır. Söz konusu blokenin Şirket’in ortaklık payına düşen kısmı 1,287,832 TL’dir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) İlişkili taraflardan/Ortaklardan alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Rafet Yılmaz (*)	34,405	124,478
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş.San ve Tic. A.Ş. (*)	34,933	-
	69,338	124,478

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklara herhangi bir vade farkı hesaplanmamış ve ekteki kar veya zarar tablosuna herhangi bir vade farkı geliri yansıtılmamıştır.

b) Ortaklara verilen inşaat avansları

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş. (*)	95,449,506	-
	95,449,506	-

(*) Söz konusu avanslar Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş. arasında düzenlenmiş inşaat yapım sözleşmesi kapsamında verilen inşaat avanslarından oluşmaktadır.

c) İlişkili taraflara/Ortaklara borçlar

Kısa vadeli

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	4,772,379	13,218,489
Ziya Yılmaz	590,704	-
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	18,263	18,263
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	-	37,126
Dap&Yüzyıl İş Ortaklığı Kartal Marina	344	-
Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	-	67,142
Dop&Dap İş Ortaklığı	931,721	-
	6,313,411	13,341,020

Uzun vadeli

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ziya Yılmaz	5,000,000	1,707,803
	5,000,000	1,707,803

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

d) Bağlı menkul kıymetlere kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dap&Yüzyıl İş Ortaklığı Kartal Marina	-	548,820
	-	548,820

e) Ortaklara gider tahakkukları

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	8,233,306	-
	8,233,306	-

f) Personele borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Personele borçlar	1,723,910	20,893
	1,723,910	20,893

ii) İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar ve ilişkili taraflardan yapılan önemli alımlar:

a) İlişkili taraflara yapılan satışlar

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	6,757,615	-
	6,757,615	-

b) İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	168,703,763	972,260
CAASA Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	39,829	-
Dop&Dap İş Ortaklığı	734,936	-
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	247,053	-
	169,725,581	972,260

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

iii) İlişkili taraflarla yapılan işlemler ile ilgili diğer gelir ve giderler:

a) İlişkili taraflara kira giderleri

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	-	6,401
Dap&Yüzyıl İş Ortaklığı Kartal Marina	-	178,200
	-	184,601

b) İlişkili taraflardan iştirak satış gelirleri

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	400,000	-
	400,000	-

c) İlişkili taraflara adet gelirleri

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Ziya Yılmaz	-	1,000,938
	-	1,000,938

d) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Yöneticilere ödenen ücretler	4,606,018	1,994,343
	4,606,018	1,994,343

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

7.1 Ticari Alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	--	7,655,588
Alacak çek ve senetleri	2,725,000	--
Alacak çek ve senetleri reeskontu (-)	(328,029)	--
	2,396,971	7,655,588

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021
30 gün vadeli	75,000
31-60 gün arası vadeli	75,000
61-90 gün arası vadeli	75,000
91-120 gün arası vadeli	75,000
121-150 gün arası vadeli	75,000
151-180 gün arası vadeli	75,000
181-210 gün arası vadeli	75,000
211-240 gün arası vadeli	75,000
241-270 gün arası vadeli	75,000
271-300 gün arası vadeli	1,900,000
301-330 gün arası vadeli	75,000
331-360 gün arası vadeli	75,000
	2,725,000

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alacak çek ve senetleri	5,275,000	--
Alacak çek ve senetleri reeskontu (-)	(1,619,772)	--
	3,655,228	--

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021
1-2 yıl arası	2,725,000
2-3 yıl arası	2,550,000
	<u>5,275,000</u>

7.2 Ticari Borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar	28,530,930	21,190,442
Ticari borçların reeskontu (-)	(833,654)	(287,179)
Borç senetleri	1,182,150	--
Borç senetleri reeskontu (-)	(25,851)	--
Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları (*)	271,835	68,278,368
	<u>29,125,410</u>	<u>89,181,631</u>

(*) İnşaat bitirme oranına göre beklenen maliyetlere ilişkin gider tahakkuklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla borç senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021
30 gün vadeli	582,150
31-60 gün arası vadeli	300,000
61-90 gün arası vadeli	300,000
	<u>1,182,150</u>

NOT 8 – FİNANSAL BORÇLAR

8.1 Kısa vadeli

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli TL banka kredileri	--	25,816,396
Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı	165,647,871	18,798,125
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	2,725,766	--
	<u>168,373,637</u>	<u>44,614,521</u>

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8.2 Uzun vadeli

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli TL banka kredileri	320,660,865	7,234,978
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	3,232,595	--
	323,893,460	7,234,978

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibariyle banka kredilerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 yıl içinde ödenecekler	165,647,871	44,614,521
2 yıl içinde ödenecekler	130,741,197	7,234,978
3 yıl içinde ödenecekler	94,646,946	--
4 yıl içinde ödenecekler	69,434,777	--
5 yıl içinde ödenecekler	25,837,945	--
	486,308,736	51,849,499

T.Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için Levent projesinden oluşacak alacakların üzerinde toplam 450,000,000 TL'lik temlik bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibariyle finansal kiralama borçlarının vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2021
1 yıl içinde ödenecekler	2,725,766
2 yıl içinde ödenecekler	3,037,203
3 yıl içinde ödenecekler	195,392
	5,958,361

Grup'un etkin faiz borçlanma oranları TL banka krediler için %19.29 - %33.58 arasındadır. Finansal kiralama yükümlülükleri için prefinansman oranı %18.90 - %20.25 arasındadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

9.1 Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen depozito ve teminatlar	60,000	--
İlişkili şirketlerden alacaklar	34,933	--
Ortaklardan alacaklar	34,405	124,478
Emlak konut teminat alacakları (*)	106,105,200	106,105,200
Diğer alacaklar (**)	7,166,450	39,113,496
	113,400,988	145,343,174

(*) Emlak Konut GYO A.Ş.’ye verilen nakit teminatlardan oluşmaktadır. Teminat alacaklarının proje bazında detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Emlak konut sözleşmeye ilişkin teminat alacakları		
- Çekmeköy	35,555,200	35,555,200
- Nişantaşı	70,550,000	70,550,000
	106,105,200	106,105,200

(**) Diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer alacaklar		
- Vergi dairesinden alacaklar	401,068	238,976
- Diğer teminat alacakları	--	1,505,000
- Proje hasılat KDV alacakları	4,997,900	35,491,142
- Diğer alacaklar	1,767,482	1,878,378
	7,166,450	39,113,496

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen depozito ve teminatlar	95,606	19,926
Emlak konut teminat alacakları (*)	311,100,000	--
Proje hasılat KDV alacakları	27,509,536	--
	338,705,142	19,926

(*) Emlak Konut GYO A.Ş.’ye Levent projesi için verilen nakit teminattan oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9.2 Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ortaklara borçlar	5,363,083	13,218,488
İlişkili taraflara borçlar	950,328	122,532
İştiraklere borçlar	--	548,820
Alınan depozito ve teminatlar	172,068	2,060,976
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	3,398,975	640,985
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	88,781,649	91,089,298
Diğer borçlar	613,666	343,831
	99,279,769	108,024,930

(*) Söz konusu tutarın tamamı Validebağ projesi için kurulan müşterek faaliyetinin müşterek ortağı Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye olan inşaat projesi kapsamında oluşan borçlardan oluşmaktadır. İlgili borçlara ilişkin 30 Haziran 2021 tarihinde bir protokol imzalanmış üçüncü taraflara satışı yapılmayan taşınmazların devirleri ve Validebağ adi ortaklığının ortaklarının arasındaki alacak ilişkisine ilişkin mutabakat sağlanmıştır.

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ortaklara borçlar	5,000,000	1,707,803
Alınan depozito ve teminatlar	6,914,425	1,985,635
	11,914,425	3,693,438

NOT 10 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR

Kısa vadeli sözleşme varlıkları

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)		
- Validebağ projesi	313,805,186	278,552,582
	313,805,186	278,552,582

(*) Sözleşme varlıklarının tamamı devam eden Validebağ projesine ait hasılat paylaşım sözleşmesine ilişkin varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu alacaklar için Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 63,460,000 TL alacak temliki bulunmaktadır. Söz konusu temlikin Şirket'in ortaklık payına düşen kısmı 38,076,000 TL'dir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli sözleşme varlıkları

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (**)		
- Çekmeköy projesi	740,281,306	480,636,421
- Nişantaşı projesi	604,295,375	--
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer) (**)		
- Çekmeköy projesi	2,811,453	--
- Nişantaşı projesi	5,802,457	--
	1,353,190,591	480,636,421

(**) Sözleşme varlıklarının tamamı devam eden Çekmeköy ve Nişantaşı projelerine ait hasılat paylaşım sözleşmesine ilişkin varlıklarından oluşmaktadır. Söz konusu alacaklar için T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin 90,000,000 TL alacak temliki bulunmaktadır.

NOT 11 – STOKLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<i>Devam eden projelere ait maliyetler (*)</i>		
-Nişantaşı	--	12,088,582
-Çekmeköy	17,998,400	--
-Validebağ	--	12,499,843
-Levent	58,189,907	--
<i>Tamamlanan projelere ilişkin stok maliyetleri (**)</i>		
-Validebağ	9,065,069	--
-Diğer	--	375,000
	85,253,376	24,963,425

(*) Devam eden proje maliyetleri Emlak Konut GYO A.Ş.'ye hakedişi verilmemiş devam eden projelere ilişkin maliyetlerden ve bu projelere ilişkin imalata henüz intikal etmemiş ilk madde malzeme maliyetlerinden oluşmaktadır.

(**) Tamamlanan projelere ilişkin maliyetler henüz üçüncü taraflara satışı yapılmamış bağımsız bölümlerden (konut, ticari bölüm) oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

12.1 Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen inşaat avansları	57,322,420	1,929,816
İlişkili taraflara inşaat avansları (*)	95,449,506	--
Gelecek aylara ait diğer giderler	162,526	217,965
İş avansları	1,135,215	515,141
Gelir tahakkukları	28,485	787,770
Diğer peşin ödenmiş giderler	49,266	45,386
	154,147,418	3,496,078

(*) Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan inşaat yapım sözleşmesi kapsamında verilen avanslardan oluşmaktadır.

Uzun Vadeli

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen sabit kıymet avansları	1,216,400	--
Gelecek yıllara ait diğer giderler	71,250	84,500
	1,287,650	84,500

12.2 Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan sipariş avansları (**)	191,817,434	192,388,511
Alınan diğer avanslar	10,012,000	--
	201,829,434	192,388,511

(**) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avansları Validebağ projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan sipariş avansları	857,769,294	309,676,459
	857,769,294	309,676,459

(***) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 248,522,206 TL’si Nişantaşı, 601,292,876 TL’si Çekmeköy projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

NOT 13 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1,503,308	325,359
	1,503,308	325,359

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
01 Ocak 2020 açılış bakiyesi	1,319	--	810,953	812,272
Girişler	--	610,686	443,228	1,053,914
Çıkışlar	--	(128,713)	--	(128,713)
Konsolidasyondan (çıkışlar) / girişler, net	--	--	24,000	24,000
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	1,319	481,973	1,278,181	1,761,473
Girişler	--	2,390,500	2,961,561	5,352,061
Çıkışlar	--	--	(10,197)	(10,197)
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	1,319	2,872,473	4,229,545	7,103,337
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
01 Ocak 2020 açılış bakiyesi	121	--	362,427	362,548
Girişler	132	37,199	203,575	240,906
Konsolidasyondan (çıkışlar) / girişler, net	--	--	6,000	6,000
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	253	37,199	572,002	609,454
Girişler	132	183,669	654,551	838,352
Çıkışlar	--	--	(9,530)	(9,530)
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	385	220,868	1,217,023	1,438,276
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	1,066	444,774	706,179	1,152,019
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	934	2,651,605	3,012,522	5,665,061

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 4,768,044 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

15.1 Şerefiye

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi - Nişantaşı Projesi	341,905	341,905
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi - Çekmeköy Projesi	1,465,319	1,465,319
	1,807,224	1,807,224

15.2 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

	Haklar (*)	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>			
01 Ocak 2020 açılış bakiyesi	393,138	--	393,138
Girişler	19,646	--	19,646
Konsolidasyondan (çıkışlar) / girişler, net	68,689	--	68,689
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	481,473	--	481,473
Girişler	260,279	80,000	340,279
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	741,752	80,000	821,752
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
01 Ocak 2020 açılış bakiyesi	132,078	--	132,078
Girişler	102,448	--	102,448
Konsolidasyondan (çıkışlar) / girişler, net	7,250	--	7,250
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	241,776	--	241,776
Girişler	116,658	6,600	123,258
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	358,434	6,600	365,034
31 Aralık 2020 itibariyle net defter değeri	239,697	--	239,697
31 Aralık 2021 itibariyle net defter değeri	383,318	73,400	456,718

(*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

16.1.1 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

31.12.2021		
	Para Birimi	Tutar
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	TL	841,000
İ.B.B Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Daire Başkanlığı	TL	124,821
Şişli Belediyesi	TL	380,000
Emlak Konut GYO A.Ş.	TL	146,506,000
İller Bankası A.Ş.	TL	10,000,000
Diğer	TL	231,300
		158,083,121

Verilen teminat mektuplarına ait banka detayı aşağıdaki gibidir;

31.12.2021		
	Para Birimi	Tutar
Anadolubank A.Ş.	TL	841,000
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	8,721,121
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	TL	42,330,000
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	TL	31,350,000
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	TL	74,665,000
Birleşik Fon Bankası A.Ş.	TL	125,000
Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu	TL	51,000
		158,083,121

31 Aralık 2021 tarihli itibarıyla Grup'un teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	158,083,121
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	168,038,643
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam Tutarı	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
	326,121,764

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

16.2 Verilen kefalet/teminat senetleri

Grup, genel kredi sözleşmeleri (“GKS”) kapsamında kendi tüzel kişiliği ve/veya bağlı ortaklıkları için ve ilişkili taraflara ilişkin kefalet/teminat senedi vermiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Genel Kredi Sözleşme limitleri, mevcut riskleri ve verilen kefalet/teminat senedine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir;

	Limit	Risk	Kefalet
Kendi tüzel kişiliği adına (*)	1,496,500,000	421,512,156	1,541,000,000
Konsolidasyon kapsamında bağlı ortaklık lehine (**)	140,000,000	28,038,643	140,000,000
	1,636,500,000	449,550,799	1,681,000,000

(*) Söz konusu kefaletler Ana Ortaklık Şirket’in imzaladığı genel kredi sözleşmelerinden kaynaklandığından TRİ tablosuna dahil edilmemiş olup, ilgili sözleşmeler için ilişkili taraflar ile Grup hakim ortakları Ziya ve Rafet Yılmaz’ın aynı tutarda müteselsil kefaletleri bulunmaktadır.

(**) Söz konusu kefaletler ilişkili tarafların ve konsolidasyon kapsamına giren bağlı ortaklıkların genel kredi sözleşmelerinden kaynaklandığından risk tutarları TRİ tablosuna dahil edilmiştir.

Yukarıda sözü edilen GKS’ler kapsamında konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklık adına 140,000,000 TL munzam senet teminatı vermiştir. Bununla beraber T. Emlak Katılım Bankası A.Ş.’de bulunan ve alacak temliği bedellerinin geldiği mevduat hesabı üzerinde 2,146,387 TL’lik nakit bloke bulunmaktadır. Söz konusu blokenin Şirket’in ortaklık payına düşen kısmı 1,287,832 TL’dir.

16.3 Devam eden davalar

Grup’a karşı zaman zaman faaliyetleri ile ilgili dava açılabilir. Bunlarla ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Bu tür olayların sonucu tam olarak tahmin edilemese de, Grup yönetimi söz konusu davaların önemli bir yükümlülük doğurmayacağı kanaatinde.

16.4 Alınan teminat, rehin ve ipotekler:

16.4.1 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup’un alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021		
	Para Birimi	Tutar	TL Karşılığı
Satıcılar	TL	140,900,809	140,900,809
Satıcılar	USD	179,750	2,394,216
Satıcılar	EURO	1,610,983	24,287,341
			167,582,366

16.4.2 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla tedarikçilerinden, teminat olarak 32,409,295 TL karşılığı tutarında teminat çek ve senedi almıştır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 – KARŞILIKLAR

Kısa vade

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gider tahakkukları	14,480,199	2,243,912
	14,480,199	2,243,912

Uzun vade

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	605,338	503,435
	605,338	503,435

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar çalışılan her yıl için en fazla 8,285 TL olmak üzere 1 aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2020: 7,117 TL).

Grup, 31 Aralık 2021 dönemlerine ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Dönem başı itibariyle karşılık	503,435	176,707
Konsolidasyondan girişler / (çıkışlar), net	--	4,866
Faiz maliyeti	5,602	7,505
Dönem gideri	632,421	481,803
Dönem içi kıdem ödemeleri	(504,192)	(189,166)
Aktüeryal kazanç	(31,928)	21,720
Dönem sonu itibariyle karşılık	605,338	503,435

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Personele borçlar	1,723,910	20,893
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	761,523	421,889
	2,485,433	442,782

NOT 19 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

19.1 Diğer Varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	8,322,993	17,386,994
	8,322,993	17,386,994

Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV (*)	73,998,665	24,324,307
	73,998,665	24,324,307

(*) Uzun vadeli devreden KDV, kısa vadeli devreden KDV'nin projelerin tahmini tamamlanma tarihi ve gelir tahminlerine göre yeniden sınıflandırmasından oluşmaktadır.

NOT 20 – ÖZKAYNAKLAR

20.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket'in sermayesi, tamamı ödenmiş 200,000,000 TL'dir. Sermaye, her biri 1 adet pay karşılığında 1 TL nominal değerli 200,000,000 adet paya bölünmüştür.

Ortak adı	31.12.2021		31.12.2020	
	Ortaklık Tutarı	(%)	Ortaklık Tutarı	(%)
Ziya Yılmaz	108,000,000	54%	5,400,000	54%
Rafet Yılmaz	72,000,000	36%	3,600,000	36%
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20,000,000	10%	1,000,000	10%
	200,000,000	100%	10,000,000	100%

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

20.2 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

20.2.1 Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıplar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	17,977	(7,541)
	17,977	(7,541)

20.3 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler	5,238,770	5,238,770
	5,238,770	5,238,770

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler kanuni yedek akçelerden oluşmaktadır ve yürürlükteki yasalara göre aşağıdaki şekilde oluşmuştur. Söz konusu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarlar üzerinden gösterilmiş olup, TMS/TFRS'ye göre oluşan farklılıklar geçmiş yıl kar/zararları kaleminde gösterilmiştir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe ise, % 5 birinci tertip kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan kar, dağıtım tabi tutulacaksa bu kısım üzerinden sınırsız olarak %10 oranında ayrılır. İkinci tertip kanuni yedek akçe Şirket'in zararlarına karşı kullanılabilir.

20.4 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Kamu Gözetimi Kurumu'nun finansal tablo düzenlenmesine açıklama getiren duyurularına göre “Ödenmiş Sermaye”, “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların; “Ödenmiş Sermaye”den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, “Ödenmiş Sermaye” kaleminden sonra gelmek üzere açılacak “Sermaye Düzeltmesi Farkları” kalemiyle; “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa “Geçmiş Yıllar Kar/Zararı” ile ilişkilendirilecektir.

Kar Dağıtımı

Tam mükellef kurumlar tarafından, tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara dağıtılan kar payları %15 oranında tevkifata tabidir,

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Tam mükellef kurumlar tarafından dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı ile kar payı elde edenler hariç) ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları % 15 oranında tevkifata tabidir,

Tam mükellef kurumlarca, tam mükellef kurumlara dağıtılan kar payları stopaja tabi değildir,

Tam mükellef kurumlarca karın sermayeye eklenmesi kar dağıtımını sayılmayacağından tevkifat yapılmayacaktır,

Diğer taraftan 4842 sayılı yasa ile istisna kazançlardan stopaj uygulamasına son verilmiştir. Bu nedenle, istisna olsun veya olmasın tüm kazançlar dağıtımı halinde stopaja tabidir. Bu durumun istisnası, eski rejime göre (4842 sayılı Yasa öncesi hükümlere göre) kullanılan yatırım indirimi için %19,8 oranındaki stopajın devam etmesi halidir. Halka açık olan veya olmayan şirketlerle ilgili stopaj oranlarındaki değişiklik kaldırılmıştır. Tüm kurumlar yukarıda belirtilen şekilde kar dağıtımları halinde %15 oranında stopaj yapacaklardır.

20.5 Azınlık Payları

	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2020
Açılış bakiyesi	151,482	--
Ana ortaklık dışı paylardaki dönem içi artış / (azalış)	329,429	151,482
Kapanış bakiyesi	480,911	151,482

	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 30.09.2020
Ana ortaklık dışı kar / (zarar)	327,405	156,013
	327,405	156,013

NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

21.1 Satışlar

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
<i>Proje Gelirleri</i>		
-Validebağ Proje Gelirleri	36,652,222	102,346,790
-Çekmeköy Proje Gelirleri	259,644,885	480,636,421
-Nişantaşı Proje Gelirleri	604,295,375	--
<i>Daire Satışları</i>	11,807,615	--
	912,400,097	582,983,211

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

21.2 Satışların Maliyeti

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
<i>Proje satış maliyetleri</i>		
-Validebağ Proje Maliyetleri	14,421,996	45,691,261
-Çekmeköy Proje Maliyetleri	162,553,225	237,392,104
-Nişantaşı Proje Maliyetleri	230,281,163	--
<i>Satılan Ticari Mal Maliyetleri</i>	10,243,754	--
	417,500,138	283,083,365

(*) Yapımı süren ancak satılan malın maliyetinde muhasebeleştirilen Çekmeköy Projesine ilişkin 500,000,000 TL Nişantaşı Projesine ilişkin 470,000,000 TL sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 22 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

22.1 Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Personel giderleri	8,291,366	2,635,240
Elektrik su ve gaz giderleri	53,000	364,296
İhale, mimarlık ve danışmanlık giderleri	269,533	7,968
Kira giderleri	99,857	168,740
Vergi, harç ve ceza giderleri	107,073	117,209
Vergi ve ceza giderleri	138,638	--
Amortisman giderleri	186,659	126,296
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	632,421	481,803
Dava karşılık giderleri	132,399	31,500
Noter, mahkeme ve aidat giderleri	972,826	--
Bağış giderleri	12,590,000	--
Yemek ve temizlik giderleri	229,663	208
Diğer giderler	1,477,911	787,347
	25,181,346	4,720,607

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

22.2 Pazarlama giderleri

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Personel giderleri	6,010,081	4,153,986
Haberleşme giderleri	215,206	--
Temsil ve ağırlama giderleri	425,929	572,468
Vergi harç giderleri	14,613,530	--
Amortisman giderleri	495,383	23,587
Marka, proje geliştirme ve kalite giderleri (*)	18,128,861	--
Reklam giderleri	29,654,419	25,105,117
Komisyon giderleri	17,239,289	1,089,973
Diğer giderler	2,817,938	228,704
	89,600,636	31,173,835

(*) Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş. arasında düzenlenmiş marka kullanım sözleşmesi kapsamında tahakkuk eden tutarlardan oluşmaktadır.

NOT 23 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibariyle giderler fonksiyon bazında olarak gösterilmiş olup, detayları Not 22’de yer almaktadır.

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Genel yönetim giderleri	25,181,346	4,720,607
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	89,600,636	31,173,835
	114,781,982	35,894,442

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 – ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER GİDERLERİ

24.1 Esas Faaliyetlerden Gelirler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Konusu kalmayan karşılıklar	46,643	73,687
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	146,368	513,817
Ticari borçlar reeskont gelirleri	592,097	447,796
SGK teşvik gelirleri	1,646,774	1,146,306
Diğer gelirler (*)	5,512,422	307,182
	7,944,304	2,488,788

(*) Diğer gelirlerin 5,000,000 TL’si proje geliştirme gelirlerinden oluşmaktadır.

24.2 Esas Faaliyetlerden Giderler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(840,563)	(415,323)
Ticari alacaklar reeskont giderleri	(1,967,571)	(138,025)
Biten inşaatlara ilişkin maliyetler	(599,721)	--
Diğer giderler	(70,541)	(118,460)
	(3,478,396)	(671,808)

NOT 25 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER, GİDERLER

25.1 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Sabit kıymet satış karları	--	24,752
Finansal varlık satış karları	400,000	--
Cari hesap faiz gelirleri	--	1,000,938
	400,000	1,025,690

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

25.2 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Sabit kıymet satış zararları	(667)	--
Finansal varlık satış zararları	(1,053,627)	--
	(1,054,294)	--

NOT 26 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

26.1 Finansman Gelirleri

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Faiz gelirleri	20,581,966	7,154,135
Kur farkı gelirleri	1,192,502	17,204
	21,774,468	7,171,339

26.2 Finansman Giderleri

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Kur farkı giderleri	(529,508)	(16,492)
Kredi faiz giderleri	(12,724,916)	(7,783,396)
Teminat mektubu giderleri	(1,889,416)	(1,126,640)
Finansal kiralama faiz giderleri	(1,341,535)	--
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(4,595,525)	(10,436,722)
	(21,080,900)	(19,363,250)

NOT 27 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Grup, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup’un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2021 yılında uygulanan efektif vergi oranı % 25 (2020: % 22)’dir.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı % 25’dir (2020: % 22).

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve katı bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında (özel hesap dönemine sahip olanlarda dönem kapanışını izleyen dördüncü ayın 1-25 tarihleri arasında) vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının), kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75’lik kısmı 31 Aralık 2018 itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle bu oran taşınmazlar açısından %75’ten %50’ye indirilmiş ve 2019 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran taşınmazlar için %50 olarak kullanılacaktır.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kurumlar vergisi karşılığı	316,273	36,415
	316,273	36,415

Grup’un gelir tablosunda bulunan vergi karşılığının mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31 Aralık 2021	01.01.- 31 Aralık 2020
Denetlenmemiş vergi öncesi kar / (zarar)	13,155,475	162,323
Matraha ilaveler toplamı	1,189,389	3,200
Geçmiş yıl zararları	13,079,771	-
Denetlenmemiş mali kar / (zarar)	1,265,093	165,523
Geçerli vergi oranı	25.0%	22.0%
Toplam hesaplanan geçici vergi	316,273	36,415
Gelir tablosundaki kurumlar vergisi karşılığı	316,273	36,415

Dönem vergi karı oluşmayan şirketler için vergi karşılığı mutabakatı sunulmamıştır.

	01.01.- 31 Aralık 2021	01.01.- 31 Aralık 2020
Cari Dönem Vergisi	(316,273)	(36,415)
Ertelenmiş Vergi	(71,688,666)	(67,108,065)
	(72,004,939)	(67,144,480)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye’de geçerli olan Kurumlar Vergisi oranı %25’tir. Ancak, 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Ertelemiş Vergi:

Ertelemiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre ve yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelemiş Vergi
Ertelemiş vergi varlıkları				
İndirilebilir mali zararlar	53,211,356	11,304,887	15,214,797	3,740,148
Kıdem tazminatı karşılığı	605,338	121,067	503,435	100,687
Kredi faiz giderleri tahakkuku	327,613	75,350	1,443,359	360,840
Alacak reeskontları	1,947,800	447,994	--	--
Marka bedeli düzeltmesi	18,128,861	4,169,638	--	--
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali	90,336,679	20,306,118	28,957,638	7,174,490
Diğer	3,756,979	614,104	143,646	35,913
		37,039,158		11,412,078
Ertelemiş vergi yükümlülükleri				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar (arsa ve binalar hariç)	(170,225)	(30,320)	(36,353)	(7,270)
Gelir tahakkukları	(813,417,590)	(175,867,652)	(369,978,901)	(87,760,297)
Borç reeskontları	(859,505)	(197,687)	(287,184)	(71,796)
Aktifleştirilen finansman giderleri	(44,436,363)	(9,044,376)	--	--
Diğer	(1,180,260)	(21,460)	--	--
		(185,161,495)		(87,839,363)
Ertelemiş vergi geliri/(gideri)		(148,122,337)		(76,427,285)

NOT 28 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda beyan edilen pay başına kazanç, net dönem karının ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak (“Bedelsiz hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

01 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 2020 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Ana ortaklık başına düşen pay	312,290,815	187,355,670
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı	100,992,647	10,000,000
Hisse başına kar / (zarar)	3.09	18.74

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<i>Finansal varlıklar</i>		
Hazır değerler	138,971,946	84,108,697
Ticari alacaklar	6,052,199	7,655,588
Finansal yatırımlar	--	100,000
Diğer alacaklar	452,106,130	145,363,100
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Finansal borçlar	492,267,097	51,849,499
Ticari borçlar	29,125,410	89,181,631
Diğer borçlar	111,194,194	111,718,368

NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Araçlar

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup’a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	
31.12.2021					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	6,052,199	69,338	452,036,792	138,586,346
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	6,052,199	69,338	452,036,792	138,586,346
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

31.12.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	7,655,588	124,478	145,238,622	84,037,242
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	3,000	124,478	145,238,622	84,037,242
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	7,652,588	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Faiz oranı riski

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Grup'un önemli finansal yükümlülükleri sabit faize dayalı finansal araçlardan oluşmaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan	3 - 12 Ay	1 - 5 Yıl arası
			Kısa (I)	arası (II)	(III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	492,267,097	695,549,730	11,178,506	174,425,634	509,945,590
Ticari borçlar	28,853,575	29,713,080	27,141,032	2,572,048	-
Diğer Borçlar					
İlişkili taraf	11,313,411	11,313,411	-	6,313,411	5,000,000
Diğer taraf	99,880,783	99,880,783	3,585,573	89,380,785	6,914,425

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

Yükümlülükler		31.12.2020			
31 Aralık 2020	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	51,849,499	59,047,562	4,775,562	44,970,677	9,301,323
Ticari borçlar	20,903,263	21,190,442	20,141,137	1,049,305	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	15,597,643	15,597,643	-	13,889,840	1,707,803
<i>Diğer taraf</i>	96,120,725	96,120,725	663,311	93,471,779	1,985,635

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar / zarar tablosuna yansıtılmıştır. Grup'un parasal döviz yükümlülükleri ve parasal döviz alacaklarını aşmakta; kurların yükselmesi durumunda, Grup yabancı para riskine maruz kalmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	Cari Dönem		
	TL karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	13,533,730	1,016,063	5
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	13,533,730	1,016,063	5
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
6. Diğer	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	13,533,730	1,016,063	5
9. Ticari Borçlar	1,624,850	120,259	1,528
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,624,850	120,259	1,528
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	--	--	--
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	1,624,850	120,259	1,528
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	11,908,880	895,804	(1,523)

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	Geçmiş Dönem		
	TL karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	198,299	23,379	2,740
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	198,299	23,379	2,740
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
6. Diğer	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	198,299	23,379	2,740
9. Ticari Borçlar	538,199	27,130	36,762
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	118,804	15,960	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	657,003	43,090	36,762
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	--	--	--
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	657,003	43,090	36,762
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	(458,704)	(19,711)	(34,022)

Kur riskine duyarlılık analizi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında %10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla olan bilanço pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında %10 oranında değer kaybetseydi / kazansaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı zararı / karı sonucu net kar 1,190,888 TL (31 Aralık 2020: 45,608 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

	31 Aralık 2021	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1,193,184	(1,193,184)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	1,193,184	(1,193,184)
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	(2,296)	2,296
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	(2,296)	2,296
TOPLAM (3+6)	1,190,888	(1,190,888)

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

	31 Aralık 2020	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(14,614)	14,614
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(14,614)	14,614
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	(30,994)	30,994
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	(30,994)	30,994
TOPLAM (3+6)	(45,608)	45,608

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Makul değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın makul değerini en iyi yansıtan değerdir. Grup’un finansal araçların makul değerleri Türkiye’deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Grup’un bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Grup’un finansal araçlarının makul değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır:

Rayıç değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların rayıç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal Aktifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

- Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.
- Bilançoda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) makul değerlerinin bilanço değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.
- Ticari alacakların makul değerinin, karşılıklar ayrıldıktan sonra, taşındıkları değere yakın olduğu tahmin edilmektedir.

Finansal Pasifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

- Kısa vadeli krediler ve diğer parasal pasiflerin makul değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.
- Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen uzun vadeli borçlarının makul değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.
- Üçüncü şahıslara ödenecek tahmini tutarları temsil eden ticari borçlar ile tahakkuk etmiş giderlerin bilançoda taşınan defter değerlerinin piyasa değerlerine yaklaşık olduğu varsayılmıştır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Grup sermayeyi borç / toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam borçlar	1,709,151,061	757,501,162
Eksi: Hazır değerler	138,971,946	84,108,697
Net borç	1,570,179,115	673,392,465
Toplam öz sermaye	738,373,456	235,727,694
Toplam sermaye	2,308,552,571	909,120,159
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	68%	74%

NOT 32 – BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	500,000	65,000
	500,000	65,000

(*) Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.

NOT 33 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

33.1 Şirket'in müşterek faaliyeti Validebağ Adi Ortaklığı'nın Genel Kredi sözleşmesi kapsamında vermiş olduğu 140,000,000 TL'lik kefalet 11 Ocak 2022 tarihinde kaldırılmıştır.

33.2 Şirket'in İller Bankası A.Ş.'ye vermiş olduğu toplam 10,000,000 TL'lik teminat mektubu 20 Ocak 2022 tarihinde iade alınmış olup herhangi bir gayrinakdi risk kalmamıştır.

33.3 Rapor imza tarihi itibarıyla; Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. toplam 462,500,000 TL limit ile üç ayrı banka ile Genel Kredi Sözleşmesi imzalamış olup, 17,380,000 TL'lik teminat mektubu kullanmıştır.

33.4 Şirket ortaklarından Ziya Yılmaz'a ait 18,012,000 TL ve Rafet Yılmaz'a ait 12,008,000 TL nominal değerli C grubu payların Dapgm.e işlem koduyla 24 Şubat 2022 tarihinde Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. Rapor tarihi itibarıyla, halka açık olan Şirket'in hisselerinin %15.01'i Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Halka arz sonrasında oluşan ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortak adı	Hisse tutarı (TL)	Hisse yüzdesi (%)
Ziya Yılmaz	89,988,000	44.99%
Rafet Yılmaz	59,992,000	30.00%
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20,000,000	10.00%
Halka açık kısım	30,020,000	15.01%
	200,000,000	100.00%

33.5 Kamu Aydınlatma Platformu’nde yapılan açıklamalara göre; Şirket ortakları fiyat istikrarı programı kapsamında rapor tarihi itibarıyla C grubu paylardan nominal değeri 16,229,000 TL nominal değerli hisseyi geri satın almıştır.

Bu satın almalar sonucunda ortaya çıkan ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortak adı	Hisse tutarı (TL)	Hisse yüzdesi (%)
Ziya Yılmaz	89,988,000	44.99%
Rafet Yılmaz	59,992,000	30.00%
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20,000,000	10.00%
Ziya Yılmaz - halka açık kısım	9,737,400	4.87%
Rafet Yılmaz - halka açık kısım	6,491,600	3.24%
Halka açık kısım - diğer	13,791,000	6.90%
	200,000,000	100.00%

Rapor İçerik, Tasarım, Uygulama:
İndeks İçerik ve İletişim Danışmanlık
www.indsiletisim.com
inds@indsiletisim.com



DAP Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi

Altayçeşme Mahallesi,
Zeytindalı Sokak, No:16 B Blok
Maltepe / İstanbul

Tel: (216) 500 49 00

Faks: (212) 500 49 98

E-posta: info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr

İnternet Sitesi: dapgayrimenkulgelistirme.com.tr