

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar				
Kısa Vadeli Sözleşme Varlıkları	-	-	278.552.582	313.805.186
<b>TOPLAM</b>	-	-	<b>278.552.582</b>	<b>313.805.186</b>
Aktiflere Oranı	0%	0%	26%	13%

Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıkların yıllar itibarıyla bakiyeleri yukarıdaki tabloda gösterilmektedir. Sözleşme varlıkları, muhasebe standartları gereği, projelerin ilerleyişine bağlı olarak hasılat olarak kaydedilen tutarların bilançodaki karşılığı olup, projenin bir seneden kısa süre içinde tamamlanmasının beklendiği durumlarda kısa vadeli olarak kaydedilmektedir. Bu doğrultuda Validebağ Projesi'ne dair gelir tahakkukları projenin kalan süresine bağlı olarak 2018 ve 2019 yıllarında duran varlıklarda, 2020 yılı ve 2021 yılı ilk dokuz ayında dönen varlıklarda sınıflandırılmış ve Validebağ Projesi'nin tamamlanma oranlarındaki değişikliğe bağlı olarak bakiyeler yıllar içinde artış göstermiştir.

#### Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Verilen inşaat avansları	5.932.418	8.823.046	1.929.816	56.618.551
İlişkili taraflara verilen inşaat avansları	-	-	-	127.521.576
Gelecek aylara ait diğer giderler	6.066.982	2.964.674	217.965	212.200
İş avansları	86.995	93.754	515.141	1.218.992
Gelir tahakkukları	461.818	569.603	787.770	235.438
Diğer peşin ödenmiş giderler	37.893	53.023	45.386	1.765
<b>TOPLAM</b>	<b>12.586.106</b>	<b>12.504.100</b>	<b>3.496.078</b>	<b>185.808.522</b>
Aktiflere Oranı	5%	3%	0%	8%

Peşin ödenmiş giderlerin yıllar itibarıyla hangi kalemlerden oluştuğu yukarıdaki tabloda gösterilmektedir. Verilen inşaat avansları, Şirket'in alt yüklenicilerine projelerin devamlılığını sağlamak için vermiş olduğu avaslardan oluşmaktadır. 2021 yılında hem Nişantaşı Projesi'nin hem de Levent Projesi'nin başlaması sonucu verilen inşaat avansları artış göstermiş, ilişkili olmayan taraflara verilen inşaat avansları 56.618.551 TL'ye ulaşmış ve ayrıca 2021 yılında Şirket, ilişkili tarafı olan Dap Yapı ile yapmış olduğu müteahhitlik sözleşmesi gereğince Dap Yapı'ya Nişantaşı Projesi için bankada birikmiş hazır değerleri ile 127.521.576 TL avans ödemesinde bulunmuştur. Akdedilmiş sözleşme gereğince, Dap Yapı'ya ödenmiş avans tutarları, Dap Yapı'ya ödenecek her hakediş tutarının %10'u oranında, Dap Yapı'nın ilgili sözleşme tahtındaki hak ve alacaklarından mahsup yapılacak, bakiye tutar kalması halinde bakiye tutar, bakiye tutara yeter son hak edişlerden mahsup edilecektir.

#### Stoklar

110

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

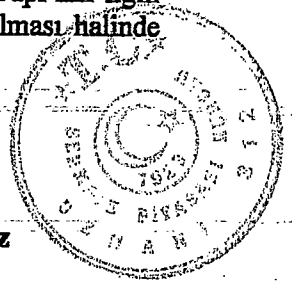
Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Abiye Çiftliği Plaza Kat: 5 Dap Royal Center  
No:15 C.Emniyet Mahallesi / İSTANBUL  
Tic Sic No: 27110033218  
Mers No: 0833003321800017  
Kater Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Emir Mahallesi T.C. C. Yolu  
Demirant Sok. No: 1 34337  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022



Stoklar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Validebağ Projesi	-	-	12.499.843	9.989.010
Nispetiye Projesi	1.868.972	3.887.899	12.088.582	-
Levent Projesi	-	-	-	37.488.227
Çekmeköy Projesi	1.288.215	13.445.066	-	25.923.408
Diğer	-	375.000	375.000	-
<b>TOPLAM</b>	<b>3.157.187</b>	<b>17.707.965</b>	<b>24.963.425</b>	<b>73.400.645</b>
<b>Aktiflere Oranı</b>	<b>1%</b>	<b>5%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>

Stokların yıllar itibarıyla hangi projelerden oluştuğu yukarıdaki tabloda gösterilmektedir. Muhasebe standartları gereği Şirket, projelere ait maliyetler gerçekleştiğinde bu tutarları öncelikle stoklarda sınıflandırmakta, daha sonra inşaat tamamlanma oranına bağlı olarak stoklardaki ilgili tutarlar satışların maliyetine yansıtmaktadır. 2020 ve 2021 yıllarında Validebağ Projesi hariç dönem sonu itibarıyla oluşan stok bakiyeleri projelerle ilgili katılan maliyetlerden henüz gelir tablosunda satışların maliyeti olarak yansıtılmayan tutarlardan oluşmaktadır. Validebağ Projesi tamamlanmış bir proje olduğundan, bu projeye ait stoklar devam eden ve satışların maliyetine yansıtılmamış inşaat maliyetlerini değil tamamlanmış Bağımsız Bölüm stoklarının maliyetini göstermektedir. Diğer projelere ait stoklar ise devam eden proje maliyetlerini yansıtmaktadır. Her ne kadar Levent Projesi'nde inşaat başlamamış olsa da mimari tasarım, hafriyat, statik tasarım, aktifleştirilen finansman giderleri vb. kalemler dolayısıyla bu projede stok gözükmemektedir.

#### **Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar**

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar, Şirket'in yıl içerisinde ödemiş olduğu banka faiz stopajı ve peşin ödenmiş kurumlar vergisinden oluşmakta olup, sonraki dönemlerde ödenecek kurumlar vergisinden mahsup edilebilecektir. Bilanço dönemleri itibarıyla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

#### **Diğer Dönen Varlıklar**

Diğer dönen varlıkların tamamı devreden KDV alacaklarından oluşmaktadır. Şirket katlandığı maliyet ve giderler nedeniyle KDV yüklenmekte, gerçekleştirmiş olduğu Bağımsız Bölüm satışları nedeniyle de alıcılardan KDV tahsil etmektedir. Öte yandan Bağımsız Bölümlerin inşasının tamamlanıp alıcılara teslim edilmesi uzun bir süre aldığından, bu süre boyunca yüklenen KDV tutarları devretmekte ve devreden KDV olarak aktiflerde izlenmektedir. Devreden KDV tutarları ayrıca projenin teslimine kalan süreye göre dönen veya duran varlıklara sınıflandırılabilmektedir.

#### **Duran Varlıklar**

Şirket'in duran varlıkları iştirakleri, iş ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklar'ındaki yatırımlar, diğer alacaklar, müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, peşin ödenmiş giderler, ertelenmiş vergi varlığı ile diğer duran varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolar

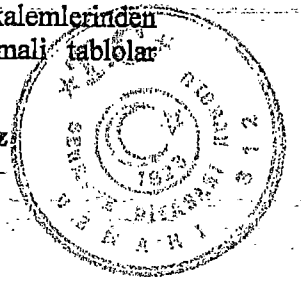
11 Subat 2022

111

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
 Alayuntma Mah. Dardı Sok. Dap Royal Center  
 No:14 Kat:10/10 / İSTANBUL  
 Tic Sic No: 271330033218  
 Mersis No: 0330003321800017  
 Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**GARANTİ YATIRIM**  
 MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
 Etiler Mahallesi Teşvikiye Yolu  
 Demirkent Sok. No: 11/1 B4337  
 Beşiktaş / İSTANBUL

incelendiğinde duran varlıkların sırasıyla 128.132.367 TL, 192.390.962 TL 519.776.172 TL ve 1.475.053.587 TL olduğu görülmektedir. Duran varlıklar 31.12.2018'den 31.12.2019'a %50, 31.12.2019'dan 31.12.2020'ye %170, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %184 oranında artış göstermiştir. Duran varlıkların toplam varlıklar içindeki payı 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %46, %53, %48, ve %63 olarak gerçekleşmiştir.

#### ***İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar***

Şirket'in İstmarına Ortak Girişimi'ndeki 100.000 TL değerindeki iştirak payının, Şirket'in ilişkili tarafı olan Yüzyıl Mimarlık'a 500.000 TL bedel ile 29.06.2021 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.

#### ***Uzun Vadeli Diğer Alacaklar***

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Verilen Depozito ve Teminatlar	19.926	19.926	19.926	95.606
Emlak GYO teminat alacakları	-	-	-	311.100.000
Diğer alacaklar	-	-	-	10.677.694
<b>TOPLAM</b>	<b>19.926</b>	<b>19.926</b>	<b>19.926</b>	<b>321.873.300</b>
<b>Aktiflere Oranı</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>14%</b>

Uzun vadeli diğer alacakların yıllar itibarıyla hangi projelerden oluştuğu yukarıdaki tabloda gösterilmektedir. 2021 yılında başlanan Levent Projesi için Emlak GYO'ya verilen 311.100.000 TL tutarındaki teminat Şirket'in uzun vadeli alacaklarındaki en önemli kalemdir.

#### ***Maddi Duran Varlıklar***

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylı bilgi işbu İzahnamenin 9.1. bölümünde verilmektedir.

#### ***Maddi Olmayan Duran Varlıklar***

Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylı bilgi işbu izahnamenin 9.2. bölümünde verilmektedir.

#### ***Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar***

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Uzun Vadeli Sözleşme Varlıkları	119.536.751	176.205.792	480.636.421	1.048.170.923
<b>Aktiflere Oranı</b>	<b>43%</b>	<b>49%</b>	<b>44%</b>	<b>44%</b>

112

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

**Ziya Yılmaz**  
**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
 Anayurtina Mah. Çınar Sok. Dap Royal Center  
 Kat: 11 E Blok Kat: 11 Kat: 11 İSTANBUL  
 Tic Sic No: 271103/033218  
 Mersis No: 0833003321800017

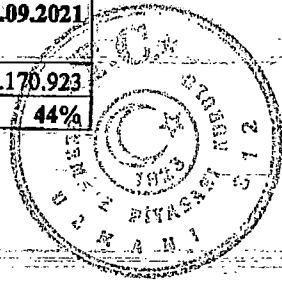
**Kater Yılmaz**

**Ziya Yılmaz**

**Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.**

**GARANTİ YATIRIM**  
**MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
 Etiler Mahallesi Topkapı Yolu  
 Demirkent Sok. No: 337  
 Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022



Sözleşme varlıkları, muhasebe standartları gereği, projelerin ilerleyişine bağlı olarak hasılat olarak kaydedilen tutarların bilançodaki karşılığı olup, projenin bir seneden uzun süre içinde tamamlanması beklendiği durumlarda uzun vadeli olarak kaydedilmektedir. Bu doğrultuda Validebağ Projesi'ne dair gelir tahakkukları projenin kalan süresine bağlı olarak 2018 ve 2019 yıllarında duran varlıklarda, kaydedilmiştir. 2020 yılı için Çekmeköy Projesi'ne ait sözleşme varlıkları, 2021 yılının ilk dokuz ayı içinse Çekmeköy projesi'nin yanı sıra Nişantaşı Projesi'ne ait sözleşme varlıkları da duran varlıklarda izlenmektedir.

#### Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Gelecek Yıllara Ait Diğer Giderler	-	-	84.500	77.187
<b>TOPLAM</b>	-	-	<b>84.500</b>	<b>77.187</b>

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin yıllar itibarıyla hangi kalemlerden oluştuğu yukarıdaki tabloda gösterilmektedir.

#### Ertelenmiş Vergi Varlığı

Ertelenmiş Vergi Varlığı	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
İndirilebilir mali zararlar	2.482.694	2.215.232	3.740.148	9.377.696
Kıdem tazminatı karşılığı	26.774	35.342	100.687	144.803
Alacak reeskontları	-	35.654	-	-
Kredi faiz giderleri tahakkuku	-	-	360.840	6.413.519
Marka bedeli düzeltmesi	-	-	-	3.087.327
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali	2.987.387	4.881.838	7.174.490	10.696.301
Diğer	145.085	118.207	35.913	1.245.810
<b>TOPLAM</b>	<b>5.641.940</b>	<b>7.286.273</b>	<b>11.412.078</b>	<b>30.965.456</b>
Aktiflere Oranı	2%	2%	1%	1%

Ertelenmiş vergi varlığı, mali tablolarda gösterilen vergi değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre ve yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Bu sebeple yıllar itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı tutarları yukarıdaki tabloda detayları gösterildiği üzere artan bir eğilim izlenmiştir.

#### Diğer Duran Varlıklar

113

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

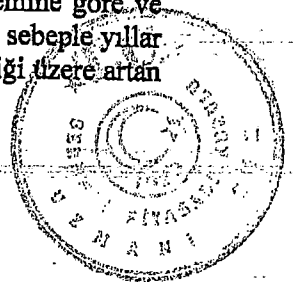
Ziya Yılmaz  
**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
 Akinyapıno Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
 No:16 Şişli Kat: Marmer / İSTANBUL  
 Kayıt Sicil No: 3336033218  
 Mersis No: 0893003321800017  
 Kafer Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**GARANTİ YATIRIM**  
 MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
 Ötügen Mahallesi Topkapı Cad. No: 137  
 Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022



Diğer duran varlıkların tamamı devreden KDV alacaklarından oluşmaktadır. Devreden KDV tutarları projenin teslimine kalan süreye göre dönen veya duran varlıklara sınıflandırılmabilmektedir. Şirket'in proje sayılarının artmasıyla devreden KDV tutarı yıllar içinde artış göstermektedir.

#### **Kısa Vadeli Yükümlülükler**

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü ve kısa vadeli karşılıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolar incelendiğinde kısa vadeli yükümlülüklerin sırasıyla 76.862.996 TL, 117.399.566 TL, 436.932.702 TL ve 480.436.134 TL olduğu görülmektedir. Kısa vadeli yükümlülükler 31.12.2018'den 31.12.2019'a %53, 31.12.2019'dan 31.12.2020'ye %272, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %10 oranında artış göstermiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %28, %32, %40, ve %20, olarak gerçekleşmiştir.

#### **Kısa Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları**

Finansal Borçlar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	25.816.396	242.671
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	11.670.528	12.999.327	18.798.125	112.926.663
Kısa Vadeli Kiralama Borçları	1.557.503	-	-	2.598.353
<b>TOPLAM</b>	<b>13.228.031</b>	<b>12.999.327</b>	<b>44.614.521</b>	<b>115.767.687</b>
<b>Aktiflere Oranı</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>

Kısa vadeli borçlanmalar ve uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları Şirket'in kullanmış olduğu Türk Lirası cinsi kredilerden oluşmaktadır. Yıllar içinde Şirket'in proje sayısının artışına paralel olarak finansman ihtiyacı artış göstermiş ve bunun sonucunda Şirket yeni kredi kullanımları gerçekleştirmiştir.

#### **Ticari Borçlar**

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Ticari borçlar	3.504.861	4.618.124	21.190.442	42.655.895
Ticari borçların reeskontu (-)	(191.079)	(96.001)	(287.179)	(921.420)
Borç senetleri	630.000	810.000	-	5.288.850
Borç senetleri reeskontu (-)	(35.055)	(40.449)	-	(177.918)
Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları	-	1.894.205	68.278.368	1.835.361
<b>TOPLAM</b>	<b>3.908.727</b>	<b>7.195.879</b>	<b>89.181.631</b>	<b>48.680.768</b>

114

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataycazme Mah. Jemil Sok. Dap Royal Center  
No:15 D Blok C1 Mahallesi / İSTANBUL  
Kırsal Yat. V.D.: 3330033218  
Mersis No: 0833003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi T.C. Sokağı  
Demirkent Sok. No: 34337  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Sebhat 2022

Aktiflere Oranı	1%	2%	8%	2%
-----------------	----	----	----	----

Kısa vadeli ticari borçların yıllar itibarıyla hangi kalemlerden oluştuğu yukarıdaki tabloda gösterilmektedir. Ticari borçlar yıllar içinde değişiklik göstermiş olsa da artış eğilimindedir. Yapılan sözleşmeler uyarınca oluşan gider tahakkukları Şirket'in geliştirmekte olduğu projeler için yüklenici firmalarla yapmış olduğu sözleşmeler gereği hak ediş tarihinde ödenecek ancak henüz ödenmemiş tutarların, ilgili mali dönemde tahakkuk eden kısmını göstermektedir. Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları 2020 yılında Çekmeköy Projesi sebebiyle diğer yıllardan daha fazla olsa da 2021 yılında ilgili hak ediş faturalarının kesilmesi sonucu tutar azalmıştır.

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, personele borçlar ve ödenecek sosyal güvenlik kesintilerinden oluşmaktadır. Şirket'in personel sayısı ve personel maliyetlerinin artışına paralel şekilde yıllar içinde artış göstermiş olsa da aktifler içindeki büyüklüğü her dönem %1'in altında gerçekleşmiştir.

#### Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Ortaklara Borçlar	-	-	13.218.488	11.841.951
İlişkili Tarafalara Borçlar	4.634.075	24.420.206	122.532	1.414.408
Bağlı Menkul Kıymetlere Borçlar	46.728	567.797	548.820	-
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	12.643	2.060.976	442.027
Validebağ Projesi - Istlife borçları	42.330.000	47.756.388	91.089.298	86.560.976
Ödenecek Vergi Resim ve Harçlar	90.955	136.244	640.985	1.345.530
Diğer Borçlar	12.496.423	22.719.274	-	701.201
Avans Olarak Verilen Çek ve Senetler	-	1.500.000	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>59.598.181</b>	<b>96.932.552</b>	<b>108.024.930</b>	<b>102.306.093</b>
Aktiflere Oranı	21%	27%	10%	4%

Kısa vadeli diğer borçların yıllar itibarıyla hangi kalemlerden oluştuğu yukarıdaki tabloda gösterilmektedir. Ortaklara borçlar, Validebağ Projesi - Istlife borçları ve diğer borçlar, kısa vadeli diğer borçlar içindeki en önemli kalemlerdir. Ortaklara borçlar büyük ölçüde Şirket'in %10 pay sahibi olan Dap Yapı'ya olan borçlarıdır. Şirket'in Dap Yapı'ya olan borcu 2020 yılında 13.218.489 TL, 2021 yılında 11.269.252 TL'dir. 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde biten mali dönemlere ait Validebağ Projesi - Istlife borçları Şirket'in Validebağ Projesi'nde %40 pay sahibi olan ortağı Istlife'a aittir. 30.06.2021 tarihinde Şirket ile Istlife arasında yapılan protokol gereği, Validebağ Projesi'nde satışı gerçekleşmeyen Bağımsız Bölümlerin Istlife'a devri ile bu borçlar kapatılacaktır. 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerinde sona eren mali yıllar

115

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataygörmü Mahallesi No:1 Dap Royal Center  
No:15 B Blok Kat:8 Kat:8 / İSTANBUL  
Kırtasiye No: 3330033218  
Tic Sicil No: 0322003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Teşvikiye Yolu  
Demirkent Sok. No: 3337  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

finansal tablolarında yer alan ilişkili taraflara borçlar, büyük ölçüde Dap Yapı'ya olan borçlardan oluşmaktadır.

#### **Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler**

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Alınan Sipariş Avansları	-	22.241	192.388.511	191.815.584
Alınan Diğer Avanslar	-	-	-	12.000
<b>TOPLAM</b>	-	<b>22.241</b>	<b>192.388.511</b>	<b>191.827.584</b>
Aktiflere Oranı	0%	0%	18%	8%

Kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin yıllar itibarıyla kırılımı yukarıdaki tabloda gösterilmektedir. Alınan sipariş avansları, Projeler'in ilerleme raporlarıyla uyumlu olarak sözleşmede yazılı oranlar ile hakediş esasına göre Emlak GYO tarafından Şirket'e yapılan ödemeler olup ilgili Proje'nin kalan süresine bağlı olarak kısa veya uzun vadeli olarak sınıflanmaktadır. 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde yer alan alınan sipariş avansları Validebağ Projesi'ne ait olup, bu projeye ait alınan avanslar önceki yıllarda uzun vadeli ertelenmiş gelirler altında takip edilmiştir.

#### **Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü**

Dönem karı vergi yükümlülüğü, Şirket'in ilgili dönemde yasal kayıtlar gereği ödemesi gereken vergi tutarına işaret etmektedir. Yasal kayıtlar gereği Şirket'in tamamlanmış projelerinden henüz bir vergi ödemesi doğmadığından, 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde bu tutar sırasıyla 0 TL, 73.687 TL, 36.415 TL ve 170.131 TL olarak gerçekleşmiştir.

#### **Kısa Vadeli Karşılıklar**

Kısa vadeli karşılıklar gider tahakkuklarından oluşmaktadır. 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde kaydedilen gider tahakkuku bulunmamakta olup, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde bu tutar sırasıyla 2.243.912 TL ve 19.524.894 TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılındaki artışın temel sebebi 2021 yılı içerisinde yapılmasına karar verilen 20.040.000 TL tutarındaki bağış için Validebağ İş Ortaklığı adına Şirket tarafından karşılık ayrılmasıdır.

#### **Uzun Vadeli Yükümlülükler**

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli borçlanmalar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolar incelendiğinde uzun vadeli yükümlülüklerin sırasıyla 172.938.806 TL, 196.896.056 TL, 408.947.673 TL ve 1.235.300.408 TL olduğu görülmektedir. Uzun vadeli yükümlülükler 31.12.2018'den

11 Subat 2022

116

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Aktaryasın Etiler, Beşiktaş, Dap Royal Center  
No:16 B Bilecik Mahallesi / İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0332003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepecik Yolu  
Demir Kent Sok. No: 22/337  
Beşiktaş - İSTANBUL

31.12.2019'a %14, 31.12.2019'dan 31.12.2020'ye %108, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %202 oranında artış göstermiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %62, %54, %38 ve %52 olarak gerçekleşmiştir.

#### Uzun Vadeli Borçlanmalar

Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Uzun Vadeli TL Borçlanmalar	24.006.779	21.623.644	7.234.978	375.306.135
Uzun vadeli finansal kiralama borçları net	-	-	-	3.955.700
<b>TOPLAM</b>	<b>24.006.779</b>	<b>21.623.644</b>	<b>7.234.978</b>	<b>379.261.835</b>
Aktiflere Oranı	9%	6%	1%	16%

Şirket operasyonel ihtiyaçlarına göre zaman zaman uzun vadeli borçlanma yapabilmektedir. Uzun vadeli borçlanmalardaki en büyük değişim 2021 yılında görülmektedir. Bu dönemde Levent Projesi için verilen 311.100.000 TL teminatın yanı sıra, yüklenici firmalara verilen avanslar ve devam eden projeler dolayısıyla oluşan inşaat maliyetleri Şirket'in finansman ihtiyacını artırmış, Şirket artan finansman ihtiyacınının büyük kısmını uzun vadeli borçlanma yoluyla karşılamıştır.

#### Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Ortaklara Borçlar	-	7.906.963	1.707.803	5.000.000
Validebağ - Istlife borçları	12.269.163	-	-	-
Alman Depozito ve Teminatlar	1.250.918	1.426.816	1.985.635	4.485.834
<b>TOPLAM</b>	<b>13.520.081</b>	<b>9.333.779</b>	<b>3.693.438</b>	<b>9.485.834</b>
Aktiflere Oranı	5%	3%	0%	0%

Uzun vadeli diğer borçların yıllar itibarıyla kırılımı yukarıdaki tabloda gösterilmektedir. Ortaklara borçlar, Şirket'in gerçek kişi ortağı Ziya Yılmaz'a olan borçları göstermektedir. 31.12.2018 tarihli finansal tablolarda yer alan Validebağ - Istlife borçları ise Validebağ Projesi'nin %40 ortağı olan Istlife'a ait olup, Istlife'a olan borçlar 2019 yılından itibaren kısa vadeli diğer borçlar altında takip edilmiştir.

#### Ertelenmiş Gelirler

Ertelenmiş Gelirler	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Alman Sipariş Avansları	124.567.370	148.641.384	309.676.459	687.937.818

117

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

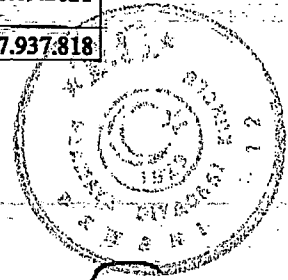
Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altıncıeme Mah. Beşik Sok. Dap Royal Center  
No:16 D Blok Kat:10 / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 3330033218  
Mers No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepecik Sok.  
Demirkent Sok. No: 1 / Beşiktaş  
Beşiktaş - İSTANBUL

1.1. Subat 2022





TOPLAM	124.567.370	148.641.384	309.676.459	687.937.818
Aktiflere Oranı	45%	41%	29%	29%

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır. Alınan sipariş avansları, Projeler'in ilerleme raporlarıyla uyumlu olarak sözleşmede yazılı oranlar ile hakediş esasına göre Emlak GYO tarafından Şirket'e yapılan ödemeler olup ilgili Proje'nin kalan süresine bağlı olarak kısa veya uzun vadeli olarak sınıflanmaktadır. 30.09.2021 tarihi ile biten mali dönemde yer alan alınan sipariş avansları Çekmeköy ve Nişantaşı Projeleri'ne, 31.12.2020 ile biten mali dönemde yer alan alınan sipariş avansları Çekmeköy Projesi'ne aittir, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerdeki alınan sipariş avansları ise Validebağ Projesi'ne aittir.

#### Uzun Vadeli Karşılıklar

Uzun vadeli karşılıklar gider tahakkuklarından oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde bu tutar sırasıyla 133.871 TL ve 176.707 TL, 503.435 TL ve 724.017 TL olarak gerçekleşmiştir.

#### Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.677	7.157	7.270	32.928
Gelir Tahakkukları	10.659.277	17.083.366	87.760.297	150.891.487
Borç Reeskontları	49.751	30.019	71.796	460.227
Aktifleştirilen finansman giderleri	-	-	-	6.394.159
Diğer	-	-	-	112.103
<b>TOPLAM</b>	<b>10.710.705</b>	<b>17.120.542</b>	<b>87.839.363</b>	<b>157.890.904</b>
Aktiflere Oranı	4%	5%	8%	7%

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, finansal tablolarda gösterilen vergi değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre ve yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Bu sebeple yıllar itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü tutarları yukarıdaki tabloda detayları gösterildiği üzere artan bir eğilim izlenmiştir.

#### Özkaynaklar

Şirket'in özkaynakları, ana ortaklığa ait özkaynaklar ve kontrol gücü olmayan paylar kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali

118

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayurt Mahallesi, Dap Royal Center  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Küçükdere No: 3330033218  
Mersis No: 0839003321800017

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Edirne Mahallesi Teşvikiye Yolu  
Demirkent Sok. No: 34337  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

tablolar incelendiğinde özkaynakların sırasıyla 28.881.087 TL, 48.237.935 TL, 235.727.694 TL ve 641.903.393 TL olduğu görülmektedir. Özkaynaklar 31.12.2018'den 31.12.2019'a %67, 31.12.2019'dan 31.12.2020'ye %389, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %172 oranında artış göstermiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içindeki payı 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %10, %13, %22 ve %27 olarak gerçekleşmiştir.

Özkaynaklar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Ödenmiş sermaye	10.000.000	10.000.000	10.000.000	200.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	5.238.770	5.238.770	5.238.770	5.238.770
Yasal Yedekler	5.238.770	5.238.770	5.238.770	5.238.770
Geçmiş yıllar karları	5.215.587	13.650.981	32.989.313	220.344.983
Net dönem Karı/Zararı	8.435.394	19.338.331	187.355.670	216.005.111
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	151.482	378.559
<b>TOPLAM</b>	<b>28.881.087</b>	<b>48.237.935</b>	<b>235.727.694</b>	<b>641.903.393</b>
Aktiflere Oranı	10,4%	13,3%	21,8%	27,2%

Şirket'in özkaynakları yıllar geçtikçe artış göstermektedir. 2019, 2020 ve 2021 yıllarında özkaynakların artışının temel sebebi Şirket'in artan karlılığı olurken, 30.09.2021 tarihinde sona eren finansal dönemde Şirket'in 190.000.000 TL'lik sermaye artışı yapması da özkaynaklara olumlu etki yapmıştır. Özkaynakların aktiflere oranı incelendiğinde yıllar itibarıyla artan bir trend içinde olduğu görülmektedir.

## 10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

(TL)	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2020-30.09.2020	01.01.2021-30.09.2021
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hesilat	63.276.758	64.796.070	582.983.211	339.321.832	602.801.332
Satışların Maliyeti (-)	(38.071.816)	(29.506.846)	(283.083.365)	(153.712.550)	(250.517.079)
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	<b>25.204.942</b>	<b>35.289.224</b>	<b>299.899.846</b>	<b>185.609.282</b>	<b>352.284.253</b>

119

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Alaybeyi Mah. Dap Royal Center  
F.10/16-C Blok Kat: 16/16 / İSTANBUL  
Kırsal Ticaret Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Topkapı  
Demirkent Sok. No: 1-137  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

(TL)	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021
Genel Yönetim Giderleri (-)	(210.363)	(946.849)	(4.720.607)	(3.390.018)	(25.838.717)
Pazarlama Giderleri (-)	(9.647.455)	(9.048.489)	(31.173.835)	(19.322.163)	(64.510.336)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.450.254	738.870	2.488.788	4.936.619	7.762.079
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.675.383)	(423.909)	(671.808)	(534.511)	(562.292)
<b>ESAS FAALİYET KARIZARARI</b>	<b>15.121.995</b>	<b>25.608.847</b>	<b>265.822.384</b>	<b>167.299.209</b>	<b>269.134.987</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	1.025.690	1.000.938	400.000
<b>FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARIZARARI</b>	<b>15.121.995</b>	<b>25.608.847</b>	<b>266.848.074</b>	<b>168.300.147</b>	<b>269.534.987</b>
Finansman Gelirleri	722.838	229.713	7.171.339	90.134	11.783.617
Finansman Giderleri (-)	(4.339.543)	(1.665.668)	(19.363.250)	(7.229.669)	(14.405.934)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARIZARARI</b>	<b>11.505.290</b>	<b>24.172.892</b>	<b>254.656.163</b>	<b>161.160.612</b>	<b>266.912.670</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(3.069.895)	(4.834.561)	(67.144.480)	(40.008.086)	(50.682.429)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	(73.687)	(36.415)	-	(170.131)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(3.069.895)	(4.760.874)	(67.108.065)	(40.008.086)	(50.512.298)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARIZARARI</b>	<b>8.435.395</b>	<b>19.338.331</b>	<b>187.511.683</b>	<b>121.152.526</b>	<b>216.230.241</b>
<b>DÖNEM KARIZARARI</b>	<b>8.435.395</b>	<b>19.338.331</b>	<b>187.511.683</b>	<b>121.152.526</b>	<b>216.230.241</b>
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	156.013	71.115	225.130
Ana Ortaklık Payları	-	-	187.355.670	121.081.411	216.005.111
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	21.09	48.35	468.39	302.70	161.94
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(5.495)	18.517	(17.395)	(53.541)	(56.542)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(6.869)	23.147	(21.746)	(66.927)	(70.677)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	1.374	(4.630)	4.351	13.386	14.135
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	1.374	(4.630)	4.351	13.386	14.135
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>	<b>(5.495)</b>	<b>18.517</b>	<b>(17.395)</b>	<b>(53.541)</b>	<b>(56.542)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>8.429.900</b>	<b>19.356.848</b>	<b>187.494.288</b>	<b>121.098.985</b>	<b>216.173.699</b>
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	187.494.288	121.098.985	216.173.699
Ana Ortaklık Payları	-	-	156.011	71.110	225.077
	-	-	187.338.277	121.027.875	215.948.622

120

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
 Akayçeşme Mah. Çankaya Bölgesi Royal Center  
 No:16 D Blok Kat:16 Kat:16/16 İSTANBUL  
 Kısım No: 3330033218  
 Sicil No: 3330033218/00017  
 Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**GARANTİ YATIRIM**  
**MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
 Etiler Mahallesi Teşvikiye Yolu  
 Demirkent Sok. No: 34337  
 Beşiktaş - İSTANBUL

(TL)	31.12.2019 - 31.12.2018 Değişim (%)	31.12.2020 - 31.12.2019 Değişim (%)	31.09.2021 - 31.09.2020 Değişim (%)
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat			
Satışların Maliyeti (-)	2,4	799,7	77,6
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	(22,5)	859,4	63,0
	40,0	749,8	89,8
Genel Yönetim Giderleri (-)			
Pazarlama Giderleri (-)	350,1	398,6	662,2
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(6,2)	244,5	233,9
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(49,1)	236,8	57,2
<b>ESAS FAALİYET KARIZARARI</b>	(74,7)	58,5	5,2
	69,3	938,0	60,9
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	a.d	a.d	(60,0)
<b>FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARIZARARI</b>	69,3	942,0	60,2
Finansman Gelirleri			
Finansman Giderleri (-)	(68,2)	3.021,9	12.973,4
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARIZARARI</b>	(61,6)	1.062,5	99,3
	110,1	953,5	65,6
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri			
Dönem Vergi Gideri/Geliri	57,5	1.288,8	26,7
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	a.d	(50,6)	a.d
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARIZARARI</b>	55,1	1.309,6	26,3
	129,3	869,6	78,5
<b>DÖNEM KARIZARARI</b>	129,3	869,6	78,5
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	a.d	a.d	216,6
Ana Ortaklık Payları	a.d	a.d	78,4
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	129,3	868,8	(46,5)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(437,0)	(193,9)	5,6
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(437,0)	(193,9)	5,6
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(437,0)	(194,0)	5,6
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(437,0)	(194,0)	5,6
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>	(437,0)	(193,9)	5,6
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	129,6	868,6	78,5
<b>Toplam Kapsamlı Gelir Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	a.d	a.d	78,5
Ana Ortaklık Payları	a.d	a.d	216,5
	a.d	a.d	78,4

Hasılat

121

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataygüne Mah. Cami Sok. Dap Royal Center  
No:18B Blok 18C Kat:18C / İSTANBUL  
KURUMSAL NO: 3330033218  
MERSİS NO: 0333003321800017  
Kâtil Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Eylül 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Beşiktaş Yolu  
D-107/1 Sok. No: 13/34337  
Beşiktaş - İSTANBUL

Şirket hasılatı 2018, 2019, 2020 yılları ile 2020/09 ve 2021/09 itibarıyla sırasıyla; 63.276.758 TL, 64.796.070 TL, 582.983.211 TL, 339.321.832 TL ve 602.801.332 TL olduğu görülmektedir. Şirket'in hasılatı Emlak GYO ile imzalanmış olduğu sözleşmelere istinaden gerçekleştirildiği proje gelirleri ve bu Projeler'deki Bağımsız Bölümlerin satışı kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket, Emlak GYO ile imzalanmış olduğu sözleşmelere istinaden gerçekleştirdiği projelere ilişkin hasılatı, proje sonuçlarının güvenilir biçimde öngörülebilmesi halinde, sözleşmeye konu işin tamamlanma oranını dikkate alarak finansal tablolara yansıtmaktadır. Bu bakımdan projenin ilerleme oranı, ilgili projeden gelir tablosuna yansıyacak hasılat ve satışların maliyeti tutarlarını belirleyen en önemli etkenlerden biridir. Şirket, 30.09.2021 tarihi itibarıyla Levent Projesi'nde geliştirme sürecine başlamış olsa da, Emlak GYO tarafından Şirket'e henüz bir hakediş ödemesi yapılmamış, dolayısıyla Şirket bu projeden henüz hasılat elde etmemiştir.

Validebağ, Çekmeköy ve Nişantaşı Projeleri'nin dönem sonları itibarıyla tamamlanma oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
<b>Tamamlanma Oranları</b>					
Validebağ	%37,99	%56,00	%99,00	%91,19	%100,00
Çekmeköy	%0,00	%0,00	%41,00	%19,50	%53,40
Nişantaşı	%0,00	%0,00	%0,00	%0,00	%24,60

Hasılat (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
<b>Proje Gelirleri</b>	<b>63.276.758</b>	<b>56.669.041</b>	<b>582.983.211</b>	<b>339.321.832</b>	<b>596.043.717</b>
Validebağ Projesi	63.276.758	56.669.041	102.346.790	110.726.461	35.252.604
Çekmeköy Projesi	-	-	480.636.421	228.595.371	149.147.534
Nişantaşı Projesi	-	-	-	-	411.643.579
Daire Satışları	-	8.127.029	-	-	6.757.615
Dap Burgu Kule	-	8.127.029	-	-	6.757.615
<b>Satış gelirleri</b>	<b>63.276.758</b>	<b>64.796.070</b>	<b>582.983.211</b>	<b>339.321.832</b>	<b>602.801.332</b>

Şirket'in 2018, 2019, 2020 yılları ve 2020-2021 ilk dokuz aylık dönemlerindeki hasılat tutarlarının proje bazında kırılımı yukarıdaki tabloda gösterildiği gibidir. 2018 ve 2019 yıllarındaki hasılat büyük ölçüde Validebağ Projesi'nden, kısmen de Burgu Kule'deki Şirket'in sahip olduğu Bağımsız Bölümlerin satışlarından kaynaklanmıştır. 2020 yılında ise Validebağ Projesi'nin hızlanması ve yılın ikinci yarısında Çekmeköy Projesi'nin inşaatının başlaması sonucu hasılatta ciddi bir artış meydana gelmiştir. 2021 yılının ilk dokuz aylık döneminde hasılatın büyük kısmı Validebağ, Çekmeköy ve Nişantaşı Projeleri'nden oluşmaktadır. Validebağ Projesi'nin 2020 yılı sonunda %99 oranında tamamlanmış olması sonucu hasılatın büyük ölçüde önceki yıllarda gerçekleşmesi, 2021 yılında Validebağ Projesi'nden elde edilen hasılatın düşüş göstermesine neden olmuştur. Yine, 2021 yılında Çekmeköy Projesi'nde kaba inşaatın bitmesi ve ince inşaatın başlaması ile birlikte, yapı tasarımı ve malzeme seçimlerinin Emlak GYO ile görüşülerek kararlaştırılması, malzeme siparişlerinin verilerek alt yüklenicilerin belirlenmesi gibi süreçler gerçekleşmiş, bu durumun neticesinde inşaatın

122

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Akıncıoğlu Mah. Varlık Sok. Dap Royal Center  
Etiler No:16 B Blok E3 Kat:3 / İSTANBUL  
KİTAP NO: 3330033218  
MERSİ NO: TR333003321800017  
Kafer Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Teşvikiye Sok. No: 33  
Demirkent Sok. No: 33337  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

tamamlanma hızında bir düşüş yaşanmıştır. İnşaatın tamamlanma hızının düşmesi sonucu, hasılatın finansal tablolara yansıtılma yönteminin inşaat tamamlanma oranına bağlı olması dolayısıyla Çekmeköy Projesi'nin hasılatına da düşüş gözlenmiştir. Bu dönemde ayrıca Şirket, Burgu Kule'de daha önce satışını yapmış olduğu Bağımsız Bölümlerin bir kısmını iade almış ve ardından iade aldığı bedelden ilişkili taraflarına satış gerçekleştirmiştir.

### Satışların Maliyeti ve Brüt Kar

Satışların Maliyeti (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
Proje Satış Maliyetleri	38.071.816	27.451.846	283.083.365	153.712.550	244.251.543
Validebağ Proje Maliyetleri	38.071.816	27.451.846	45.691.261	33.362.590	13.867.709
Çekmeköy Proje Maliyetleri	-	-	237.392.104	120.349.960	75.742.964
Nişantaşı Proje Maliyetleri	-	-	-	-	154.640.870
Satılan Ticari Mal Maliyetleri	-	2.055.000	-	-	6.265.536
Dap Burju Kule	-	2.055.000	-	-	6.265.536
Satışların Maliyetleri	38.071.816	29.506.846	283.083.365	153.712.550	250.517.079
Satışların Maliyeti/Hasılat	60%	46%	49%	45%	42%

Şirket, Emlak GYO ile imzalamış olduğu sözleşmelere istinaden gerçekleştirdiği projelere ilişkin maliyeti de hasılatla olduğu gibi, proje sonuçlarının güvenilir biçimde öngörülebilmesi halinde, sözleşmeye konu işin tamamlanma oranını dikkate alarak finansal tablolara yansıtmaktadır. Bu bakımdan projenin ilerleme oranı, ilgili projeden gelir tablosuna yansıtılacak hasılat ve satışların maliyeti tutarlarını belirleyen en önemli etkenlerden biridir. Tamamlanma oranlarına göre satışların maliyeti yukarıda verildiği tabloda görüldüğü gibidir. Projelerin hızlarının yavaşlamasıyla beraber satışların maliyetinde yavaşlama görülmüştür.

Brüt Kar (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
Proje Brüt Kar	25.204.942	29.217.195	299.899.846	185.609.282	351.792.174
Validebağ Proje Brüt Kar	25.204.942	29.217.195	56.655.529	77.363.871	21.384.895
Validebağ Proje Brüt Kar Marj	40%	52%	55%	70%	61%
Çekmeköy Proje Brüt Kar	-	-	243.244.317	108.245.411	73.404.570
Çekmeköy Proje Brüt Kar Marj	0%	0%	51%	47%	49%

11 Şubat 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

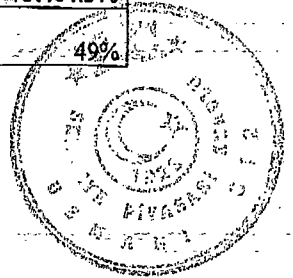
Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atıyrganme Mah. Çamlı Sok. Dap Royal Center  
E No:15 B Blok Kat: Martane / İSTANBUL  
Tic Sic No: 3330033218  
Mers No: 0333003321800017  
Kafile Yılmaz

123

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Emir Mahallesi Tepeköy Çolu  
Demirkesen Sok. No: 14337  
Beşiktaş - İSTANBUL



Brüt Kar (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
Nisantaşı Proje Brüt Kar	-	-	-	-	257.002.709
Nisantaşı Proje Brüt Kar Marjı	0%	0%	0%	0%	62%
Satılan Ticari Mal Brüt Kar	-	6.072.029	-	-	492.079
Dap Burgü Kule	-	6.072.029	-	-	492.079
Brüt Kar	25.204.942	35.289.224	299.899.846	185.609.282	352.284.253
Brüt Kar Marjı	40%	54%	51%	55%	58%

Şirket'in brüt kar marjı 2018 yılında %40 iken takip eden yıllarda %50'nin üzerine çıkmış ve 2021 yılı ilk dokuz ayında %58'e ulaşmıştır. Brüt kar marjının proje bazlı incelendiğinde yıllar itibarıyla arttığı görülmektedir. Validebağ Projesi'nde 2018 yılında %40 olan brüt kar marjı 2021 yılı ilk dokuz aylık dönemde %61'e kadar yükselmiştir. Bu durumun temel nedeni ise projenin tamamlanma tarihlerine yaklaşıldıkça inşaat harcamalarının daha önceden yapılmış olması nedeniyle maliyet sabit kalırken, stokta kalan ünitelerin satış fiyatlarının ve projeden beklenen hasılatın artmaya devam etmesi olmuştur.

#### Faaliyet Giderleri

Faaliyet Giderleri	31.12.2018 (TL)	31.12.2019 (TL)	31.12.2020 (TL)	30.09.2020 (TL)	30.09.2021 (TL)
Genel Yönetim Gideri	(210.363)	(946.849)	(4.720.607)	(3.390.018)	(25.838.717)
Pazarlama Giderleri	(9.647.455)	(9.048.489)	(31.173.835)	(19.322.163)	(64.510.336)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.450.254	738.870	2.488.788	4.936.619	7.762.079
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(1.675.383)	(423.909)	(671.808)	(534.511)	(562.292)
Faaliyet Giderleri	(10.082.947)	(9.680.377)	(34.077.462)	(18.310.073)	(83.149.266)
Faaliyet Giderleri/Hasılat	16%	15%	6%	5%	14%

Şirket'in faaliyet giderleri ve faaliyet giderlerinin hasılat içindeki payı, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör dolayısıyla yıllar içinde değişkenlik gösterebilmektedir. Bununla beraber İzahname'ye konu tüm finansal dönemlerde faaliyet giderlerinin en büyük kısmı pazarlama ve satış giderlerinden oluşmaktadır. Faaliyet giderlerinin hasılat oranı incelendiğinde, 2018, 2019, 2020 yılları ile 2021 yılı ilk 9 aylık dönemde bu oran sırasıyla %16, %15, %6 ve %14 olarak gerçekleşmiştir. Faaliyet giderlerinin hasılat oranının 2021 yılındaki artışı büyük ölçüde pazarlama giderleri içerisindeki vergi giderlerinin artması ile genel yönetim giderleri içerisindeki bağış gideri kaynaklıdır. Bununla birlikte hasılat ve faaliyet giderlerinin gelir tablosuna yansımaları arasında dönem farkları oluşabilmektedir. Hasılat, muhasebe standartları gereği inşaatın tamamlanma oranına göre kaydedilirken, faaliyet giderleri harcamanın yapıldığı dönemde kaydedilmektedir. Bu sebeple özellikle reklam faaliyetlerinin yüksek olduğu yeni

11 Şubat 2022

124

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Alaybeyme Mah. Çamlı Sok. Dap Royal Center  
No:18 E Blok Kat: Menemen / İSTANBUL  
KİT NO: 3330033218  
MERSİ No: 0332003321800017  
Kâret Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepebaşı Sok. No: 33337  
Beşiktaş - İSTANBUL

projelerin başlangıç dönemlerinde ve tapu teslimlerinin yapıldığı proje bitiş dönemlerinde faaliyet giderlerinde artış görülebilmektedir.

### Genel Yönetim Giderleri

Genel Yönetim Giderleri	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)
Personel giderleri	61.088	636.018	2.635.240	1.893.364	10.010.358
İhale ve mimarlık giderleri	5.932	103.592	7.968	28.720	272.919
Elektrik su ve gaz giderleri	-	-	364.296	-	-
Haberleşme giderleri	-	-	184.086	-	-
Kira giderleri	7.139	35.375	168.740	127.643	104.385
Vergi ve ceza giderleri	72.763	62.076	117.209	293.497	140.137
Amortisman giderleri	-	36.972	126.296	50.379	106.973
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	52.048	62.148	481.803	688.545	610.599
Noter, mahkeme ve aidat giderleri	4.043	1.146	-	43.100	805.242
Dava karşılık giderleri	-	-	31.500	31.500	76.140
Bağış Giderleri	-	-	-	1.097	12.040.000
Yemek ve Temizlik Giderleri	-	-	-	-	223.781
Diğer giderler	7.350	9.522	603.469	232.173	1.448.183
<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>210.363</b>	<b>946.849</b>	<b>4.720.607</b>	<b>3.390.018</b>	<b>25.838.717</b>
<b>Genel Yönetim Giderleri/Hasılat</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>4%</b>

Şirket'in genel yönetim giderleri yıllar geçtikçe, proje sayısına ve büyüklüğüne bağlı olarak artış göstermektedir. İzahname'de yer alan finansal tablolara ilişkin mali yılların çoğunluğu itibarıyla genel yönetim gideri kaleminin büyük kısmını personel giderleri oluşturmaktadır. İçinde bulunduğu grup politikası gereği Şirket'in bordrolu olmayan ancak organizasyon şemasında bulunan yönetim kadrosu ile fiilen ilgili şirket için çalıştığı tespit edilen ilişkili taraf personel maaşları Şirket'e yansıtılmaktadır. Bu doğrultuda 2020 yılında Çekmeköy Projesi'nin başlaması, 2021 yılında ise var olan projelere ek olarak Nişantaşı Projesi'nin başlaması ile Şirket'in personel giderleri artış göstermiştir. Aynı gerekçeyle, genel yönetim giderleri içerisinde önemli bir yer tutan kıdem tazminatı karşılık giderleri de proje sayısına ve personel giderlerine paralel şekilde artmıştır. 30.09.2021 tarihi itibarıyla sona eren finansal dönemde Şirket'in 12.040.000 TL değerinde bir bağış gideri bulunmaktadır. Söz konusu bağış giderinin 12.000.000 TL'lik kısmı Validebağ İş Ortaklığı tarafından 2021 yılı içerisinde yapılmasına karar verilen 12.000.000 TL tutarındaki bağış için ayrılan karşılık giderinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in genel yönetim giderlerine ait kırılım finansal dönemler itibarıyla yukarıdaki tabloda gösterilmektedir.

11 Şubat 2022

125

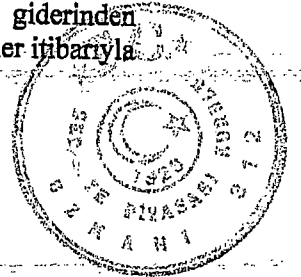
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altay Çarşı Sok. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 333003321800017  
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Demir Kent Sok. No: 1 / 34337  
Beşiktaş - İSTANBUL





## Pazarlama Giderleri

Pazarlama Giderleri	31.12.2018 (TL)	31.12.2019 (TL)	31.12.2020 (TL)	30.09.2020 (TL)	30.09.2021 (TL)
Personel giderleri	905.529	1.052.624	4.153.986	2.855.921	3.932.033
Haberleşme Giderleri	-	-	-	5.093	206
Sigorta Giderleri	-	-	-	-	86
Danışmanlık, denetim ve komisyon giderleri	-	3.094.205	1.089.973	-	-
Temsil ve ağırlama giderleri	16.086	39.613	572.468	426.862	308
Vergi Giderleri	-	-	-	-	13.328.448
Amortisman giderleri	194.105	13.629	23.587	35.905	320
Marka ve Kalite Giderleri	-	-	-	-	12.349.307
Reklam giderleri	8.512.342	4.654.736	25.105.117	15.255.140	25.514.921
Komisyon giderleri	-	-	-	-	7.436.487
Diğer giderler	7.754	193.682	228.704	743.242	1.028.229
Yemek ve temizlik giderleri	11.639	-	-	-	-
Pazarlama Giderleri	9.647.455	9.048.489	31.173.835	19.322.163	64.510.336
Pazarlama Giderleri/Haslat	15%	14%	5%	6%	11%

Şirket'in pazarlama giderleri genel yönetim giderlerinde olduğu gibi yıllar geçtikçe, proje sayısına ve büyüklüğüne bağlı olarak artış göstermektedir. 2018, 2019 ve 2020 yıllarında pazarlama giderlerinin içerisinde reklam giderleri, danışmanlık, denetim ve komisyon giderleri ile personel giderleri önemli bir yer tutmuştur. Genel yönetim giderlerinde olduğu gibi Şirket'in içinde bulunduğu grup politikası gereği Şirket'in bordrolu olmayan ancak organizasyon şemasında bulunan yönetim kadrosu ile fiilen ilgili şirket için çalıştığı tespit edilen ilişkili taraf personel maaşları Şirket'e yansıtılmaktadır. Buna bağlı olarak proje sayısı arttıkça, personel giderlerinde de artış görülmektedir. 2021 yılında pazarlama giderleri içerisinde en büyük kalemler olan reklam giderleri, Şirket'in Projeler için yapmış olduğu reklamlara ilişkin giderlerdir. Reklam giderleri 2018, 2019 ve 2020 yıllarında ağırlıklı olarak Validebağ ve Çekmeköy Projeleri için 2021 yılında ise Nişantaşı Projesi için yapılmıştır. Marka ve Kalite Giderleri de

126

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Akıncıyaka Blok, Çamaşçı Sok. Dap Royal Center  
No:10/3-11 Kat:10A / Beşiktaş / İSTANBUL  
Kıymetler ID: 3330033218  
Mersis No: 1333003321800017  
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Edirne Mahallesi Teşvikiye Yolu  
Demir Kent Sok. No: 34337  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

2021 yılında pazarlama giderleri içerisinde önemli bir yer tutmaktadır. Şirket'in ilişkili tarafı olan Dap Yapı ile yapmış olduğu marka kullanım sözleşmesine istinaden, Nişantaşı Projesinde hasılat oluşması nedeniyle Şirket'e 30.09.2021 ile biten mali dönem tablolarında marka kullanım bedeli tahakkuk ettirilmiştir. Danışmanlık giderleri, 2019 ve 2020 yıllarında, pazarlama giderlerinin içinde önemli bir yer kaplamaktadır. Şirket'in 2019 ve 2020 yıllarında yurtdışı satışlarına ilişkin aracılık faaliyetleri nedeniyle 3. kişilere ödemiş olduğu komisyon giderleri danışmanlık, denetim ve komisyon giderleri olarak kaydedilmiştir.

2021 yılında pazarlama giderleri içerisinde en büyük ikinci kalem 13.328.448 TL tutarındaki vergi harç giderleridir. Emlak GYO ile yapılan sözleşme ve paylaşım protokollerine göre satışı gerçekleşen Bağımsız Bölümlerde tapu harcının satıcı payını Validebağ İş Ortaklığı'nın ödemesi gerekmektedir. Ayrıca yapılan protokol ile paylaşımında Emlak GYO'ya bırakılan Bağımsız Bölümler için tapu harcının hem alıcı hem de satıcı payını Validebağ İş Ortaklığı'nın Emlak GYO'ya ödenmesi gerekmektedir. Söz konusu vergi giderlerinin 8.300.411 TL'lik kısmı Validebağ Projesi'nde satışı yapılmış olan Bağımsız Bölümlerde satıcı payına düşen tapu harçlarından, 3.645.303 TL'lik kısmı paylaşımında Emlak GYO'ya bırakılan Bağımsız Bölümlerin alıcı ve satıcı payına düşen tapu harçlarından, kalan kısmı ise Şirket'in ödediği diğer muhtelif vergilerden oluşmaktadır. Şirket'in pazarlama giderlerine ait kırılım finansal dönemler itibarıyla yukarıdaki tabloda gösterilmektedir.

#### Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.12.2018 (TL)	31.12.2019 (TL)	31.12.2020 (TL)	30.09.2020 (TL)	30.09.2021 (TL)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	73.687	73.687	73.296
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	1.129.703	321.423	513.817	443.256	107.996
Ticari borçlar reeskont gelirleri	226.134	136.450	447.796	677.308	831.930
SGK teşvik gelirleri	4.400	234.922	1.146.306	422.425	1.269.291
Diğer gelirler	90.017	46.075	307.182	3.319.943	5.479.566
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>1.450.254</b>	<b>738.870</b>	<b>2.488.788</b>	<b>4.936.619</b>	<b>7.762.079</b>
<b>Esas Faaliyetlerde Diğer Gelirler/Hasılat</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31.12.2018 (TL)	31.12.2019 (TL)	31.12.2020 (TL)	30.09.2020 (TL)	30.09.2021 (TL)
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(1.298.646)	(34.084)	(415.323)	(396.486)	(122.853)
Ticari alacaklar reeskont giderleri	(376.737)	(388.196)	(138.025)	(138.025)	(19.771)

11 Şubat 2022

127

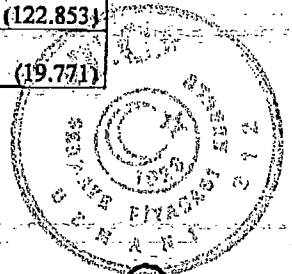
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayurtu Mah. Garanti Sok. Dap Royal Center  
No:6 B-Block Kat: Mezzanine / İSTANBUL  
Kırtasiye V.D.: 3330033218  
Ticaret Sic. No: 0333003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Teşvikiye Yolu  
Demirkent Sok. No: 3337  
Beşiktaş - İSTANBUL



Biten İnşaatlara İlişkin Maliyetler	-	-	-	-	(240.424)
Diğer giderler	-	(1.629)	-118.460	-	(179.244)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(1.675.383)	(423.909)	(671.808)	(534.511)	(562.292)
Esas Faaliyetlerde Diğer Giderler/Hasılat	3%	1%	0%	0%	0%

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin ve esas faaliyetlerden diğer giderlerin, Şirket'in finansal performansı ve karlılığı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamakta olup, bu tutarlar yıllar içinde değişkenlik gösterebilmektedir. Esas faaliyetlerden diğer gelirler; konusu kalmayan karşılıklar, ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri, ticari borç reeskont gelirleri, SGK teşvik gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer giderler ise ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri, ticari alacaklar reeskont giderleri ve diğer giderlerden oluşmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer gelirlere ve esas faaliyetlerden diğer giderlere ait kırılım finansal dönemler itibarıyla yukarıdaki tablolarda gösterilmektedir.

### Finansman Gelirleri

Finansman Gelirleri	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)
Paiz gelirleri	705.921	226.946	7.154.135	80.962	11.760.847
Kur farkı gelirleri	16.917	2.767	17.204	9.172	22.770
Finansman Gelirleri	722.838	229.713	7.171.339	90.134	11.783.617
Finansman Gelirleri/Hasılat	1%	0%	1%	0%	2%

Şirket'in finansman gelirleri faiz gelirleri ve kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin fazla ve faiz oranlarının yüksek olduğu dönemlerde faiz gelirleri yüksek olmaktadır. Bu sebeple, 2020 yılı ve 2021 yılının ilk dokuz aylık döneminde Şirket'in faiz gelirleri oldukça yüksektir. Finansman gelirlerine ait kırılım finansal dönemler itibarıyla yukarıdaki tabloda gösterilmektedir.

### Finansman Giderleri

Finansman Giderleri	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)
Kur farkı giderleri	(98.794)	(167.108)	(16.492)	(253.398)	(4.723)
Kredi faiz giderleri	(2.874.321)	(199.504)	(7.783.396)	(5.897.803)	(7.448.223)
Teminat mektubu giderleri	(1.285.050)	(1.298.975)	(1.126.640)	(634.316)	(1.454.491)
Finansal Kiralama Faiz Giderleri	-	-	-	-	(1.030.028)
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(81.378)	(81)	(10.436.722)	(444.152)	(4.468.469)
Finansman Giderleri	(4.339.543)	(1.665.668)	(19.363.250)	(7.229.669)	(14.405.934)
Finansman Giderleri/Hasılat	7%	3%	3%	2%	2%

128

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayesme Mah. Dap Sok. Dap Royal Center  
No:16 E- Blok 23 Mah. / İSTANBUL  
Kültür A.Ş. 3330033218  
Mersis No: 0332003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi, Beşiktaş Yolu  
Demirkent Sok. No: 34337  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

Finansman giderleri kur farkı giderleri, kredi faizi giderleri, teminat mektubu giderleri, finansal kiralama faiz giderleri ve diğer masraf ve komisyonlardan oluşmaktadır. Faiz oranlarının yükseldiği, Şirket borçlarının arttığı dönemlerde kredi faiz giderleri de artış göstermektedir. Bu doğrultuda Şirket'in borçlarının ve faizin artış gösterdiği 2020 yılı ikinci yarısından itibaren Şirket'in kredi faiz giderleri artış göstermiştir. Özellikle 2020 yılı ile 2021 yılının ilk dokuz aylık döneminde diğer masraf ve komisyon giderleri artış göstermiştir. Bu dönemlerde Şirket, projelerinden Bağımsız Bölüm satın alan alıcıları teşvik etmek için bankalara komisyon ödemek suretiyle alıcılara uygulanan kredi faiz oranlarını sübvansé etmiştir. Ayrıca Şirket 2020 ve 2021 yıllarında yeni kredi kullanımı yapmıştır. Bunun sonucunda Şirket'in diğer masraf ve komisyon giderleri artış göstermiştir. Finansman giderlerine ait kırılım finansal dönemler itibarıyla yukarıdaki tabloda gösterilmektedir.

#### Dönem Karı/Zararı

Dönem Karı (Zararı)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)
Dönem Net Karı	8.435.395	19.338.331	187.511.683	121.152.526	216.230.241
Net Kar Marjı	13%	30%	32%	36%	36%

Şirket'in dönem karı muhasebe standartları gereği yıldan yıla değişiklik gösterebilmektedir. 2020 yılının ikinci yarısında Validebağ Projesi'ne ilave olarak Çekmeköy Projesi'nin de devreye girmesi ile Şirket'in hasılatı ve buna bağlı olarak karı artış göstermiştir. 2021 yılının ilk dokuz ayında Çekmeköy Projesi'nin yanı sıra Nişantaşı Projesi'nin de devreye girmesiyle Şirket'in net karı artış göstermiştir.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in hasılatının Projeler'e ve yıllara göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Hasılat	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)
Proje Gelirleri	63.276.758	56.669.041	582.983.211	339.321.832	596.043.717
Validebağ Projesi	63.276.758	56.669.041	102.346.790	110.726.461	35.252.604
Çekmeköy Projesi	-	-	480.636.421	228.595.371	149.147.534
Nişantaşı Projesi	-	-	-	-	411.643.579
Daire Satışları	-	8.127.029	-	-	6.757.615
Burgü Kule	-	8.127.029	-	-	6.757.615
Satış gelirleri	63.276.758	64.796.070	582.983.211	339.321.832	602.801.332

Şirket, Emlak GYO ile imzalamış olduğu sözleşmelere istinaden gerçekleştirdiği projelere ilişkin hasılat ve maliyeti, proje sonuçlarının güvenilir biçimde öngörülebilmesi halinde, sözleşmeye konu işin tamamlanma oranını dikkate alarak finansal tablolara yansıtmaktadır. Bu

129

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altay Çiğme Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
No:16 B Blok Kat: Kat:1 / İSTANBUL  
Kod: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepeköy Çolu  
Smir Kent Sok. No: 33  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

bakımdan projenin ilerleme oranı, ilgili projeden gelir tablosuna yansiyacak hasılat ve satışların maliyeti tutarlarını belirleyen en önemli etkenlerden biridir.

2018 ve 2019 yıllarındaki hasılat büyük ölçüde Validebağ Projesi'nden, kısmen de Burgu Kule'deki Şirket'in sahip olduğu Bağımsız Bölümlerin satışlarından kaynaklanmıştır. 2020 yılında ise Validebağ Projesi'nin hızlanması ve yılın ikinci yarısında Çekmeköy Projesi'nin inşaatının başlaması sonucu hasılatta ciddi bir artış meydana gelmiştir. 2021 yılının ilk dokuz aylık döneminde hasılatın büyük kısmı Validebağ, Çekmeköy ve Nişantaşı Projeleri'nden oluşmaktadır. Validebağ Projesi'nin 2020 yılı sonunda %99 oranında tamamlanmış olması sonucu hasılatın büyük ölçüde önceki yıllarda gerçekleşmesi, 2021 yılında Validebağ Projesi'nden elde edilen hasılatın düşüş göstermesine neden olmuştur. Yine 2021 yılında Çekmeköy Projesi'nde kaba inşaatın bitmesi ve ince inşaatın başlaması ile birlikte, yapı tasarımı ve malzeme seçimlerinin Emlak GYO ile görüşülerek kararlaştırılması, malzeme siparişlerinin verilerek alt yüklenicilerin belirlenmesi gibi süreçler gerçekleşmiş, bu durumun neticesinde inşaatın tamamlanma hızında bir düşüş yaşanmıştır. İnşaatın tamamlanma hızının düşmesi sonucu, hasılatın finansal tablolara yansıtılma yönteminin inşaat tamamlanma oranına bağlı olması dolayısıyla Çekmeköy Projesi'nin hasılatında da düşüş gözlenmiştir. Bu dönemde ayrıca Şirket, Burgu Kule'de daha önce satışını yapmış olduğu Bağımsız Bölümlerin bir kısmını iade almış ve ardından iade aldığı bedelden ilişkili taraflarına satış gerçekleştirmiştir.

**10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:**

Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, nüfus artışı, kentleşme, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar gibi faktörler Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörünü, dolayısıyla da Şirket'i etkileyebilmektedir.

2021 yılında aşılmanın hız kazanması neticesinde ekonomilerde toparlanma başlasa da, Covid-19 salgınında yeni dalgaların yayılması, yeni mutasyonların ortaya çıkması gibi endişeler hala devam etmektedir. Pandeminin devam etmesi, veya ileride görülebilecek yeni salgınların, mutasyonların gerçekleşmesi tüm sektörleri olduğu gibi inşaat sektörünü de olumsuz etkileyebilmektedir.

Şirket geliştirmekte olduğu projelerde ağırlıklı olarak konut ve kısmen de ofis veya dükkan olarak kullanılan ticari üniteler inşa etmektedir. 2020 yılında kamu bankalarının öncülüğünde konut kredilerini desteklemeye yönelik bir kampanya başlatılması ve bankalar tarafından konut alıcılarına uzun vadeli ve uygun faiz oranlı konut kredisi seçenekleri sunulması konutlara olan talebi artırmış ve Şirket'in geliştirdiği projelere olan talebi artırmıştır. Takip eden dönemde döviz kurlarında yaşanan hızlı yükseliş ve buna bağlı olarak Merkez Bankası'nın politika faizini artırması ve kredi faizlerinin de yükselmesi alıcıların kredi kullanma isteğini azaltmış ve konutlara olan talebin azalmasına neden olmuştur. Son dönemde Şirket alıcılara vadeli ödeme planları sunmaya başlamıştır.

11 Şubat 2022

130

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataygüneş Blok, Emlak Sok. Dap Royal Center  
Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0133003321800017  
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Toprakçukuru Yolu  
Demirkont Sok. No: 3337  
Beşiktaş - İSTANBUL

### 10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in 30.09.2021 itibarıyla kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri, öz kaynakları, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki tabloda detaylıca gösterilmiştir.

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>480.436.134</b>
Garantili	-
Teminatl	115.767.687
Garantisiz/Teminatsız	364.668.447
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b>	<b>1.235.300.408</b>
Garantili	-
Teminatl	379.261.835
Garantisiz/Teminatsız	856.038.573
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>1.715.736.542</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>641.903.393</b>
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	200.000.000
Yasal yedekler	5.238.770
Diğer yedekler	436.664.623
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>2.357.639.935</b>
<b>Net Borçluluk Durumu</b>	<b>-</b>
<b>A. Nakit</b>	<b>177.290.083</b>
<b>B. Nakit Benzerleri</b>	<b>-</b>
<b>C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar</b>	<b>-</b>
<b>D. Lihdite (A+B+C)</b>	<b>177.290.083</b>
<b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>	<b>-</b>
<b>F. Kısa Vadeli Banka Kredileri</b>	<b>2.841.024</b>
<b>G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım</b>	<b>112.926.663</b>
<b>H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>	<b>-</b>
<b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>	<b>115.767.687</b>
<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>	<b>(61.522.396)</b>
<b>K. Uzun Vadeli Banka Kredileri</b>	<b>379.261.835</b>
<b>L. Tahviller</b>	<b>-</b>
<b>M. Diğer Uzun Vadeli Krediler</b>	<b>-</b>
<b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>	<b>379.261.835</b>
<b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>	<b>317.739.439</b>

11 Şubat 2022

### 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

131

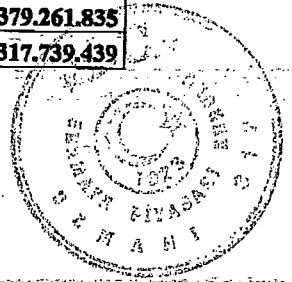
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altıyaprak Mah. Cumhuriyet, Dap Royal Center  
No:16-B Blok K8 Katı / İSTANBUL  
Kırsal V.D.: 3330033218  
Ticaret Sicil No: 333003321800017  
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Denizci Mahallesi Tescilli Yolu  
Demirkent Sok. No: 14337  
Beşiktaş - İSTANBUL



**11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:**

Şirket, işletme sermayesi, vergi ödemeleri, tedarikçi ödemeleri, ihale avansları ve yüklenici avansları sebebiyle farklı zamanlarda kredi kullanımını yapmaktadır. Kredi kullanımının yanı sıra Şirket hem kendi özkaynaklarıyla, hem proje için aldığı avanslarla hem de ilişkili taraflardan aldığı borçlarla operasyonlarını finanse etmektedir. Şirket'in fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.557.503	-	25.816.396	2.841.024
Uzun Vadeli Borç. Kısa Vadeli Kısımları	11.670.528	12.999.327	18.798.125	112.926.663
Ticari Borçlar	3.908.727	7.185.879	89.181.631	48.680.768
Çalışanlara Sağl. Faydalar Kaps. Borçlar	128.057	185.880	442.782	2.158.977
Diğer Borçlar	59.598.181	96.932.552	108.024.930	102.306.093
Ertelenmiş Gelirler	-	22.241	192.388.511	191.827.584
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	73.687	36.415	170.131
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	2.243.912	19.524.894
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>76.862.996</b>	<b>117.399.566</b>	<b>436.932.702</b>	<b>480.436.134</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	24.006.779	21.623.644	7.234.978	379.261.835
Diğer Borçlar	13.520.081	9.333.779	3.693.438	9.485.834
Ertelenmiş Gelirler	124.567.370	148.641.384	309.676.459	687.937.818
Uzun Vadeli Karşılıklar	133.871	176.707	503.435	724.017
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	10.710.705	17.120.542	87.839.363	157.890.904
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>172.938.806</b>	<b>196.896.056</b>	<b>408.947.673</b>	<b>1.235.300.408</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	-	-	235.576.212	641.524.834
Ödenmiş Sermaye	10.000.000	10.000.000	10.000.000	200.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.238.770	5.238.770	5.238.770	5.238.770
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	5.215.587	13.650.982	32.989.313	220.344.983
Net Dönem Karı/Zararı	8.435.395	19.338.331	187.355.670	216.005.111
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	151.482	378.559
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>28.881.087</b>	<b>48.237.935</b>	<b>235.727.694</b>	<b>641.903.393</b>
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>278.682.889</b>	<b>362.533.557</b>	<b>1.081.608.069</b>	<b>2.357.639.935</b>
Fon Kaynaklarının Toplamdaki Payları (Yüzde)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021

132

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayazma Mah. Farklı Sok. Dap Royal Center  
No:16-B Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 01330013321900017  
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepeköy Çolu  
Demirkent Sok. No: 337  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	27.6%	32.4%	40.4%	20.4%
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	62.1%	54.3%	37.8%	52.4%
Toplam Özkaynaklar	10.4%	13.3%	21.8%	27.2%
Toplam Kaynaklar	100.0%	100.0%	100.0%	100.00%

30.09.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in fon kaynaklarının %27,2'si özkaynaklar, %52,4'ü uzun vadeli yükümlülükler, %20,4'ü ise kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirket hem karlılığını hem de ödenmiş sermayesini artırarak 2021 yılında özkaynaklarını güçlendirmiş olsa da Levent Projesi için Emlak GYO'ya ödenmesi gereken avans ve Nişantaşı Projesi'nin inşaatı için ihtiyaç duyulan ek kaynaklar nedeniyle yeni borçlanmalar gerçekleştirmiştir.

## 11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	1.444.958	144.776	1.102.509	1.102.509	84.108.697
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları	(38.379.124)	3.747.551	66.802.723	(23.499.230)	(536.551.944)
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akışlar	(155.868)	(177.979)	(1.018.534)	(640.920)	(3.448.693)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışlar	37.234.810	(2.611.839)	17.221.999	25.218.653	633.182.023
Nakit ve Nakit benzerleri artışı/(düşüşü)	(1.300.182)	957.733	83.006.188	1.078.503	93.181.386
Nakit akış tablolarında nakit ve nakit benzerleri	144.776	1.102.509	84.108.697	2.181.012	177.290.083
Dönem Sonu Nakit ve nakit benzerleri	144.776	1.102.509	84.108.697	2.181.012	177.290.083

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri bakiyelerinde 2018 ve 2019 yıllarında kayda değer bir değişim yaşanmamış, Şirket'in nakit girişleri ve çıkışları bu iki dönemde birbirine yakın seviyede gerçekleşmiştir. 2019 yıllarında Şirket hem işletme faaliyetlerinden nakit fazlası üretmiş hem de finansman faaliyetleri neticesinde Şirket'e net nakit girişi olmuştur. Buna bağlı olarak 2020 yılı sonu itibarıyla Şirket'in sahip olduğu nakit ve nakit benzerleri tutarı 84.108.697 TL'ye yükselmiştir. 2021 yılı ilk dokuz aylık dönemde ise Emlak GYO'ya yapılan ödemeler ile Projeler'in üretim maliyetleri ve faaliyet giderleri nedeniyle işletme faaliyetlerinden 536.551.944 TL nakit çıkışı olmuştur. Şirket'in kullanmış olduğu kredilere bağlı olarak 2021 yılı ilk dokuz ayında finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışı 633.182.023 TL olmuştur. Buna göre işletme faaliyetleri için gereken nakit ihtiyacının büyük kısmı finansman faaliyetleri ile karşılanmıştır.

## İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları

133

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Akaycaşme Mah. Emlak Sok. Dap Royal Center  
No:11 B Blok Kat: Maitane / İSTANBUL  
Kartvizit No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepeköy Çolu  
Emirhan Sok. No: 13337  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022



İşletme faaliyetlerinden nakit akışları, dönem karı (zararı), dönem karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler ve işletme sermayesinde gerçekleşen değişimlerden oluşmaktadır. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışlarına ait tablo aşağıda gösterilmektedir.

İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
Dönem Karı (Zararı)	8.435.395	19.338.331	187.511.683	(23.499.230)	(536.551.944)
Dönem Net Karı (Zararı)					
Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	3.468.619	5.301.808	67.293.181	39.667.219	67.782.298
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(50.283.138)	(20.892.588)	(188.002.141)	(184.318.975)	(820.564.483)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(38.379.124)	3.747.551	66.802.723	(23.499.230)	(536.551.944)

Şirket'in dönem karı, o anda devam eden proje sayısına ve inşaatların tamamlanma hızlarına göre değişiklik gösterebilmektedir. 2020 yılından önce Şirket'in devam eden yalnızca Validebağ Projesi bulunmaktayken, Şirket 2020 yılında Çekmeköy Projesi'ne de başlamış, projenin ilerleyişiyle beraber 2020 yılı dönem karı bir önceki seneye göre oldukça artmıştır. 2021 yılının ilk dokuz aylık döneminde yeni başlanan Nişantaşı Projesi'nde yapılan hakediş sayesinde gelir oluşmasından dolayı dönem karında artış gözlenmektedir. Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler de, dönem karına bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler, dönemler arasında büyük farklılıklar gösterebilmektedir. Özellikle yeni proje başlangıcı dönemleri ve hemen öncesinde Şirket'in işletme sermayesi artış göstermektedir. 2020 yılında başlanan Çekmeköy Projesi için Emlak GYO'ya verilen nakit teminat, 2021 yılında başlanan Nişantaşı Projesi için Emlak GYO'ya verilen nakit teminat ve 2021 yılında başlayan Levent Projesi için Emlak GYO'ya verilen 311.100.000 TL nakit teminat sebebiyle Şirket'in 2020 ve 2021 yılında işletme sermayesi artış göstermiştir. Bunun yanısıra Şirket yapı inşaatlarının devamı için alt yüklenicilerine zaman zaman avans vermekte bu sebeple de işletme sermayesinde artış yaşanabilmektedir.

11 Şubat 2022

#### Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları

Şirket'in geçmiş 3 mali yıl ve 2020 ile 2021 ilk dokuz aylarına ait yatırım faaliyetlerinden nakit akışları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

134

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atölye No: M3, Kanal C, Royal Center  
North U-çuğu, Beşiktaş, İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Sımsıkı Sok. No: 3337  
Beşiktaş - İSTANBUL



Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
Bağı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybını Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri	-	-	-	-	100.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-	128.713	-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(155.868)	(177.979)	(1.073.560)	(567.233)	(3.512.278)
Vergi Ödemeleri/İadeleri	-	-	(73.687)	(73.687)	(36.415)
Yatırımlardan Elde Edilen Nakit Akışları	(155.868)	(177.979)	(1.018.534)	(640.920)	(3.448.693)

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları Şirket'in nakit akışında çok büyük bir yere sahip olmayıp, yıllar içinde çok büyük farklılıklar göstermemektedir. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışı büyük ölçüde Şirket'in maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanmaktadır. Bunun yanı sıra, Şirket tarafından 2021 yılında Kartal Marina Adi Ortaklığı'ndaki nominal bedeli 100,000 TL olan payının Şirket'in ilişkili tarafı olan Yüzyıl Mimarlık'a 500.000 TL bedel ile satılması da 2021 yılında yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akışlarına yansımıştır.

#### Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları

2018, 2019, 2020 mali yılları ile 30.09.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde biten mali dönemler itibarıyla Şirket'in finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	37.234.810	(2.611.839)	17.226.528	25.223.178	443.180.023

135

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Akayçayırma Mah. Çamlıca Sok. Dap Royal Center  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271100 / Mers: 08330033218  
Nesne No: 0332003321800017

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Teşvikiye Yolu  
Demirkent Sok. No: 1337  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

Bağı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları					
Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri			(4.529)	(4.525)	2.000
Sermaye Artırımı					190.000.000
Finansmandan Elde Edilen Nakit Akışları	37.234.810	(2.611.839)	17.221.999	25.218.653	633.182.023

Şirket'in finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları büyük ölçüde borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri nedeniyle oluşmaktadır. 2021 öncesinde Şirket'in hem proje sayısının az olması, hem projelerin aynı mali yıl içinde Şirket'e nakit akışı sağlıyor olması, hem de nispeten daha küçük projelerde çalışıyor olması sebebiyle borçlanma ihtiyacı daha az olmuştur. Bununla beraber, 2021 yılında Levent Projesi için Emlak GYO'ya 311.100.000 TL tutarında nakit avans verilmesi, proje başlangıçlarında inşaat maliyetlerine katılması ve alt yüklenicilerle yapılan anlaşmalar gereği alt yüklenicilere ödenen avanslar gibi sebeplerle Şirket'in dış kaynak ihtiyacı artmış, buna bağlı olarak borçlanmadan kaynaklanan nakit girişlerinde 443.180.023 TL'lik bir artış görülmüştür. Yine 2021 yılında Şirket ödenmiş sermayesini 10.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkararak sermayesini güçlendirmiştir.

### 11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket sermayeyi finansal borç/toplam sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Net borç, hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye özkaynaklar ile finansal borcun toplanmasıyla hesaplanır.

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Toplam Finansal Borçlar	37.234.810	34.622.971	51.849.499	495.029.522
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(144.776)	(1.102.509)	(84.108.697)	(177.290.083)
Net Borç	37.090.034	33.520.462	(32.259.198)	317.739.439
Toplam Özkaynak	28.881.087	48.237.935	235.727.694	641.903.393
Toplam sermaye	66.115.897	82.860.906	287.577.193	1.136.932.915
Finansal Borç/ Toplam Sermaye	0,56	0,42	0,18	0,44

Şirket'in Finansal Borç/Toplam Sermaye oranı 2018 yılında 0,56; 2019 yılında 0,42 ve 2020 yılında ise 0,18 oranında gerçekleşmiştir. 30.09.2021'de biten dokuz aylık dönemde ise bu oran 0,44'tir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı: Şirket'in işbu İzahname tarihinden itibaren en az 12 aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

136

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

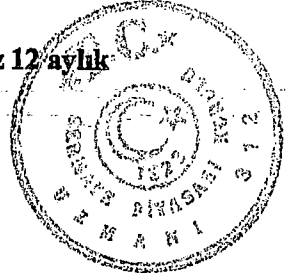
**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
 Altayçeşme Mah. 1. Sok. Etiler Royal Center  
 No:10-B Blok Kat: Kat:10/10 İSTANBUL  
 Kültür Sanatçıları Bulvarı No:3330033218  
 Mersis No: 0333003321800017  
**Rafet Yılmaz**

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**GARANTİ YATIRIM**  
**MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
 Etiler Mahallesi Topkapı Yolu  
 Demirkent Sok. No:11 Kat:3337  
 Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022



Şirket'in işbu İzahname tarihinden itibaren en az 12 aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

Şirket yönetiminin işletme sermayesi göstergelerini takip etmek için kullandığı net işletme sermayesi tablosu aşağıda verilmektedir. Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihlerinde sona eren on iki aylık ve 30.09.2021 tarihinde sona eren dokuz aylık finansal dönemlerde aşağıdaki tabloda verilen net işletme sermayesi pozitiftir.

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Toplam Dönen Varlıklar	150.550.522	170.142.595	561.831.897	882.586.348
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	76.862.996	117.399.566	436.932.702	480.436.134
Net İşletme Sermayesi	73.687.526	52.743.029	124.899.195	402.150.214
Hasılat	63.276.758	64.796.070	582.983.211	602.801.332
Net İşletme Sermayesi/ Hasılat	116%	81%	21%	67%

Şirket'in mevcut finansman imkânları ve kullanıma hazır nakit kaynakları dikkate alındığında, yıllık olarak operasyonel ihtiyaçlarını karşılayabilecek düzeyde işletme sermayesi yaratabildiği düşünülmektedir.

**11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:**

Yoktur.

## 12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

**12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:**

Yoktur.

## 13. EĞİLİM BİLGİLERİ

**13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:**

Şirket son mevcut durumda bizzat veya taraf olduğu adi ortaklıklar vasıtasıyla Emlak GYO ile yapmış olduğu gelir paylaşımı sözleşmeleri uyarınca yüklenici sıfatıyla mülkiyeti Emlak GYO'ya ait arsalar üzerinde yapılar inşası ve satışı faaliyetlerini yürütmektedir. Bu çerçevede

137

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Abayçeşme Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
No:16 E Blok Kat:16 Kat:16 İSTANBUL  
Kırsal No: 03330033218  
Kaiet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepebaşı Sok.  
Demir Kent Sok. No: 17 Kat: 37  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

halihazırda devam eden dört Proje bulunmaktadır. Bu projelerden Validebağ Projesi'nin inşaatı tamamlanmış olup stoklarda kalan ünitelerin satışları devam etmektedir. Çekmeköy Projesi'nde yer alan konutların tamamının ön satışı yapılmış olup, ticari ünitelerin satışı ve projenin inşaatı devam etmektedir. Nişantaşı Projesi'nde hem ön satışlar hem de inşaat devam etmektedir. Levent Projesi'nde ise kentsel dönüşüm kapsamında arsa üzerinde bulunan binaların yıkımına başlanmış olup, projenin inşaatına ve ön satışına henüz başlanmamıştır.

### Satış Fiyatları

Şirket geliştirmekte olduğu projelerde yer alan Bağımsız Bölümleri inşaat ruhsatının alınması ile satışa çıkartmakta ve alıcılarla satış vaadi sözleşmeleri imzalamaktadır. Şirket erken aşamalarda satış fiyatlarını cazip tutarak hızlı bir satış ivmesi yakalamaya, devamında ise talep koşullarına bağlı olarak satış fiyatlarını peyder pey yükseltmeye çalışmaktadır.

- Validebağ Projesi'nin satışlarına başlandığı 2017 yılı Şubat ayında 112 adet konut satışı gerçekleşmiş olup, ortalama satış birim fiyatı 12.810 TL/metrekaire olmuştur. Anılan projede paylaşımlar sonrası Şirket uhdesinde kalıp henüz satılmamış olan konutların liste fiyatlarına göre ortalama satış fiyatı işbu 14.01.2022 tarihi itibarıyla 39.602 TL/metrekaire düzeyindedir. Değişim oranı %209'dur.
  - TCMB tarafından ilan edilen ABD Doları (Döviz Satış) kuru 28.02.2021 itibarıyla 3,5946 TL ve 14.01.2022 itibarıyla 13,5644 TL olup değişim oranı %277'dir.
  - TCMB tarafından ilan edilen İstanbul Yeni Konutlar Fiyat Endeksi 2017 yılı Şubat ayı itibarıyla 98,1 ve 2021 yılı Ekim ayı itibarıyla 201,5 olup, değişim oranı %105'tir.
  - TÜİK tarafından ilan edilen inşaat maliyet endeksi 2017 yılı Şubat ayı itibarıyla 125,09 ve 2021 yılı Kasım ayı itibarıyla 348,46 olup değişim oranı %179'dur.
- Çekmeköy Projesi'nin satışlarına başlandığı 2020 yılı Haziran ayında 252 adet konut satışı gerçekleşmiş olup, ortalama satış birim fiyatı 9.141 TL/metrekaire olmuştur. Anılan projede yer alan konutların biri hariç tamamı satılmış olup, en son 2021 yılı Nisan ayında satışı gerçekleşen 10 adet konutun ortalama satış fiyatı 14.046 TL/metrekaire olmuştur. Değişim oranı %54'tir.
  - TCMB tarafından ilan edilen ABD Doları (Döviz Satış) kuru 30.06.2020 itibarıyla 6,8545 TL ve 30.04.2021 itibarıyla 8,1900 TL olup değişim oranı %19'dur.
  - TCMB tarafından ilan edilen İstanbul Yeni Konutlar Fiyat Endeksi 2020 yılı Haziran ayı itibarıyla 127,90 ve 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla 153,40 olup, değişim oranı %20'dir.

138

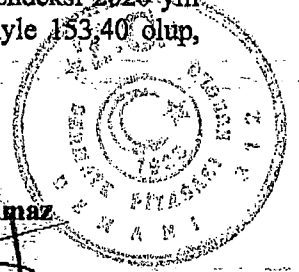
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Akaryazma Mah. Bosphorus Royal Center  
No:16 B Blok Kat: Mezzanine İSTANBUL  
Kıyıkent No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Ziya Yılmaz



Ziya Yılmaz





Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepebaşı Yolu  
Damırcı Sok. No: 14337  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

- o TÜİK tarafından ilan edilen inşaat maliyet endeksi 2020 yılı Haziran ayı itibariyle 208,46 ve 2021 yılı Nisan ayı itibariyle 276,48 olup değişim oranı %33'tür.
- Nişantaşı Projesi'nin satışlarına başlandığı 2021 yılı Nisan ayında 51 adet konut satışı gerçekleşmiş olup, ortalama satış birim fiyatı 52.221 TL/metrekaire olmuştur. Anılan projede satışa açık olup henüz satılmamış olan konutların liste fiyatlarına göre ortalama satış fiyatı 14.01.2022 tarihi itibarıyla 111.041 TL/metrekaire düzeyindedir. Değişim oranı %113'dür.
  - o TCMB tarafından ilan edilen ABD Doları (Döviz Satış) kuru 30.04.2021 itibariyle 8,1900 TL ve 14.01.2022 itibariyle 13,5644 TL olup değişim oranı %66'dır.
  - o TCMB tarafından ilan edilen İstanbul Yeni Konutlar Fiyat Endeksi 2020 yılı Nisan ayı itibariyle 153,40 ve 2021 yılı Ekim ayı itibariyle 201,5 olup, değişim oranı %31'dir.
  - o TÜİK tarafından ilan edilen inşaat maliyet endeksi 2021 yılı Nisan ayı itibariyle 276,48 ve 2021 yılı Kasım ayı itibariyle 348,46 olup değişim oranı %26'dır.

Projelerin ortalama satış fiyatlarına dair yapılacak değerlendirmelerde farklı tarihlerde satılan konutların birbirinin tam muadili olmadığı, şerefiye farklarının da ortalama birim fiyatları etkileyebileceği dikkate alınmalıdır. Benzer şekilde alıcıların ödeme planları da farklılaşabilmekte, peşin ödeme oranına bağlı olarak yapılan indirimler ortalama birim fiyatlarını etkileyebilmektedir.

#### Yıllar İtibarıyla Satış Adetleri, Satılan Alanlar (metrekare) ve Satış Tutarları

Şirket geliştirmekte olduğu projelerde yer alan Bağımsız Bölümlerin ön satışlarının adet, satış alanı (metrekare) ve satış tutarları yıllar itibarıyla aşağıdaki gibidir. 2021 yılına ait bilgiler 14.01.2022 tarihi itibarıyla gerçekleşen ön satışları yansıtmaktadır.

#### Ön Satış Adedi

Yıl	Validebağ Projesi	Gökmekezi Projesi	Nişantaşı Projesi	Toplam
2017	213	0	0	213
2018	40	0	0	40
2019	8	0	0	8
2020	17	920	0	937
2021	6	56	126	188
<b>Toplam</b>	<b>284</b>	<b>976</b>	<b>126</b>	<b>1.386</b>

11 Şubat 2022

#### Ön Satışı Yapılan Bağımsız Bölümlerin Brüt Satış Alanı (metrekare)

139

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataygöçme Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
E Blok Kat: Meşhur / İSTANBUL  
KİMLİK NO: 3330033218  
MERSİS No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mahallesi Tepecik Yolu  
Çarşı Sok. No: 1 / 4337  
Beşiktaş - İSTANBUL

Yıl	Validebağ Projesi	Ormanköy Projesi	Nişantaşı Projesi	Toplam
2017	38.500	0	0	38.500
2018	8.476	0	0	8.476
2019	1.628	0	0	1.628
2020	3.086	134.871	0	137.957
2021	1.286	13.248	35.380	49.914
<b>Toplam</b>	<b>52.976</b>	<b>148.119</b>	<b>35.380</b>	<b>236.475</b>

**Ön Satış Yapılan Bağımsız Bölümlerin Satış Tutarı (KDV Hariç TL)**

Yıl	Validebağ Projesi	Ormanköy Projesi	Nişantaşı Projesi	Toplam
2017	491.623.390	0	0	491.623.390
2018	111.676.397	0	0	111.676.397
2019	24.228.442	0	0	24.228.442
2020	50.760.017	1.501.863.665	0	1.552.623.682
2021	26.110.344	176.021.834	1.961.450.595	2.163.582.774
<b>Toplam</b>	<b>704.398.590</b>	<b>1.677.885.500</b>	<b>1.961.450.595</b>	<b>4.343.734.685</b>

**Gelir Paylaşımı ve Maliyetler**

Şirket'in Emlak GYO ile yapmış olduğu sözleşmelere göre Emlak GYO'nun gelirden aldığı pay proje bazında aşağıdaki gibidir:

- Validebağ Projesi : %51,15
- Ormanköy Projesi : %32,00
- Nişantaşı Projesi : %40,00
- Levent Projesi : %40,00

Arsa sahibi payı oranları değerlendirilirken, projedeki ortalama birim satış fiyatlarının ve inşaat birim maliyetlerinin de dikkate alınması önemlidir.

Şirket'in inşaat maliyetleri ise sektörün geneline paralel bir seyir izlemektedir. TÜİK tarafından ilan edilen inşaat maliyeti endeksindeki bir önceki yılın aynı aya göre değişim oranları Aralık 2018'de %25,65, Aralık 2019'da %10,76, Aralık 2020'de %25,02 ve Kasım 2021'de %48,87 olmuştur.

11 Şubat 2022

**13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:**

140

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataycenne Mahallesi, Dap Royal Center  
Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL  
MERSİ No: 3330033218  
Tic Sicil No: 2933003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepecik Yolu  
Demir Kent Sok. No: 134/37  
Beşiktaş - İSTANBUL

İşbu İzahnamenin 5. maddesinde belirtilen riskler dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

#### 14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

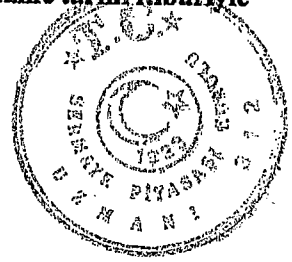
Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlanmışna ilişkin açıklama:

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.



11 Subat 2022

141

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Mkt. Ümrü Sok. Dep Royal Center  
No:16B-Block 26 /Maltaba / İSTANBUL  
Tic Sic No: 3335033218  
Mers No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

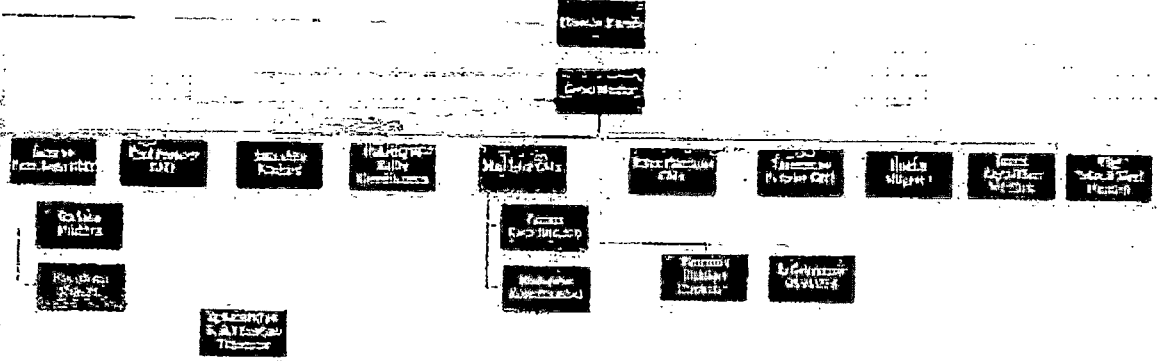
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepeköy Yolu  
Emir Kent Sek. No: 34337  
Beşiktaş - İSTANBUL



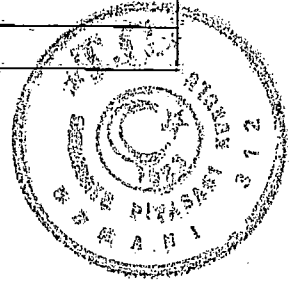
## 15. İDARİ YAPİ, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

### 15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Yönetim Kurulu üyeleri hariç yukarıdaki şemada gösterilen tüm üst düzey yöneticiler Şirket bünyesinde bordrolu olarak çalışmaktadırlar. İlgili kişilerin bordroları grup şirketlerinden Şirket'e 2021 yılı içinde devr olduğundan, 31.12.2020 tarihi itibarı ile Şirket çalışan sayısı 1 olarak görülmektedir. Şirket'in 14.01.2022 tarihi itibarıyla toplam çalışan sayısı 122'dir.

Faaliyet Yeri	14.01.2022 Tarihi İtibarıyla
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	122
Validebağ İş Ortaklığı	0
Nişantaşı İş Ortaklığı	31
Çekmeköy İş Ortaklığı	86
<b>TOPLAM</b>	<b>239</b>



11 Subat 2022

142

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayurt Mahallesi Çamlıca Sok. Dap Royal Center  
K: No:18 Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

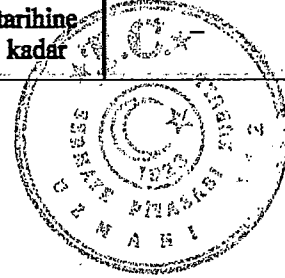
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepebağ Yolu  
Demirkent Sok. No: 33337  
Beşiktaş - İSTANBUL

## 15.2. İdari yapı:

### 15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Ziya Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkanı	Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	30.04.2024 tarihine kadar	108.000.000,00	54
Rafet Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	30.04.2024 tarihine kadar	72.000.000,00	36
Av. Yusuf Aydın	Yönetim Kurulu Üyesi	Halil Rifat Paşa Mh. Teoman Sk. No:26-28 D:12 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	30.04.2024 tarihine kadar	-	-
Av. Tarık Sönmez	Yönetim Kurulu Üyesi	Sedef Cd. 36 Ada Ata 2-2 Blok Kat:22 Daire 152 Ataşehir İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	30.04.2024 tarihine kadar	-	-
Murat Parmakçı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.04.2024 tarihine kadar	-	-
Uğur Serencam	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.04.2024 tarihine kadar	-	-



11 Subat 2022

143

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe / İSTANBUL  
Kırsal Yatırım Yat. No: 3330033218  
Mersis No: 0833001321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 274337  
Emir Kent Sok. No: 1  
Beşiktaş - İSTANBUL

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraçta Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Mehmet Zafer Baysal	Genel Müdür	Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul	Genel Müdür	Yoktur.	Yoktur.
Av. Kemal Aydın	Hukuk Müşaviri	Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul	Hukuk Müşaviri	Yoktur.	Yoktur.
Adem Yılmaz	Genel Müdür Yardımcısı	Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul	Satış ve Pazarlama Müdürü/Genel Müdür Yardımcısı	Yoktur.	Yoktur.
Kayhan Çavuşoğlu	Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı	Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul	Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı	Yoktur.	Yoktur.
Ozan Ali Kuyupınar	Planlama ve Bütçe Genel Müdür Yardımcısı	Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul	Planlama ve Bütçe Müdürü/Planlama ve Bütçe Genel Müdür Yardımcısı	Yoktur.	Yoktur.
Cengiz Sinanoğlu	Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı (CFO)	Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul	Mali İşler Müdürü	Yoktur.	Yoktur.
Hakan Üşar	Yatırımcı İlişkileri Direktörü	Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul	Yatırımcı İşleri Direktörü	Yoktur.	Yoktur.

144

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İSTANBUL  
KURUMSAL NO: 3330033218  
MERSİS NO: 0833003321800017  
Kater Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepebağcı Yolu  
Levent Sok. No: 11 Kat: 3  
Beşiktaş - İSTANBUL

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Bayram Temel	İş Geliştirme Direktörlü	Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul	İş Geliştirme Direktörlü	Yoktur.	Yoktur.
Mustafa Kemal Kayış	Tasarım ve Projeler Genel Müdür Yardımcısı	Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul	Tasarım ve Projeler Genel Müdür Yardımcısı	Yoktur.	Yoktur.

**15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:**

Şirket, son beş yıl içinde kurulmamıştır.

**15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:**

Yönetim Kurulu Başkanı Üyesi Ziya Yılmaz, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Rafet Yılmaz ve Genel Müdür Yardımcısı Adem Yılmaz kardeş olup, diğer yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi personel arasında akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır.

**15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:**

Adı Soyadı	Görevi	Uzmanlık Alanı	Deneyimi
Ziya Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkanı	İş Adamı Yönetici Girişimci	Başta inşaat sektörü olmak üzere, turizm ve benzeri sektörlerde ticari yatırımlar yapma ve şirketler kurup yönetme deneyimine sahiptir. Konut Geliştiricileri ve Yatırımcılar Derneği'nde başkan yardımcılığı görevini üstlenmiş olup, Gayrimenkul Yurt Dışı Tanıtım Derneği'nin yüksek istişare kurulu üyeliği, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği ve İstanbul İnşaatçılar Derneği dernek üyelikleri bulunmaktadır. 2018 yılında gayrimenkul sektörüne yaptığı katkılar, geliştirdiği projeler ve meydana getirdiği eserler nedeniyle İstanbul Gedik Üniversitesi tarafından fahri doktora ile onurlandırılmıştır.

11 Şubat 2022

145

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Mah. Samanyolu Dap Royal Center  
No:16 B Blok Maltepe / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 8233003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi Tophaneli Yolu  
Emirhan Sok. No: 3433  
Beşiktaş / İSTANBUL



Adı Soyadı	Görevi	Uzmanlık Alanı	Deneyimi
Rafet Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	İş Adanı Yönetici Girişimci	Başta inşaat sektörü olmak üzere, turizm ve benzeri sektörlerde ticari yatırımlar yapma ve şirketler kurup yönetme deneyimine sahiptir.
Av. Yusuf Aydın	Yönetim Kurulu Üyesi	Avukat	1989 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1991 yılından itibaren serbest avukatlık yapmaktadır. İnşaat hukuku, şirketler hukuku, borçlar hukuku ve hava hukuku alanında uzmandır.
Av. Tarık Sönmez	Yönetim Kurulu Üyesi	Avukat	2001 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu. 2003 yılından beri serbest avukatlık yapmaktadır. İnşaat hukuku, şirketler hukuku, borçlar hukuku ve ceza hukuku alanında uzmandır.
Murat Parmakçı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Sermaye Piyasaları Danışmanlığı	1999 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Uluslararası İlişkiler bölümünden mezun olup, ayrıca iktisat yan dal programını bitirmiştir. 1999-2007 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda görev yaptıktan sonra 2007-2011 yılları arasında gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren bir şirkette Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak görev yapmıştır. 2011 yılından itibaren çok sayıda şirkete sermaye piyasaları konusunda danışmanlık yapmıştır. 2021 yılında Şirket'te bağımsız yönetim kurulu üyesi olmuştur.
Dr. Uğur Serencam	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İnşaat Mühendisi / Yönetici	1998 Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği mezunu. 2007'de yüksek lisansını, 2013'te ise doktoraasını tamamlamıştır. 2001-2009 yıllarında İbank A.Ş.'de çalışmıştır. 2011-2014 yılları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda Daire Başkanlığı, 2014-2020 yılları arasında Bayburt Üniversitesi öğretim görevlisi olarak çalışmış olup halen Marmara Üniversitesinde öğretim görevlisi olarak çalışmaktadır. 2021 yılında Şirket'te bağımsız yönetim kurulu üyesi olmuştur.
Mehmet Zafer Baysal	Genel Müdür	İnşaat Mühendisi Yönetici	1988 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. 1990 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi'nde yapı mekaniği dalında yüksek lisans. Bilkent Üniversitesi'nde işe işletme

11 Şubat 2022

146

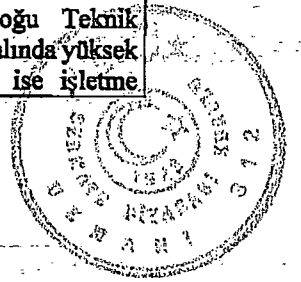
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayçeşme Mah. Çayır Sok. Dap Royal Center  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Kültür Varlıkları No: 3330933218  
Mersis No: 0333093321800017  
Rafet Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Sultan Mahallesi Tepeköy Yolu  
Emir Kent Sok. No: 11 / 337  
Beşiktaş - İSTANBUL



Adı Soyadı	Görevi	Uzmanlık Alanı	Deneyimi
			yüksek lisansı yapmıştır. 1990 yılından itibaren İnterbank, Bayındırbank, Bayındır Holding A.Ş., Rönesans Holding A.Ş. gibi şirketlerde Mali İşler Müdürü (CFO), Genel Müdür, CEO pozisyonlarında üst düzey yöneticilik yapmıştır. 2021 yılında Şirket'te genel müdür olarak göreve başlamıştır.
Kemal Aydın	Hukuk Müşaviri	Avukat / Yönetici	2005 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. Sonrasında çeşitli hukuk bürolarında çalışmıştır. 2009 yılından itibaren Dap Yapı ve iştiraklerinde hukuk müşavirliği yapmaktadır. Özellikle gayrimenkul ve sözleşme hukuku konularında ihtisas sahibidir.
Adem Yılmaz	Genel Müdür Yardımcısı	İç Mimar / Yönetici	2010 yılında Maltepe Üniversitesi İç Mimarlık bölümünden mezun olmuştur. Mezuniyetten sonra Dap Yapı bünyesinde başladığı iş hayatını halen aynı grupta yürütmektedir. Muhasebe, finansman, hakediş, satış pazarlama, stratejik planlama konularında ihtisas sahibidir.
Kayhan Çavuşoğlu	Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı	Satış ve Pazarlama / Yönetici	2002 yılında Uludağ Üniversitesi Uluslararası İlişkiler bölümünden mezun olmuştur. 2010-2016 yılları arasında gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren çeşitli şirketlerde pazarlama müdürlüğü yapmıştır. İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı görevindedir. Satış, pazarlama ve reklam stratejileri geliştirmekte ihtisas sahibidir.
Ozan Ali Kuyupınar	Planlama ve Bütçe Genel Müdür Yardımcısı	İnşaat Mühendisi / Planlama ve Bütçe/Yönetici	2002 yılında Atatürk Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuş ve 2005 yılında Marmara Üniversitesi Yönetim ve Organizasyon yüksek lisans programını tamamlamıştır. 2002-2014 yılları arasında gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren çeşitli şirketlerde planlama/şantiye şefliği yaptıktan sonra Dap Yapı'da planlama müdürü olarak işe başlamıştır. 2021 yılında Şirket'te Planlama ve Bütçe Genel Müdür Yardımcısı olmuştur.
Cengiz Sinanoğlu	Mali İşler Genel	Bankalar Üst düzey yönetici	1990 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun

11 Subat 2022

147

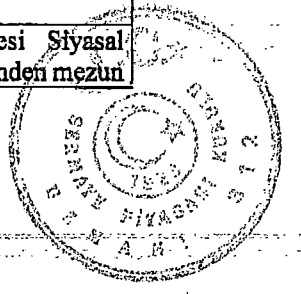
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atatürk Bulvarı No:165 Çiğdem Köyü / Beşiktaş / İSTANBUL  
Kısmi Sicil No: 2934033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Ralet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Cemalpaşa Mahallesi Tepecik Yolu  
Mirkent Sok. No: 33/33  
Beşiktaş - İSTANBUL



Adı Soyadı	Görevi	Uzmanlık Alanı	Denevimi
	Müdür Yardımcısı (CFO)		olup 1994'te Dokuz Eylül Üniversitesi Maliye Bölümü yüksek lisans programını tamamlamıştır. 2013-2017 yılları arasında Fibabanka A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı, 2018-2019 yılları arasında Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı, 2019-2020 yılları arasında Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de Genel Müdürlüğü görevini yürütmüştür. 2021 yılından itibaren Şirket'te Mali İşler Müdürü (CFO) olarak görev yapmaktadır.
Hakan Uşar	Yatırımcı İlişkileri Direktörü	İnşaat Mühendisi /Yönetici	2000 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olup yüksek lisansını Ege Üniversitesi'nde Hidrolik dalında 2005 yılında tamamlamıştır. 2007-2014 yılları arasında TSKB GYO A.Ş.'de varlık yönetimi görevini yürütmüş, 2014-2021 yılları arasında çeşitli firmalarda iş geliştirme direktörü ve koordinatör olarak görev almıştır. 2021 yılından itibaren ise Yatırımcı İlişkileri Direktörü olarak Şirket'te görev yapmaya başlamıştır. SPK düzey 3, kredi derecelendirme, kurumsal yönetim derecelendirme ve türev araçlar lisansları sahibidir.
Bayram Temel	İş Geliştirme Direktörü	İnşaat Mühendisi / Yönetici	1985 Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Çeşitli şirketlerde 1992-2003 yılları arasında Satış Müdürü, 2004-2011 yılları arasında İş Geliştirme Müdürü, 2011-2019 yılları arasında Bina Yapım Müdürü/Yeni Havalimanı Proje Müdürü, 2019-2021 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2021 yılından itibaren Şirket'te İş Geliştirme Direktörü olarak görev yapmaktadır.
Mustafa Kemal Kayış	Tasarım ve Projeler Genel Müdür Yardımcısı	Mimar	2004 Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık bölümü mezunu olup, 2016 ile 2019 yılları arasında İstanbul Teknik Üniversitesi'nde gayrimenkul geliştirme konusunda yüksek lisans yapmıştır. 2010 ile 2019 yılları arasında mimarlık hizmetleri alanında faaliyet gösteren bir şirkette iş geliştirme, tasarım ve proje yönetimi

148

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
 Akayrışma Etiler Camii Sok. Dap Royal Center  
 No:10-B Blok Kat: Marmara / İSTANBUL  
 T.C. No: 3330033218  
 Mersis No: 0333003321800017  
 Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**GARANTİ YATIRIM**  
**MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
 Etiler Mahallesi Tepecik Yolu  
 Cemir Kent Sok. No: 34337  
 Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

Adı Soyadı	Görevi	Uzmanlık Alanı	Deneyimi
			konularında görev yapmıştır. 2019 yılından itibaren Şirket'te Tasarım ve Projeler Müdürü görevini üstlenmiş olup, 2021 yılından itibaren Şirket'te Tasarım ve Projeler Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Ziya Yılmaz		
Ortak Olduğu Firma Ünvanı	İhraççı Dışında Yürüttüğü Görevler	Sermaye Payı
Dap Holding A. Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	60%
Marinet Restoran Ticaret A.Ş.	Pay sahibi	60%
Döp Yapı Mimarlık İnş.Gıda Turz.Hiz.San. ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	80%
Nişantaşı İş Ortaklığı	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Validebağ İş Ortaklığı	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %36 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dap Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. Eltes İnş. Tes. San. ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak GYO. İstmarina Avm Adi Ortaklığı	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %36 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dap-Eltes Ortak Girişimi	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Çekmeköy İş Ortaklığı	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş.San.ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetleri Sanayi ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Kartal Marina İşletmeleri A. Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)

11 Şubat 2022

149

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataycağınca Mah. Çamlı Sok. Dap Royal Center  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 3330033218  
Vergi No: 33320033218/0017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Sakarya Mahallesi Tepeköy Yolu  
Emirkeçi Sok. No: 3337  
Beşiktaş - İSTANBUL



Dop Yapı Mimarlık İnş. Gıda Turz. Hiz. San ve Tic. Ltd. Şti. - Dop Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Adi Ortaklığı	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %68 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dop Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Dop Yapı Mim. İnş. Gıda Tur. Hizm. San. ve Tic. Ltd. Şti. Ünalın Adi Ortaklığı	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %70 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dop Yapı İnş. San. ve Ticaret A.Ş. & Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. Adi Ortaklığı	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dakum İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	%50
Eltes Portugal Lda	Yönetim Kurulu Başkanı	%60
Eltes Benfica, Unperssoal Lda	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Eltes Unperssoal Lda	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
<b>Rafet Yılmaz</b>		
<b>Ortak Olduğu Firma Ünvanı</b>	<b>İhraççı Dışında Yürüttüğü Görevler</b>	<b>Sermaye Payı</b>
Dap Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	40%
Marinet Restoran Ticaret A.Ş.	Pay Sahibi	40%
Çekmeköy İş Ortaklığı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Nişantaşı İş Ortaklığı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Validebağ İş Ortaklığı	Yoktur.	Yoktur. (Dolaylı olarak %24 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dop Yapı Mimarlık İnş. Gıda Turz. Hiz. San. ve Tic. A.Ş.	Yoktur.	Yoktur. (Dolaylı olarak %20 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dop Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetleri Sanayi ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)

150

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

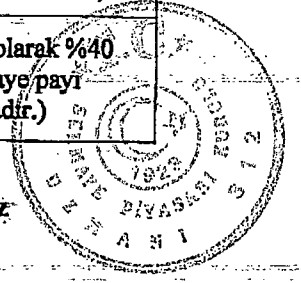
**Ziya Yılmaz**  
**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
 Altayçeşme Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
 No:16-B Blok Kat: 11 Kat:11 / İSTANBUL  
 Kicüphanesi: 3330033218  
 Mersis No: 0333003321800017  
**Rafet Yılmaz**

**Ziya Yılmaz**

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**GARANTİ YATIRIM**  
**MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
 Etiler Mahallesi Teşvikiye Sok. No: 14337  
 Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022



Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dap Yapı İnş. San. ve Ticaret A.Ş. & Yılızın Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. Adi Ortakları	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Dop Yapı Mim. İnş. Gıda Turizm Hizm. San. ve Tic. Ltd. Şti. Ünalın Adi Ortaklığı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur. (Dolaylı olarak %30 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dap Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. Eltes İnş. Tes. San. ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak GYO. İstmarina Avm Adi Ortaklığı	Yoktur	Yoktur. (Dolaylı olarak %24 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dap-Eltes Ortak Girişimi	Yoktur	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Kartal Marina İşletmeleri A. Ş.	Yoktur	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dop Yapı Mimarlık İnş. Gıda Turz. Hiz. San ve Tic. Ltd. Şti. - Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Adi Ortaklığı	Yoktur	Yoktur. (Dolaylı olarak %32 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Eltes Portugal Lda	Yönetim Kurulu Üyesi	%40
Eltes Benfica, Unperssoal Lda	Yoktur	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Eltes Unperssoal Lda	Yoktur	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
<b>Murat Parmakçı</b>		
Ortak Olduğu Firma Ünvanı	İhraççı Dışında Yürüttüğü Görevler	Sermaye Payı
Prm Finansal Danışmanlık Ltd. Şti.	Şirket Müdürü	100%
Bebbeks Finansal Danışmanlık ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	100%
E Yenilikçi Eğitim A.Ş. (%16.7 oranındaki payını 2019 yılında devretmiştir.)	Yoktur	Yoktur
<b>Kemal Aydın</b>		
Ortak Olduğu Firma Ünvanı	İhraççı Dışında Yürüttüğü Görevler	Sermaye Payı

11 Şubat 2022

151

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

**Ziya Yılmaz**  
**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
 Akatlar Çarşı Mevkiinde Dap Royal Center  
 No:16 Etiler Kat:2 / İSTANBUL  
 Tic Sicil No: 3330033218  
 Mersis No: 0332003321800017  
**Kemal Yılmaz**

**Ziya Yılmaz**

**Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.**

**GARANTİ YATIRIM**  
**MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
 Etiler Menkul Yatırım Yolu  
 Cemir Kent Sok. No: 34337  
 Beşiktaş - İSTANBUL

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

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıda diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

11 Şubat 2022

152

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altay Çarşısı, Beşiktaş, Dap Royal Center  
E-Posta: info@dap.com.tr / ISTANBUL  
Kullanıcı Adı: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi: Teşvikiye Yolu  
Demirözü Sok. No: 14337  
Beşiktaş - İSTANBUL



15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

## 16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in üst düzey yöneticilerine ve Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan faydalar kapsamında yapılan ödemeler 31.12.2018 itibarıyla sona eren mali yılda 513.340 TL, 31.12.2019 itibarıyla sona eren mali yılda 718.135 TL, 31.12.2020 tarihi itibarıyla sona eren mali yılda 2.164.880 TL ve 30.09.2021 tarihi itibarıyla sona eren mali dönemde 3.195.331 TL'dir. 2021 yılında devam eden Çekmeköy Projesi'ne ilave olarak Nişantaşı Projesi ve Levent Projesi'nin başlamış olması sebebiyle yönetimde söz sahibi olan personel sayısı ve bunlara ödenen ücretlerde artış meydana gelmiştir.<sup>23</sup>

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Şirket, Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin emekli aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatlerini ödeyebilmek için 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.

11 Şubat 2022



<sup>23</sup> Bahsi geçen rakamlar iş ortaklıkları dahil edilmiş konsolide rakamlardır.

153

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altaycaşın Çarşı, Emirhan, Dap Royal Center  
Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL  
Kıdem Tazminatı V.D.: 3330033218  
Mersis No: 0433003321800017

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Büyükdere Caddesi, No: 11, Kat: 11  
Beşiktaş Sok. No: 11, Kat: 11  
Beşiktaş - İSTANBUL

2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla 21.618 TL, 39.820 TL, 62.112 TL ve 28.254 TL tutarında karşılık ayırmıştır.<sup>24</sup>

## 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

### Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Ziya Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	30.04.2024 tarihine kadar
Rafet Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	30.04.2024 tarihine kadar
Av. Yusuf Aydın	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	30.04.2024 tarihine kadar
Av. Tarık Sönmez	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	30.04.2024 tarihine kadar
Murat Parmakçı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.04.2024 tarihine kadar
Uğur Serencam	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.04.2024 tarihine kadar

### Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Mehmet Zafer Bayşal	Genel Müdür	Genel Müdür	Devam ediyor/süresiz
Av. Kemal Aydın	Hukuk Müşaviri	Hukuk Müşaviri	Devam ediyor/süresiz

<sup>24</sup> Bahsi geçen rakamlar iş ortaklıkları dahil edilmiş konsolide rakamlardır.

11 Eylül 2022

154

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçesme Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepebaşı Yolu  
Gemir Kent Sok. No: 4337  
Beşiktaş - İSTANBUL

Adı/Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraçta Ustlendiği Görevler	Görev Süresi//Kalan Görev Süresi
Adem Yılmaz	Genel Müdür Yardımcısı	Satış ve Pazarlama Müdürü/Genel Müdür Yardımcısı	Devam ediyor/süresiz
Kayhan Çavuşoğlu	Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı	Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı	Devam ediyor/süresiz
Ozan Ali Kuyupınar	Planlama ve Bütçe Genel Müdür Yardımcısı	Planlama ve Bütçe Müdürü/Planlama ve Bütçe Genel Müdür Yardımcısı	Devam ediyor/süresiz
Cengiz Sinanoğlu	Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı (CFO)	Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı (CFO)	Devam ediyor/süresiz
Mustafa Kemal Kaşış	Tasarım ve Projeler Genel Müdür Yardımcısı	Tasarım ve Projeler Genel Müdür Yardımcısı	Devam ediyor/süresiz
Hakan Üşar	Yatırımcı İlişkileri Direktörü	Yatırımcı İşleri Direktörü	Devam ediyor/süresiz
Bayram Temel	İş Geliştirme Direktörü	İş Geliştirme Direktörü	Devam ediyor/süresiz

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim Kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde İhraççı ve Bağlı Ortaklıklar'ı tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

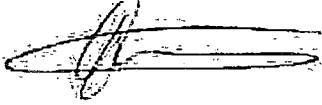
Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla mevcut Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiye yukarıda yer verilmektedir. Komitelere ilişkin bilgiler ise aşağıda sunulmaktadır. Şirket tarafından Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 22.11.2021 tarihli ve 2021/13 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuştur. 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 vermiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığına Murat Parmakçı, üyeliğe ise Av. Tarık Sönmez, Denetim Komitesi başkanlığına Murat Parmakçı, üyeliğe ise Uğur Serençam, Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına Murat Parmakçı, üyeliğe ise Yusuf Aydın ve Hakan Üşar getirilmiştir.

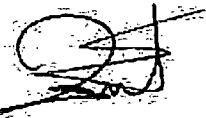
155

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Mahallesi No:16 Dap Royal Center  
No:16 D Blok Kat: Kat:10 / İSTANBUL  
Kırsal Yat. V.D.: 3330033218  
Tic Sic No: 0392003321800017  
Rafet Yılmaz

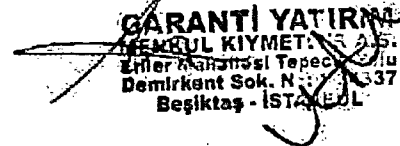


Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepecik Sok. No: 37  
Beşiktaş - İSTANBUL





Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır. Yönetim Kurulu Kararı uyarınca bahsi geçen komiteler, Şirket paylarının halka arzını takiben SPKn'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu Tebliğ'de belirtilen sürelerle uyularak faaliyete geçecektir.

#### **Denetim Komitesi**

Denetim Komitesi'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. Komite en az iki üyeden oluşacak ve tüm üyeler bağımsız yönetim kurulu üyesi niteliğinde olacaktır. Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahip olmalıdır. Komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

#### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Komitenin amacı Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komite çalışmalarını hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu'na sunar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

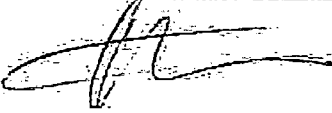
#### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Komitenin 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, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir. Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmadığından, Komite Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

156

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataşehir Mah. Zeytin Sok. Dap Royal Center  
No:16/2 Blok Kat: 16/Mahalle / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0823003321800017  
Kağıt Yılmaz

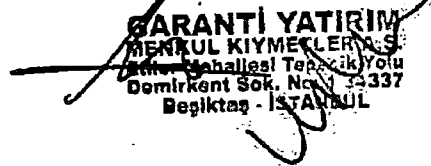


Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepeköy Yolu  
Demir Kent Sok. No: 3337  
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Şubat 2022

Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin komite üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

**17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:**

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 20. maddesine göre; "Şirket ve organları SPK tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyar. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur" denilmektedir.

Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında 5.maddesinin 4.fıkrasında yer alan "Paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklıklar, ikinci fıkrada belirtilen liste ilan edilene kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacak olup, paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlamak zorundadır." hükmü çerçevesinde paylarının halka arzı sonrası ilk Genel Kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlayacaktır.

Şirket tarafından Ücretlendirme Politikası, Bilgilendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 17.11.2021 tarihli ve 2021/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup, politikaların içerikleri aşağıda belirtilmiştir:

**Ücretlendirme Politikası**

Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarını düzenleyen ücretlendirme politikası uyarınca, ücret seviyesi belirlenirken, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulur.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirket'in faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken Şirket içi dengeler korunmaya çalışılır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında istigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

11 Şubat 2022

157

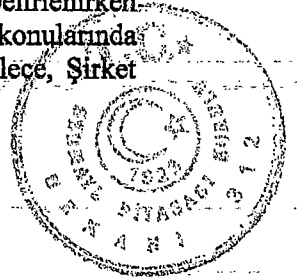
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataşehir Mah. Kamb Sok. Dap Royal Center  
No:15-B Blok Kat: 15/15 / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi T.C. Çarşıolu  
Cemir Kent Sok. No: 14/337  
Beşiktaş - İSTANBUL





İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri Yönetim Kurulu veya genel müdür tarafından, Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise Genel Kurul kararı ile belirlenir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

#### **Bilgilendirme Politikası**

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eş zamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirmeler Şirket tarafından periyodik olarak KAP'a girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık faaliyet raporları, Şirket internet sitesi (www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr), özel durum açıklama formları, TTSG ve günlük gazeteler aracılığıyla yapılan ilan ve duyurular ve telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri ve araçları kullanılarak yapılır. Şirket'in özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

#### **Kâr Dağıtım Politikası**

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in 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'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Şirket, 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 durumunu dikkate alarak kâr dağıtımını yapıp yapılmayacağına karar verir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabılır. Şirket'in 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

158

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataygöçme Mah. Cumhuriyet Sok. Dap Royal Center  
E Blok Kat: 16 Kat: 16 Mah. No: / İSTANBUL  
Kırsal Ticaret Sicil No: 3330033218  
Ticaret Sicil No: 0333003321800017  
Ralet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepebaşı Yolu  
Demirkent Sok. No: 4337  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

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 itibari 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.

Şirket Genel Kurul'u, SPKn, SPK düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Kâr payı avansı dağıtılabilmesi için Genel Kurul kararı ile, ilgili hesap dönemi ile sınırlı olmak üzere, Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi zorunludur.

### **Bağış ve Yardım Politikası**

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 3. maddesi çerçevesinde Şirket tarafından yapılacak bağışların üst sınırının Genel Kurul tarafından belirleneceği belirtilmiştir. SPK yapılacak bağış miktarına üst sınır getirme yetkisine sahiptir. Bağışlar, SPK'nın örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve sair ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil edemez.

Şirket'in pay sahiplerinin haklarının korunması esnasından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir. Şirket tarafından yukarıdaki Esas Sözleşme hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde içsel bilgi niteliği teşkil etmesi halinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları hakkında Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan Genel Kurul toplantısında ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

**17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:**

Ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm çalışmalarında elektronik haberleşme ortamlarını ve Şirket'in internet sitesini

11 Şubat 2022

159

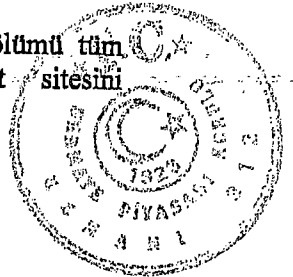
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Alibeyköy Mahallesi, Dap Royal Center  
No:16/2-3/8. Kat / İSTANBUL  
Kırtasiye No: 3330093218  
MERSİS No: 0332003321800017  
Raifet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tıpaşlı Yolu  
Demirkent Sok. No: 337  
Beşiktaş - İSTANBUL



([www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr](http://www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr)) kullanmaya özen göstererek, genel hatlarıyla aşağıdaki temel faaliyetleri yerine getirmeyi amaçlamaktadır:

- Yatırımcılara ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek,
- Yatırımcıların Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, mevzuat ve Şirket'in kamuyu aydınlatma politikası çerçevesinde açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak bilgilendirme dokümanlarını hazırlamak, genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli önlemleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her husus dahil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişiminin koordinasyonunu sağlamak ve izlemek,
- Doğrudan bağlı olarak çalıştığı Şirket genel müdürü veya genel müdür yardımcısına ya da muadili diğer idari sorumluluğu bulunan yöneticilerden birine yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere rapor hazırlamak.

Şirket'in, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için yatırımcı ilişkileri bölümü kapsamındaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Hakan Uşar Yatırımcı İlişkileri Direktörü olarak atanmıştır.

## 18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

**18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:**

İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için dönem sonu personel sayıları, Şirket için aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Personel sayısında 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 finansal dönemleri dönem sonları itibarıyla gerçekleşen değişimler Projeler'de inşai imalat ve satışa başlanmasından kaynaklanmaktadır.

Faaliyet Yeri	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021

160

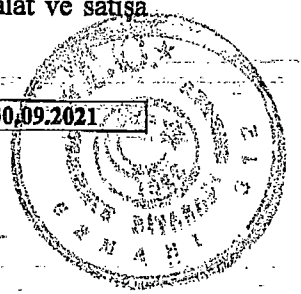
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataygörmü Plaza, Taksim-Sakıp Sabancı Center  
No:16-B-9/12-16 Kat / İSTANBUL  
Kısmi Sicil No: 3330033218  
Tic Sicil No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepeköy Toplu  
Çarşı Sok. No: 11 Kat: 3337  
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Şubat 2022