

alacaklarından, SGK prim borçlarından, Şirket ile alt işveren arasında akdedilen sözleşmelerde yer verilen sorumluluk ve rücu ilişkisine dair hükümler saklı kalmak kaydıyla, müştereken ve müteselsilen sorumludur. Şirket, zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

**20) Ağaoğlu Grubu'ndan devralınmasından önceki dönemde gerçekleştirmiş olduğu faaliyetlerinden kaynaklı Şirket'i yükümlülük altına sokacak talepler ile karşılaşılabilir ve devralınmasına ilişkin akdedilen sözleşme kapsamında Şirket'in devralınmasından önce verilmiş teminat mektupları henüz Şirket'e teslim edilmemiş olduğundan, bu teminat mektupları paraya çevrilebilir.**

Şirket 04.02.1981 tarihinde kurulmuş olup, Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz, Şirket'in hisselerini tamamını Ağaoğlu Grubu'ndan Ağaoğlu Grubu ile aralarında 28.04.2015 tarihinde akdettikleri bir hisse alım sözleşmesi uyarınca devralmıştır. Şirket, devralınmasından önceki eski hissedarları döneminde gerçekleştirilmiş olan faaliyetler nedeniyle kendisini yükümlülük altına sokacak talepler ile karşılaşabilir. Her ne kadar ilgili sözleşmede, Şirket'in devralınmasından önceki dönem ile ilgili üçüncü kişiler tarafından Şirket'e iletilecek taleplerden önceki hissedarlar olarak Ağaoğlu Grubu'nun sorumlu olduğu ve ilgili talebin Şirket tarafından karşılanması halinde Ağaoğlu Grubu'na rücu edileceği belirtilse de, bu taleplerin rücu edilmesine ilişkin yasal işlemler uzun sürebilir veya bu taleplerin tamamen rücu edilmesi mümkün olmayabilir. Bu durum Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerinin sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Ayrıca, Şirket'in eski hissedarları döneminde, olağan faaliyetleri ile ilgili üçüncü kişilere vermiş olduğu ve işbu İzahname tarihi itibarıyla iade alınarak iptal edilmeyen toplam 176.000 TL tutarında teminat mektupları bulunmaktadır. Bu mektupların, yukarıda belirtilen hisse alım sözleşmesi uyarınca, 31.12.2015 tarihine kadar Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz'a teslim edilmeleri gerekmekte birlikte, ilgili teslim gerçekleşmemiş ve mektupların zilyeti tüm aramalara rağmen tespit edilememiştir. Her ne kadar ilgili teminat mektubunun Şirket'e tesliminden önce paraya çevrilmesi halinde Şirket'in uğrayacağı zararları ilgili teminat mektubunu teslim etme yükümlülüğünde bulunan Ağaoğlu Grubu'na sözleşme tahtında rücu etme hakkı bulursa da, yasal işlemlerin tamamlanma süresi göz önünde bulundurulduğunda bu durum Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerinin sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

**21) Şirket'in ilişkili taraflarının lehine kefil sıfatıyla taraf olduğu genel kredi sözleşmeleri bulunmakta olup, ilişkili tarafların yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda Şirket ödeme yükümlülüğü altında kalabilir.**

Şirket, Bağlı Ortaklıkları ile Şirket ortaklarından Dap Yapı'nın çeşitli finansman kuruluşları ile imzalamış oldukları muhtelif genel kredi sözleşmeleri tahtında Bağlı Ortaklıklar veya Dap Yapı

54

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Abayçeşme Mah. Gayri Menkul Royal Center

E. No:16 Beşiktaş / İstanbul / İSTANBUL

Kod No: 330033218

Telefon: 0333 18921800017

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

Menkul Kıymetler A.Ş.

Yeni Şehir Mah. 1. Etap

Demirhan Sok. No: 337

Beşiktaş - İstanbul

11 Şubat 2022

lehine ilgili sözleşmelerde belirtilen kefalet limitleri ile müteselsil kefil olmuştur. Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla genel kredi sözleşme limitleri, mevcut riskleri ve verilen kefalet/teminat senedine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

|  | Limit         | Risk        | Kefalet       |
|--|---------------|-------------|---------------|
| Kendi tüzel kişiliği adına                       | 895.000.000   | 429.124.264 | 909.500.000   |
| Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklık lehine | 140.000.000   | 37.983.077  | 140.000.000   |
| İlişkili taraflar lehine                         | 450.000.000   | 88.559.801  | 480.000.000   |
| Toplam   | 1.485.000.000 | 555.667.142 | 1.529.500.000 |

Sözleşmenin asıl borçlusu sıfatındaki ilgili Bağlı Ortaklık veya Dap Yapı'nın söz konusu sözleşmeler tahtında yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda, Şirket bu tutarları ödeme yükümlülüğü altına olacaktır. Bu durum, Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

## 5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

### 1) Makroekonomik gelişmeler yurtiçi finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açabilir.

Uluslararası piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, yurtdışından hammadde temininde oluşabilecek aksamalar, ekonomik daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, yurtiçi finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Şirket'in faaliyetlerinden elde etmeyi planladığı gelirlerin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle koşulların olumsuz seyri, arz ve talep dengesinin bozulması, ve genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, fiyatların gerilemesine ve neticede elde edilen gelirin beklentinin altında olmasına sebep olabilir. Küresel veya yerel ekonomik etkenlerin satış gelirleri üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in kârlılığı etkilenebilir. Şirket'in Çekmeköy Projesi, Nişantaşı Projesi ve Levent Projesi işbu İzahname tarihi itibarıyla henüz tamamlanmamış olduğundan, gelecekte meydana gelebilecek makroekonomik değişiklikler, Şirket'in hedeflediği tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyrin devam eden projeleri bu şekilde etkilemesi, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve nakit akışları üzerinde önemli bir olumsuz etkiye sahip olabilir.

### 2) Yoğun rekabet, yeterli konut stoğu oluşması veya güncel ekonomik gelişmeler arz talep dengesini bozabilir veya talep ve satışlarda düşüşe sebebiyet verebilir. Şirket büyüme fırsatlarını değerlendiremeyebilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü büyümekte olan bir sektör olmakla beraber rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok firmanın faaliyet gösterdiği bir sektördür. Rekabetin yoğun olmasının nedenlerinden biri de bu sektöre girişin diğer sektörlere oranla daha kolay olmasıdır.

55

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataköy Çarşı Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274144 / Mers: 08330033218  
Telefon No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Damir Kent Sok. No: 1 / Kat: 3  
Beşiktaş - İstanbul



11 Subat 2022

Ayrıca, Türkiye’de gayrimenkul sektöründe kurumsal firmalar olduğu kadar kurumsal olmayan teşebbüslerce de faaliyet gösterilebilmektedir. Kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlanması bu durumda artışa sebebiyet vermektedir ve Şirket’in maruz kaldığı rekabet baskısını artırmaktadır. Şirket’in rakiplerinden bazıları Şirket’in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilir veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarıyla, daha çekici lokasyonlarda Projeler’e benzer projeler geliştirebilir, Projeler’in yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden başka projeler yapabilir. Şirket büyüme fırsatlarını değerlendiremeyebilir, başarılı bir şekilde yararlanamayabilir veya büyüme politikasını etkin bir şekilde yürütemeyebilir. İlerleyen dönemlerde Şirket’in projeler geliştirmeyi hedeflediği lokasyonlarda konut stoğunun yeterli seviyelere ulaşması ve arz artışına bağlı olarak satışların azalmasına yol açabilir. Bu doğrultuda, sektördeki mevcut yoğun rekabet arz fazlalığına yol açabilir; Şirket’in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir. Bununla birlikte, Türkiye ekonomisindeki dalgalanmalar ve ülkemizde yaşanan güncel ekonomik gelişmeler tüketicilerin gayrimenkul projelerine olan taleplerinde düşüşe sebebiyet verebilir, bu durum Şirket’in projelerindeki satışlarda düşüşe yol açabilir ve ekonomik göstergelere bağlı olarak bu trend önümüzdeki yıllarda da devam edebilir. Bu durum Şirket’in faaliyetleri, faaliyet sonuçları, finansal durumu, nakit akışı ve ileriye yönelik beklentileri üzerinde önemli bir olumsuz etkiye yol açabilir.

**3) Türkiye’nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması, Türkiye’de yaşanan ekonomik gelişmeler ve yakın dönemde bir seçim sürecine girecek olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlayabilir ve talep azalabilir.**

Yurtiçinde yaşanabilecek seçim, siyasi istikrarsızlık veya ülke içinde buna benzer yaşanabilecek herhangi bir nedenden dolayı ortaya çıkabilecek ekonomik ve siyasi gelişmeler ile Şirket’in projelerinin pazarlanmasına veya gayrimenkul satışına olumsuz etki edebilir. Türkiye’nin bulunduğu coğrafya itibarıyla ekonomik ve siyasi sorunlara sahip komşu ülkelerle çevrili olması, Türkiye’nin zaman zaman sorunlara müdahale mecburiyetinde kalması Türkiye’de ekonomik kaynaklarının öngörülenden fazla kullanım riskini barındırmaktadır. Bu durum, ekonomiye genel etkisi sebebiyle, Şirket’in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

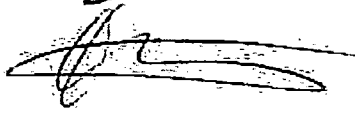
**4) Döviz kurundaki ve faizlerdeki artış hammadde ve inşaat maliyetlerini arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir, gelirlerin geçmiş yıllarda artmış olması gelecek yıllarda da artacağı anlamına gelmemektedir.**

Yüksek faizler ve yurtdışında çeşitli nedenlerle hammadde temininde sıkıntı yaşanması dışkaynak kullanımını pahalı ve erişimi zor konuma sokması halinde inşaat sektörünün de bu risklerle karşılaşma ihtimalini arttıracaktır. Diğer taraftan yüksek faizler, kredili satışların azalmasına yol açabileceği gibi üretim maliyetlerini de arttırabilir. Benzer şekilde, döviz kurundaki artışlar maliyetleri arttırabilir ve Şirket bu maliyet artışlarının tamamını satış fiyatlarına yansıtamayabilir veya yansıttığı takdirde ise satış hızında azalma söz konusu olabilir.

56

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayurt Mah. Bank Sok. Dap Royal Center  
E. No:16 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 333033218  
Mers: 0833003333100017  
Ziya Yılmaz

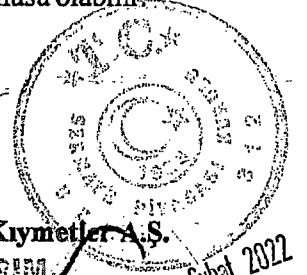


Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Menkul Kıymetler Yatırımcıları İçin  
Nispetiye Sok. No: 10 Kat: 10  
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Şubat 2022

Şirket'in gelirlerinin geçmiş yıllarda artmış olması bundan sonraki süreçte devamlı artacağı anlamına gelmemektedir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

**5) Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.**

Türkiye genelinde, malzeme ve hizmet fiyatları genel enflasyondan etkilenmektedir, dolayısı ile maliyetlerin artma ihtimali söz konusudur. Şirket bu maliyet artışlarının tamamını satış fiyatlarına yansıtamayabilir veya yansıttığı takdirde ise satış hızında azalma söz konusu olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

**6) Emlak GYO ile Gelir Paylaşımı Yöntemiyle gerçekleştirilen projelerde satışa sunulan Bağımsız Bölümlerin bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından takdir edilen değerlerin altında bir fiyatla satılmıyor olması Şirket'in satış kabiliyetini ve satış hızını sınırlayabilir.**

Şirket ile Emlak GYO arasındaki sözleşmeler uyarınca, Şirket'in Projeler'inde satışa başlanmadan önce ve satışın devam ettiği sürece en az yılda bir kere projede yer alan Bağımsız Bölümler için bağımsız değerlendirme kuruluşlarına değerlendirme yaptırılması ve Bağımsız Bölümlerin satış fiyatlarının takdir edilen değerlerden az olmaması gerekmektedir. Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlara dayanması nedeniyle sübjektif bir işlemdir. Bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından takdir edilen değerlerin altında satış yapılamaması Şirket'in satış kabiliyetini ve satış hızını sınırlayabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in mevcut projelerinin tamamının Emlak GYO ile bahse konu Gelir Paylaşımı Yöntemiyle gerçekleştirilen projeler olduğu göz önünde bulundurularak ilerleyen yıllarda Emlak GYO ile herhangi bir şekilde yeni bir anlaşma yapılamaması veya ihalelere katılamaması Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde sekteye uğratabilir. Bununla birlikte, mevcut ve devam eden projelere ilişkin olarak taraf olunan sözleşme, protokol ve anlaşmalar ile ilgili ortaya çıkabilecek ihtilaflar da Şirket'in faaliyet sonuçlarını veya mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

**5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:**

**1) Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir.**

Şirket, halka arz sonrasında ihraç edilen payların piyasasının gelişeceğinin ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağına garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen borsada işlem görecektir paylara yönelik likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde, bu şekilde devam edeceğine ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. İhraç edilen payların piyasasının likiditesi de ihraç edilen payların sahiplerinin sayısına, bu payların piyasasını yapan menkul kıymetler aracılarının menfaatine ve diğer unsurlara bağlıdır.

57

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Akayçeşme Mah. Çami Sok. Dap Royal Center  
No:16/8 Blok 22 Kat:16 / İSTANBUL  
Kıymetler A.Ş. No: 2980033218  
Tic Sicil No: 0283003321800017  
Raifet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 11 Şubat 2022

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Nispetiye Sok. No: 1  
Kat: 11 / Beşiktaş - İstanbul

İhraç edilen payların piyasasının sınırlı olması, ihraç edilen payların sahiplerinin bu menkul kıymetleri istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini zedeleyebilir ve ihraç edilen payların fiyatının değişkenliğini artırabilir.

Halka arz fiyatı, Şirket'in paylarının mevcut piyasadaki piyasa fiyatını veya gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. İhraç edilen payların işlem fiyatı, Şirket'in kendisinin veya rakiplerinin finansal performansı, küresel makro-ortam, rakiplerin faaliyetleri ve diğer etkenlerdeki değişikliklere ve bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullara cevaben ciddi dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar ya da analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, ihraç edilen payların fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar halka arzda satın aldıkları ihraç edilen payları arz fiyatından veya halka arz fiyatından yüksek bir fiyatla satamayabileceği gibi, hiç de satamayabilirler. Bunun sonucunda, halka arzda ihraç edilen payları satın alan yatırımcılar, ihraç edilen paylardaki yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

İhraç edilen payların değeri, Şirket'in finansal performansı ile veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında genel bir düşüş, ihraç edilen payların işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

**2) Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayevi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleştirilebileceği olasılığı, Halka Arz Edilecek Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.**

İleride Şirket paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönündeki algı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değerinin düşmesine sebep olabilir. Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca, mevcut sermayede %10 ve üzeri pay sahibi olan ortaklar ile pay sahipliği oranına bağlı olmaksızın yönetimin kontrolünü elinde bulunduran ortaklar sahip oldukları payları, ortaklık paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl süre ile halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa'da satamazlar ve bu payları halka arz fiyatının altında satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi başka bir işleme tabi tutamazlar. Ancak bu süreç sona erdiğinde, mevcut ortakların pay satışları gündeme gelebilir ve özellikle Halka Arz Eden Ortaklar tarafından pay satışı veya pay satışı yapılacağı algısı payların fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca Şirket payların önemli bir kısmının çoğunluk paya sahip olan ortaklar tarafından satılması halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı düşebilir.

Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz ve Dap Yapı, Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle, mevzuatın öngördüğü istisnalar dışında, Şirket'te sahip oldukları payları Borsa fiyatının altında satmayacakları veya elden çıkarmayacakları ve dolaşımdaki pay miktarını artırmayacakları ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye

58

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Alaycaşlı Mah. 1. Etap Sok. Dap Royal Center  
No:10 B Blok Kat: Kat:1 / İSTANBUL  
Kırsal Yatırım / 3730033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. 1. Etap Sok. No: 10  
Kat: 10 / Beşiktaş / İstanbul / 3337  
Boşluklar: 15 / 11



11 Şubat 2022

başladığı tarihten itibaren 6 (altı) ay boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği yönünde taahhütte bulunmuşlardır. Bu ortaklar ilgili sürenin bitiminden sonra Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır. Bu ortaklar tarafından payların önemli bir kısmının satılması veya satılabileceği yönünde bir algı oluşması, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değerinin azalmasına yol açabilir.

**3) TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.**

Halka Arz Edilen Paylar için kote edilen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket, mali tablolarını da TL cinsinden düzenlemektedir. Diğer para birimlerine karşı TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini etkileyebilir.

Kur riskine ek olarak ihraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse de Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinden beklentilerini karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. BİAŞ tarafından bir nedenle Şirket'in paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilecektir. Paylar için aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da devam ettirilemeyebilir. Şirket'in Ana Hissedarlar'ın pay satışı, Şirket'in pay bedelinde bir düşüşe neden olabilir veya Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda Şirket'in ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

**4) Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr olussa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemez.**

Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler TTK, ilgili sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, Türkiye'de kurulu şirketler, nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtabilir veya geçmiş yıl kârının şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplama ve dağıtım düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, aşağıdakileri de kapsayan ama bunlarla sınırlı olmayan birçok unsura bağlıdır:

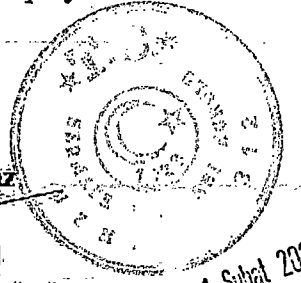
- Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi,

59

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Akaryolunun Mev. Şişli Sok. Dap Royal Center  
E. No:167 - Etiler Kat. Maltepe / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2650033218  
Mersis No: 0833003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Topkapı  
Cemil Karakent Sok. No: 17  
Beşiktaş - İSTANBUL

- Dağıtılabılır kârın ve yedek akçelerin miktarı,
- Serbest nakit akışı miktarı,
- İşletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları,
- Borçluluk oranları,
- Türkiye’de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi,
- Şirket’in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve
- Yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre uygun bulacağı diğer etkenler.

Şirket, önemli miktarda kâr elde etse dahi, yönetim kurulunun elde edilen kâr tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabileceğine inanması halinde kâr dağıtamayabilir. Bunun sonucunda da Şirket’in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

**5) Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.**

Şirket, 22.11.2021 tarihli ve 2021/15 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket paylarının Borsa İstanbul’da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 6 (altı) ay boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve / veya Borsa İstanbul’a veya SPK’ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Bu süreç sona erdiğinde, Şirket Esas Sözleşmesi’nin 6. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Şirket’in sermayesini artırabilir. Bu nedenle, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, İhraççı’nın sermayesi artarken, yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır, yatırımcının payının toplam sermayeye oranı azalabilecektir.

**6) Fiyat Tespit Raporu’ndaki varsayımların gerçekleşmesi veya gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.**

İhraççı’nın Halka Arz Edilecek Paylar’a ilişkin olarak hazırlanan Fiyat Tespit Raporu’nda indirgenmiş nakit akımları yöntemleri kullanılmıştır. Uluslararası alanda kabul görmüş ve şirketlerin orta-uzun vadeli değerlerini yansıtan indirgenmiş nakit akımları analizine göre Şirket değeri Şirket’in faaliyet gösterdiği süre içerisinde yaratması muhtemel nakit akımlarının bugüne indirgenmiş değeri olarak kabul edilir. İndirgenmiş nakit akımları analizi doğası gereği varsayımlar içermektedir. Şirket’in proje inşaatlarının veya gayrimenkul satışlarının planlandığı gibi gerçekleşmemesi durumunda halka arz amacıyla Garanti Yatırım tarafından hazırlanan

60

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altay Çarşması Plaza, Çarşı No: 1, Dap Royal Center  
Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 276279  
Mersis No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

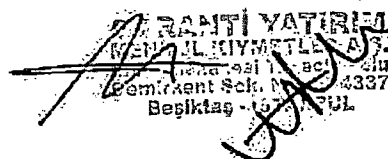


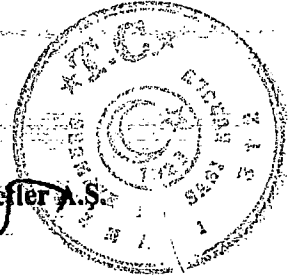
Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Sarıyer / İstanbul  
Tic. Sic. No: 276279  
Mersis No: 0333003321800017  
Beşiktaş - İstanbul





11 Şubat 2022

Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların gerçekleşmeme riski oluşabilir. Fiyat Tespit Raporu varsayımlarının gerçekleşmemesinden dolayı Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir. Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya bazı varsayımların gerçekleşmemesi Şirket'in halka arz sonrasındaki pay fiyatının seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarını söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesi sonrasında vermesi gerekmektedir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Garanti Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süre içerisinde KAP'ta (kap.org.tr) ve www.garantibbvayatirim.com.tr internet adreslerinde ilan edilecektir.

7) Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 30.020.000 TL nominal değerli 30.020.000 adet C Grubu pay halka arz edilecektir ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Ortak satışı kapsamında Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri 30.020.000 TL olup, halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %15,01'dir. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

8) Şirket'in paylarının halka arzı ortak satışı şeklinde gerçekleştirilecek olup Şirket halka arzdan herhangi bir gelir elde etmeyeceğinden Şirket'in sermaye yapısı ve likiditesi kuvvetlenmeyebilecektir.

Şirket paylarının halka arzı yalnızca ortak satışı ile yolu ile gerçekleştirilecek olup, Şirket'in mevcut ortaklarından Ziya Yılmaz'a ait 18.012.000 TL nominal değerli 18.012.000 adet C Grubu pay ve Rafet Yılmaz'a ait 12.008.000 TL nominal değerli 12.008.000 adet C Grubu pay olmak üzere toplamda 30.020.000 TL nominal değerli toplam 30.200.000 adet C grubu payı halka arz edilecek, Şirket halka arz amaçlı sermaye artırımını ile pay ihraç etmeyecektir. Bu nedenle, Şirket halka arzdan herhangi bir gelir elde etmeyecek ve bu nedenle Şirket'in paylarının halka arzı Şirket'in sermaye yapısı ve likiditesini etkilemeyecek, Şirket'in sermaye yapısı ve likiditesi kuvvetlenmeyebilecektir.

#### 5.4. Diğer riskler:

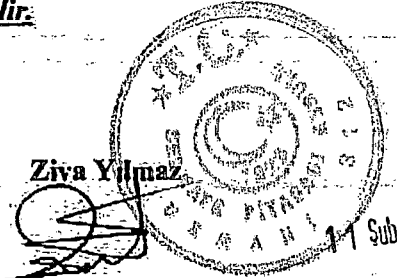
1) Covid-19 salgını da dahil olmak üzere kamu sağlığı ile ilgili vavgın endişelerin doğurduğu aksaklıklar, Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

61

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Akay Meydanı Etiler, Zeytin Sok. Dap Royal Center  
Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.  
Nispetiye Mah. No: 100  
Kamuransel Sok. No: 4337  
Beşiktaş - İstanbul



Covid-19 salgını nedeniyle Şirket'in faaliyetleri ve genel olarak Türkiye ekonomisi ve küresel ekonomiler olumsuz etkilenmiş ve etkilenmeye devam etmektedir. Devam eden Covid-19 salgını nedeniyle kamu idaresi tarafından salgını kontrol amaçlı olarak sokağa çıkma kısıtlamaları, bazı işyerlerinin kapatılması ve seyahat sınırlamaları da dahil olmak üzere önemli tedbirlerin alınmasına sebep olmuştur. Bu gibi kısıtlamalar ve gelecekte Covid-19 salgını ile bağlantılı olarak alınabilecek önleyici tedbirlerinin veya kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişelerin ekonomi üzerinde olumsuz bir etkiye sahip olması muhtemeldir.

Covid-19 salgınının Şirket'in faaliyetlerini ne ölçüde etkileyeceği, salgınının süresi, yayılımı ve yoğunluğu ile ileride alınacak önleyici tedbirlerin etkilerinin ne olacağı gibi birtakım belirsizliklere bağlıdır. Covid-19 salgını daha belirgin hale gelirse veya gelecekte kamu sağlığı ile ilgili yaygın endişeler ortaya çıkarsa, Şirket'in faaliyetleri, mali durumu veya faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilecektir.

## 2) Deprem ve diğer doğal afet riski

Türkiye coğrafi konumu gereği yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Şirket'in halihazırda yürütmekte olduğu projelerin tamamı deprem bölgesi olan İstanbul'da yer almaktadır. Bu nedenle, gelecekte meydana gelebilecek şiddetli bir deprem, devam eden Projeler'de gecikmelere neden olabilir. Şirket, deprem tehlikesinin, tüketicilerin Projeler'e olan ilgisini artırdığı kanaatinde olmakla beraber, olası bir deprem Türkiye'nin makroekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir, tüketici harcamalarında ani düşüşe neden olabilir. Projeler yürürlükteki deprem yönetmeleri dikkate alınarak inşa edilmekte olsa da her gayrimenkul geliştirme projesinde olduğu gibi bölgesel şiddetli bir depremin Şirket'in Projeler'ini tahrip etmesi veya hasara uğratması mümkündür. Ana gelir kaynağı geliştirmekte olduğu Projeler olan Şirket'in inşa edilmiş veya edilmekte olan yapılarının zarar görmesi halinde, deprem sigortalarının zararı telafide yetersiz kalabilir, Şirket'in Projeler'den beklenen faydalardan mahrum kalabilir; bu durumlar Şirket'in faaliyetleri, mali durumu, faaliyet sonuçları, nakit akışı ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

## 3) Terör olayları veya terör tehditlerine ilişkin riskler

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırıları veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

## 4) Piyasa Riski

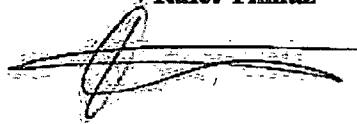
Şirket'in sahip olduğu varlıkların fiyatlarının düşmesi veya yükümlülüklerinin fiyatlarının yükselmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

## 5) Döviz Kuru Riski

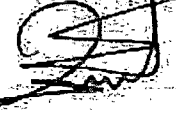
62

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altay Çiğdem Mah. Çamlı Sok. Dap Royal Center  
No:16-B Blok Kat: Kat:1 / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Kalet Yılmaz



Ziya Yılmaz



11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler İş Merkezi Kat: 10  
Genel Kurul Salonu Kat: 10  
Etiler Mah. Kat: 10  
Başkent - Ankara

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

**6) Kredi Riski**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır; bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

**7) Faiz Oranı Riski**

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti ihraç eden tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen genel ekonomik faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket'in önemli finansal yükümlülükleri sabit faize dayalı finansal araçlardan oluşmakla birlikte Şirket'in finansal durumu piyasadaki dalgalanmalardan veya ekonomik belirsizliklerden etkilenemez; bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

**8) Likidite Riski**

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, Şirket'in likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir; bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

**6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER**

**6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:**

**6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:**

Şirket'in ticaret unvanı 22.11.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı ile Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den Dap Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir. Şirket'in İşletme adı bulunmamaktadır.

**6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:**

|   |  |
|---|--|
| Ticaret siciline tescil ettirilen merkez adresi | Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sk. Dap Royal Center Sit. B Blok Apt. No: 16 B/8 Maltepe/İstanbul |
| Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü         | İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü   |
| Ticaret sicil numarası                          | 178057-0   |

63

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Mah. Çamlı Sk. Dap Royal Center  
No:16 B Blok/8B Maltepe / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 178057/03330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. 1. Kat  
Demirhan Sok. No: 33337  
Beşiktaş / İSTANBUL

11 Şubat 2022

**6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:**

Şirket, İstanbul Ticaret Sicili'ne 04.02.1981 tarihinde tescil edilmiş ve "süresiz" olarak kurulmuştur.

**6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:**

|  |   |
|--|---|
| Hukuki Statü   | Anonim Şirket   |
| Tabi Olduğu Mevzuat                                  | T.C. Kanunları  |
| Kurulduğu Ülke                                       | Türkiye   |
| Kayıtlı merkez adresi ve fiili yönetim merkez adresi | Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sk. Dap Royal Center Sit. B Blok Apt. No: 16 B/8 Maltepe/İstanbul        |
| İnternet adresi                                      | <a href="http://www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr">http://www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr</a> |
| Telefon  | +90 (216) 500 49 40   |
| Faks   | +90 (216) 500 49 98   |

**Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuatlar**

***Mevzuata genel bakış***

Şirket ve Bağlı Ortaklıkları, yoğun düzenlemelerin yer aldığı tek bir piyasa içerisinde faaliyet göstermemekte olup, Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir. Türk hukuk mevzuatı içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir. Bu suretle, Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın faaliyetleri aşağıda yer alan doğrudan ve dolaylı mevzuat da dahil olmak üzere Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir.

- Genel hükümler: TTK, TBK, İş Kanunu, Vergi Kanunları vb.
- İş Sağlığı ve Güvenliği Mevzuatı

İşyerlerinde İşveren veya İşveren Vekili Tarafından Yürütülecek İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetlerine İlişkin Yönetmelik ("İşyeri Güvenliği Yönetmeliği") kapsamında iş sağlığı ve güvenliği hizmetlerini yürütmek üzere kurulacak işyeri sağlık ve güvenlik birimlerinin kuruluşu ile ortak sağlık ve güvenlik birimlerinin yetkilendirilmeleri, yetki belgelerinin iptali, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esasları belirlenmektedir. Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklar'ın 30.09.2021 tarihi itibarıyla toplam 249 çalışanı bulunmakta ve asli faaliyetleri

64

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Mah. Çamlı Sk. Dap Royal Center  
Etiler No:16 B Blok Apt. No:16 B/8 / İSTANBUL  
Kısmi Sicil No: 3350033218  
MERSİS No: 335003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz



11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Elit Toprak Kat. No: 10  
Emirhanlı Sok. No: 10 / Beşiktaş / İSTANBUL

çok tehlikeli sınıfta yer almaktadır. Bu kapsamda Şirket faaliyetleri sırasında çok sayıda iş yeri hekimi ve iş güvenliği uzmanının yanı sıra diğer sağlık personeli de görevlendirmektedir.

### ***İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği***

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun 9'uncu maddesi uyarınca işyerlerinin iş sağlığı ve güvenliği açısından yer aldığı tehlike sınıfları İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği ile belirlenmektedir. Bu kapsamda Şirket'in faaliyetleri çok tehlikeli sınıfta yer almaktadır.

### ***Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği***

Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği, yapı işlerinde alınacak asgari iş sağlığı ve güvenliği şartlarına ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir. Şirket bu doğrultuda sorumluluklarını gerçekleştirmek ve gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür.

### ***İş Güvenliği Uzmanlarının Görev, Yetki, Sorumluluk ve Eğitimleri Hakkında Yönetmelik***

İş sağlığı ve güvenliği hizmetlerinde görevli iş güvenliği uzmanlarının nitelikleri, eğitimleri, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esasları İş Güvenliği Uzmanlarının Görev, Yetki, Sorumluluk ve Eğitimleri Hakkında Yönetmelik kapsamında düzenlenmektedir. Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın şantiyelerinde yönetmeliğe uygun olarak iş güvenliği uzmanları görev yapmaktadır.

- **Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK), Veri Sorumluları Sicili Hakkında Yönetmelik ve diğer sair mevzuat**

KVKK, kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi ve aktarılmasına ilişkin idari yaptırımlar öngörmektedir.

KVKK uyarınca kişisel veriler KVKK'daki istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması hâlinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hale getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce VERBİS'e kaydolmak zorundadır. Şirket, faaliyetleri kapsamında olan gerçek ve tüzel kişilere ait verileri işlemektedir. Kişisel Verileri Koruma Kurumu'nun 11.03.2021 tarihli ve 2021/238 sayılı "Veri Sorumluları Siciline Kayıt Tarihlerinin Uzatılması ile İlgili" kararı ile veri sorumlularının VERBİS'e kayıt yükümlülüğünü yerine getirmeleri için belirlenen sürenin 31.12.2021 tarihine kadar uzatılmasına karar verilmiştir. Şirket bu sürenin bitiminden önce VERBİS'e kayıt yükümlülüğünü yerine getirmek üzere çalışmalarına başlamıştır ve işbu İzahname tarihi itibarıyla VERBİS'e kayıt işlemleri devam etmektedir.

- **Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun**

65

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Blok, Yarı Sok. Dap Royal Center  
No:163-164-165-166-167-168 / İSTANBUL  
KURUMSAL MÜHÜR: 3330033218  
Tic. Sic. No: 233003321800017  
Ziya Yılmaz

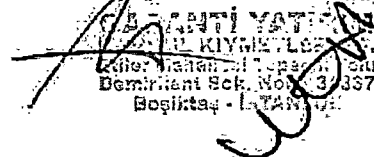


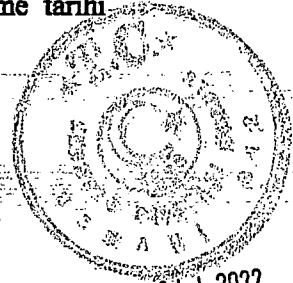
Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Kıyımcihan Mahallesi, Tophaneli Sok. No: 3/337  
Beşiktaş - İSTANBUL





11 Subat 2022

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un amacı; kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirme ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir.

Tüketicilerin Korunması hakkında Kanun'un 40. maddesi uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketicisiye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmıştır. Şirket, satışlarının %90'ından fazlasını tüketicilerle ön ödemeli satış sözleşmesi aracılığıyla gerçekleştirmekte olup, bu kanun hükümlerine uymakla yükümlüdür.

#### • İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin ya da girişimin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan, kara ya da su üzerindeki açık veya kapalı alanda bulunan sabit ya da mobil yerler işyeri tanımı kapsamında olup işyerlerinin açılıp faaliyet göstermesi için işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmalıdır. Bu nedenle Şirket'in faaliyet gösterdiği işyerleri için işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması gerekmektedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket genel merkez olarak kullandığı işyeri için işyeri açma ve çalışma ruhsatı almak üzere ilgili belediyeye başvuru yapmış olup, gerekli işlemler devam etmektedir.

#### • Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu sosyal sigortalar ile genel sağlık sigortası bakımından kişileri güvence altına almakta, bu sigortalardan yararlanacak kişileri ve sağlanacak hakları, bu haklardan yararlanma şartları ile finansman ve karşılanma yöntemlerini belirlemekte ve sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemektedir. Şirket faaliyetleri kapsamında Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'na uygun hareket etmekte olup bu kapsamdaki yükümlülüklerini yerine getirmektedir.

#### • Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun

Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun ve ilgili uygulama yönetmeliği uyarınca kişilerin silahlı personel tarafından korunması, kurum ve kuruluşlar bünyesinde özel güvenlik biriminin kurulması veya güvenlik hizmetlerinin özel güvenlik şirketlerinden hizmet satın almak suretiyle gördürülmesi özel güvenlik komisyonunun kararı üzerine valinin iznine bağlıdır. Şirket merkez binasının bulunduğu adreste özel güvenlik personeli görevlendirilmiş olup, söz konusu işyeri için İstanbul valiliğinden gerekli özel güvenlik izni almıştır.

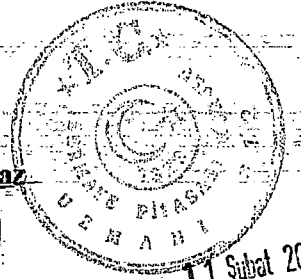
#### • Çevre ve İmar Mevzuatı

66

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataygörmüş Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
E-1 No:16 B Blok Kat: 11 Kat: 11 / İSTANBUL  
Köy No: 34090033218  
Mersis No: 0833003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.  
Etiler Mah. Akmerkez Kat: 9  
Denizkent Sok. No: 337  
Beşiktaş - İSTANBUL

## **İmar Kanunu**

İmar Kanunu, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu kanun hükümlerine tabidir. Şirket, merkezi lokasyonlarda proje geliştirmekte olması nedeni ile İmar Kanunu ve bağlı mevzuatına tabi ve uygun olarak faaliyetlerini gerçekleştirmektedir.

## **Yapı Mütteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik**

İmar Kanunu'nun 28. maddesinin sekizinci fıkrası, 42. ve 44. maddeleri ile 10.07.2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 107. maddesinin birinci fıkrasına dayanılarak çıkarılan bu yönetmelik ile plân, fen, sanat, sağlık, çevre şartlarına ve standartlara uygun yapı inşa edilmesine yönelik yapım faaliyet ve süreçlerinin takibini sağlamak üzere, yapı müteahhitlerinin ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliklerine göre kayıtlarının tutulmasına, belge numaralarının veya gruplarının iptaline ilişkin usul ve esasları düzenlenmektedir.

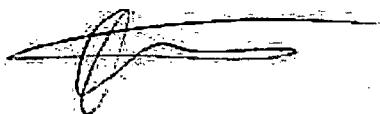
Bu yönetmelik müteahhitleri mali ve teknik yeterliliklerine göre geçici grup, A, B, C, D, E, F, G, H, grupları şeklinde sınıflandırılarak yetki gruplarına ayırmaktadır. Yönetmelik uyarınca müteahhitler, kendi sınıfları için belirlenen inşaat sınırını aşan inşaat ruhsatı alamazlar. Yönetmelik'in 19. maddesi uyarınca belge grubunun geçerlik süresi üç yıldan az olmamak ve beş yılı geçmemek üzere iş deneyim belgelerinin geçerlik süresi kadardır. Yönetmelik'in 16. Maddesi'ne göre ise sunulan iş deneyimlerinin değerlendirilmesinde tek sözleşmeye ve/veya yapı ruhsatına dayalı olarak başvuru tarihinden geriye doğru son on beş yıl içerisinde alınmış iş deneyim belgelerinin en fazla miktarda olanın iki katı alınarak veya daha büyük sonuç vermek şartıyla, bitirilen işler içinde geriye doğru son beş yıl içinde bitirdiği işlerin bedelinin toplamı alınarak iş deneyim tutarı belirlenir. Toplama işlemi son on beş yıl içerisindeki en büyük işin iş deneyim miktarının üç katından fazlası dikkate alınmaz. Mezuniyet belgelerinin iş deneyimini tevsik için sunulması durumunda; mezuniyetten sonra geçen süreye göre 28 inci madde kapsamında hesaplanacak tutara herhangi bir artırım uygulanmaz. Toplu yapı niteliğindeki yapıların iş deneyim belgelerindeki miktarlar, yetki belge grubunun üstlenebileceği azami iş tutarının üç katına kadar toplanmak suretiyle tek iş deneyimi olarak değerlendirilir. Bu şekilde yapılacak toplama işlemi, tek ruhsata veya sözleşmeye konu edilmeyen ve yapı ruhsatı tarihleri arasında en fazla beş yıl süre olan iş deneyim belgeleri dikkate alınır.

Yapı Mütteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması hakkında Yönetmelik uyarınca, yapı ruhsatına tâbi bütün yapıların gerçek veya tüzel kişiliği haiz bir yapı müteahhidinin veyahut bunların oluşturacağı ortak girişimin sorumluluğu altında inşa edilmesi; her müteahhidin yetki belgesi numarası olması esastır.

67

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Abayceme Mah. Çamlı Sok. Dap Royal Center  
No:16.B Blok Kat: 16 Kat: 16 / İSTANBUL  
Kısmi Sicil No: 3330033218  
Ticaret Sicil No: 0333003321800017  
Kafer Yılmaz

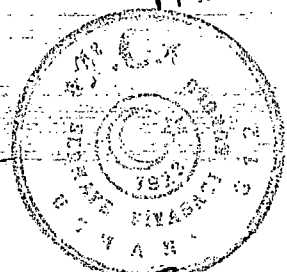


Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepebaşı Cad. No: 17  
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Subat 2022

Bu doğrultuda, Şirket, Levent Projesi dahil kendi yürüttüğü ve yürüteceği projeler için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü Müteahhitlik Yetki Belge Komisyonu'ndan 23.01.2020 tarihinde A grubu müteahhitlik yetki belgesi almış bulunmaktadır. A grubu yetki belgesi sınıflandırmadaki en üst seviye yetki belgesi olup belirli bir sınır olmaksızın inşaat faaliyeti üstlenme hak ve yetkisi vermektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu A grubu müteahhitlik yetki belgesinin süresi en az 23.01.2023 en fazla 23.1.2025 tarihine devam etmekte olup, yetki belgesinin süresi sonunda Şirket'in yetki belgesindeki yetki sınıflandırması yeniden değerlendirilerek sınıflandırılacak ve bu doğrultuda Şirket'e yeni bir yetki belgesi düzenlenecektir. Validebağ Projesi, Çekmeköy Projesi ve Nişantaşı Projesi ise Validebağ İş Ortaklığı, Çekmeköy İş Ortaklığı ve Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından yürütülmüş olup, bu nedenle, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü Müteahhitlik Yetki Belge Komisyonu tarafından ilgili iş ortaklıkları adına sırasıyla, 19.02.2021 tarihli F grubu, 20.03.2020 tarihli A grubu ve 19.03.2020 tarihli A grubu yetki belgesi düzenlenmiştir. Validebağ Projesi'nin tamamlanması nedeniyle Validebağ İş Ortaklığı adına T.C. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü Müteahhitlik Yetki Belge Komisyonu tarafından F grubu yetki belgesi düzenlenmiştir. Validebağ İş Ortaklığı, Çekmeköy İş Ortaklığı ve Nişantaşı İş Ortaklığı adına düzenlenen yetki belgelerinin süreleri, sırasıyla, en az 19.02.2024, 20.03.2023, 19.03.2023 ve en fazla 19.02.2026, 23.03.2025, 19.02.2025 tarihlerine kadar devam edecek olup, yetki belgesinin süresi sonunda ilgili iş ortaklıklarının yetki belgesindeki yetki sınıflandırması yeniden değerlendirilerek sınıflandırılacak ve bu doğrultuda iş ortaklıkları adına yeni bir yetki belgesi düzenlenecektir.

#### **Çevre Kanunu**

Çevre Kanunu, çevre konularına ilişkin temel düzenlemeleri içermekte olup, çevrenin korunmasına ilişkin yükümlülükler ve bu yükümlülüklere aykırılıkların sonuçlarına ilişkin genel hükümler yer almaktadır. Şirket faaliyetlerini Çevre Kanunu ve ikincil düzenlemelerine uygun olarak yürütmekte yükümlüdür.

#### **ÇED Yönetmeliği**

Çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalarını ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi 11 Subat 2022 bakımından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 4 türde karar verilmesi mümkündür:

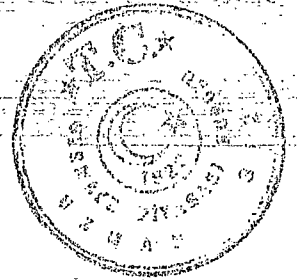
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz,  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataycesme Mah. Çiğdem Sok. Dap Royal Center  
E: No:16 E Blok Kat: Kat:1 / İSTANBUL  
Kısmi Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Kalet Yılmaz



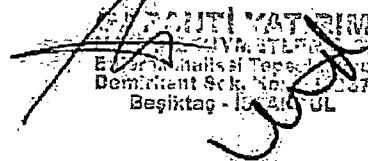
68

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.  
Etiler Mahallesi Tepebaşı Sok. No: 1  
Beşiktaş - İstanbul



- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı ("ÇED Gerekli Değildir" kararı), ilgili seçme eleme kriterlerine tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı ("ÇED Gereklidir" kararı), ilgili seçme eleme kriterlerine tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nun bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. "ÇED Gereklidir" kararı verilen projeler için 1 yıl içerisinde bakanlığa başvuru yapılmaması durumunda "ÇED Gereklidir" kararı geçersiz sayılır.

- Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı ("ÇED Olumlu" kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için 7 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı ("ÇED Olumsuz" kararı) ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır. "ÇED Olumsuz" kararı verilen projeler için "ÇED Olumsuz" kararı verilmesine neden olan şartlarda değişiklik olması durumunda yeniden başvuruda bulunulabilir.

Mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez.

ÇED Yönetmeliği uyarınca, (i) anılan yönetmeliğin ilgili ekinde listelenen yer alan projelere, (ii) bakanlık tarafından "ÇED Gereklidir" kararı verilen projelere ve (iii) daha önce kapsam dışı olarak değerlendirilen projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni

69

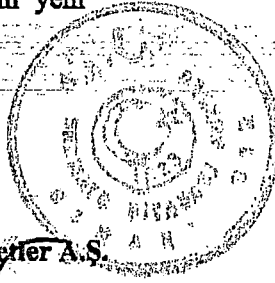
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayvesiye Blok Kat: 5. Kat, Dap Royal Center  
No: 15/B Blok Kat: 5. Kat / İSTANBUL  
Kod No: 3330033218  
Tic Sicil No: 033003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.  
Tic Sicil No: 27220  
Tic Sicil No: 27220  
Etiler Kat: 9. Kat / Beşiktaş / İSTANBUL  
Beyliktaş - 34398





kapasitesinin ilgili ekte belirtilen eşik değer veya üzerinde olan projelere ilişkin olarak, ÇED Raporu hazırlanması zorunludur. ÇED Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yeterli verilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki form ve içeriğe uygun olarak hazırlanır.

Çevresel etki değerlendirme şartlarına tabi olan projeler, ÇED Yönetmeliği'nde sayılmaktadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Validebağ Projesi, Çekmeköy Projesi ve Nişantaşı Projesi için ÇED gerekli değildir raporu alınmış olup, Levent Projesi için inşaat ruhsatı alınmasından sonra ÇED raporu gerekliliği incelemesi için başvuru yapılacaktır.

Yukarıda detaylı olarak sayılan kanun ve yönetmeliklere ek olarak Şirket aşağıda sayılan mevzuattaki düzenlemelere de uymakla yükümlüdür:

- Kat Mülkiyeti Kanunu
- Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
- Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği
- Gürültü Kontrol Yönetmeliği
- Yapı Denetimi Kanunu
- Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği
- Asansör Yönetmeliği
- Enerji Verimliliği Kanunu
- Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği
- Binalarda Su Yalıtımı Yönetmeliği
- Tehlikeli ve Çok Tehlikeli Sınıfta Yer Alan İşlerde Çalıştırılacakların Mesleki Eğitimlerine Dair Yönetmelik
- Bina Deprem Yönetmeliği
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
- Devlet İhale Kanunu
- Kamu İhale Kanunu
- Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu
- Kamu İhale Kanununa Göre İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Fiyat Farkına İlişkin Esaslar
- Kamu İhale Kanunu Yapım İşleri Genel Şartnamesi

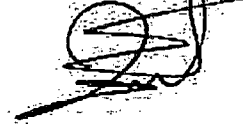
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Alinye Caddesi No: 21 Kat: 5 Dap Royal Center  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Kırtasiye No: 3330033218  
Tic Sicil No: 0332003321800017  
Kalet Yılmaz



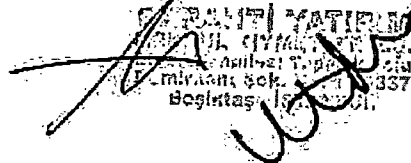
70

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Anadoluhisari Toprak Sok. No: 1  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / 34337  
Bogurtası / İstanbul





- Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği
- Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi
- Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliği
- Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi
- Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yapılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması Hk. Kanun ve Uygulama Yönetmeliği
- Sosyal Güvenlik Kurumu Prim ve İdari Para Cezası Borçlarının Hakedişlerden Mahsubu, Ödenmesi ve İlişiksizlik Belgesinin Aranması Hakkında Yönetmelik

#### 6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket, 04.02.1981 tarihinde Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile kurulmuştur. Kurucuları Bimel Büro İşleri Merkezi Sanayi ve Ticaret A.Ş., Emas Makina Sanayi A.Ş., Isıtış Isı Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş., Özhan Gürel ve İrfan Yüksel Başdemir'dir.

Şirket, 15.10.2005 tarihinde el değiştirip Ağaoğlu Grubu bünyesine katılmış ve çeşitli konut projeleri inşa etmiştir.

2015 yılında Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz, Şirket'in hisselerini tamamını Ağaoğlu Grubu'ndan devralmıştır.

Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz 05.06.2020 tarihinde (Ziya Yılmaz %0,6 ve Rafet Yılmaz %0,4 olmak üzere) Şirket sermayesinin toplam %1'ine ve 31.12.2020 tarihinde (Ziya Yılmaz %5,4 ve Rafet Yılmaz %3,6 olmak üzere) Şirket sermayesinin toplam %9'una tekabül eden paylarını Dap Yapı'ya devretmiştir. Böylece Şirket, işbu İzahname tarihi itibarıyla da geçerli olan ortaklık yapısına kavuşmuştur.

#### Tamamlanan Projeler

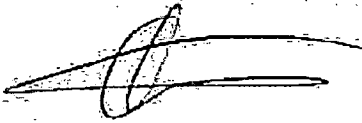
Şirket'in paylarının Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz tarafından Ağaoğlu Grubu'ndan devralınmasını takip eden dönemde, işbu İzahname itibarıyla inşaat ve satışı tamamlanmış tek projesi İstmarina Projesi olup, ilgili projeye dair kısa tanıtıcı bilgiler aşağıdaki gibidir.

#### İstmarina Projesi ve İstmarina Ortak Girişimi

Şirket ile Dap Yapı'nın kurmuş olduğu Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ortak girişimi, Emlak GYO'nun "İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesini kazanmış ve 04.02.2013 tarihinde Emlak GYO ile sözleşme imzalamıştır. Bu tarihte ortak girişimde Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. %51 ve Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ise %49 oranında pay sahibidir. 14.02.2014 tarihinde İstmarina Ortak Girişimi'nin ortakları olarak Şirket ve Dap Yapı arasında gerçekleşen

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Mahallesi, Sütlüce Royal Center  
No:18 B Blok Kat: Menteşe / İSTANBUL  
Kırsal Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz



71

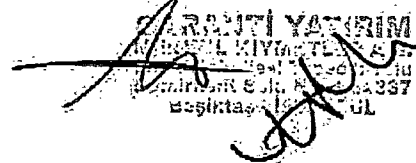
Ziya Yılmaz

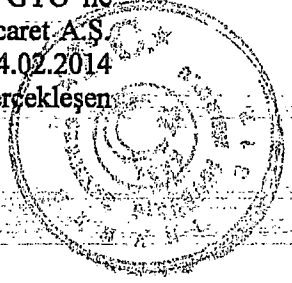


11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi, Büyükdere Caddesi No: 10  
Kat: 10 / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 272100  
Mersis No: 0833003321800017





pay devri neticesinde Şirket'in payı %0,5'e düşmüş, Dap Yapı'nın payı ise %99,5'e yükselmiştir.

İstmarina Projesi'nde 1.501 adet konut ve 350 adet ticari üniteden oluşan toplam 1.851 adet Bağımsız Bölüm bulunmaktadır. İstmarina Projesi için inşaat ruhsatları 14.03.2014 tarihinde alınmış ve bir yandan projenin inşaatına bir yandan da projede yer alan Bağımsız Bölümlerin satışlarına başlanmıştır. İstmarina Projesi'nin inşaatı 2018 yılında tamamlanmıştır.

Şirket, İstmarina Ortak Girişimi'nde kalan %0,5 hissesini de 29.06.2021 tarihinde Yüzyıl Mimarlık'a devretmiştir. Bu doğrultuda, 06.10.2021 tarihinde İstmarina Ortak Girişimi'nin unvanı "Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi" olarak tadil edilmiştir.

### Devam Eden Projeler

Şirket'in Emlak GYO ile Gelir Paylaşımı Yöntemi ile halen devam etmekte olan 4 adet projesi bulunmaktadır. Projeler'e dair kısa tanıtıcı bilgiler aşağıdaki gibidir.

#### ***İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Validebağ Projesi)***

Validebağ İş Ortaklığı, Şirket ve İstlife tarafından 2015 yılının Ekim ayında Emlak GYO'nun "İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesine teklif verilmesi üzerine İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Validebağ İş Ortaklığı'nda, Şirket %60 ve İstlife %40 oranında pay sahibidir. 2017 yılı içerisinde başlanan projenin inşaatı tamamlanmış ve 05.04.2021 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. 09.06.2021 tarihi itibarı ile projede yer alan 319 adet konutun %74,60'ına tekabül eden 238 adedi ve 47 adet ticari ünitenin %89,36'sına tekabül eden 42 adedi üçüncü kişi alıcılara satılmıştır. Validebağ Projesi'nin tamamlanması ve yapı kullanma izin belgesinin alınması ile satışı yapılmamış Bağımsız Bölümler, önce akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca, yine 09.06.2021 tarihi itibarı ile, Validebağ İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında paylaşılmıştır. Validebağ İş Ortaklığı payına düşen Bağımsız Bölümler ise daha sonra 30.06.2021 tarihi itibarı ile Validebağ İş Ortaklığı'nun ortakları olan Şirket ve İstlife arasında paylaşılmıştır. Buna göre Şirket payına 11 adet konut (toplam brüt satış alanı 2.210 metrekare) ve 1 adet ticari ünite (brüt satış alanı 283 metrekare) kalmıştır. 14.01.2022 tarihi itibarıyla Şirket payına kalan konutlardan 4 adedi için alıcılara sözleşme yapılmış olup, halen satışta olan konut adedi 7'ye düşmüştür.

#### ***İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Çekmeköy Projesi)***

Çekmeköy İş Ortaklığı, Şirket ve İstlife tarafından 2018 yılının Nisan ayında Emlak GYO'nun "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi üzerine İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Kurulduğu tarihte Çekmeköy İş Ortaklığı'nda Şirket'in payı %60, İstlife'nin payı ise %40'tır. Çekmeköy İş Ortaklığı'nun ortaklık yapısı 19.02.2020 tarihli sözleşme ve 20.02.2020 tarihli ek protokol ile değişmiş olup, İstlife hisselerinin tamamını Şirket'e ve Yüzyıl Mimarlık'a satmıştır. Anılan hisse devri sonrasında Çekmeköy İş Ortaklığı'nda, Şirket %99 ve Yüzyıl Mimarlık %1 oranında pay sahibi olmuştur. Son olarak

72

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Akıncıoğlu Mah. Zemin Sok. Dap Royal Center  
E. No:16 Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0332003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Zemin Sok. Dap Royal Center  
E. No:16 Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 333003321800017  
Mersis No: 0332003321800017  
Ziya Yılmaz



1 Şubat 2022

02.07.2021 tarihli hisse devir sözleşmesi ile Yüzyıl Mimarlık hisselerinin %0,9'luk kısmını daha Şirket'e devretmiş ve Çekmeköy İş Ortaklığı'nda Şirket %99,9 ve Yüzyıl Mimarlık %0,1 oranında pay sahibi olmuştur.

2020 yılında başlanan Çekmeköy Projesi'nin inşaat tamamlanma oranı 30.09.2021 itibarıyla %53,4'tür. Projenin inşaatının 2022 yılı ikinci yarısında tamamlanması planlanmaktadır. Çekmeköy Projesi'nde 133.651 metrekare satılabilir alana sahip 868 adet konutun tamamı ve 17.821 metrekare satılabilir alana sahip 119 adet ticari ünitenin ise % 90,75'ine tekabül eden 108 adedi (toplam brüt satış alanı 14.467 metrekare) 14.01.2022 tarihi itibarıyla satılmış durumdadır.

#### ***İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Nişantaşı Projesi)***

Nişantaşı İş Ortaklığı, Şirket ve Istlife tarafından 2018 yılının Nisan ayında Emlak GYO'nun "İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesine teklif vermeleri üzerine İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Kurulduğu tarihte Nişantaşı İş Ortaklığı'nda Şirket'in payı %60, Istlife'in payı ise %40'tır. Nişantaşı İş Ortaklığı'nun ortaklık yapısı 19.02.2020 tarihli sözleşme ve 20.02.2020 tarihli ek protokol ile değişmiş olup, Istlife hisselerinin tamamını Şirket'e ve Yüzyıl Mimarlık'a satmıştır. Devir sonrasında Nişantaşı İş Ortaklığı'nda Şirket %99 ve Yüzyıl Mimarlık %1 oranında pay sahibi olmuştur. Son olarak 02.07.2021 tarihli hisse devir sözleşmesi ile Yüzyıl Mimarlık hisselerinin %0,9'luk kısmını daha Şirket'e devretmiş ve Nişantaşı İş Ortaklığı'nda Şirket %99,9 ve Yüzyıl Mimarlık %0,1 oranında pay sahibi olmuştur.

2021 yılı itibarıyla inşaat çalışmalarına başlanan Nişantaşı Projesi'nin inşaat tamamlanma oranı 30.09.2021 itibarıyla %24,6'dır. Projenin inşaatının 2023 yılı sonunda tamamlanması planlanmaktadır. Projede 14.01.2022 tarihi itibarıyla 46.724 metrekare satılabilir alana sahip 160 adet konutun %78,12'sine tekabül eden 125'i (toplam brüt satış alanı 35.072 metrekare) ve 308 metrekare satılabilir alana sahip bir adet ticari ünite satılmıştır. Nişantaşı Projesi kapsamında ayrıca yaklaşık toplam 5.500 metrekare satış alanına sahip ofislerin yer alması planlanmakta olup, işbu İzahname tarihi itibarıyla ofis bölümleri için mimari proje çalışmaları devam etmekte olup, henüz yapı ruhsatı almak üzere ilgili belediyeye başvuru yapılmamıştır.

#### ***İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Levent Projesi)***

Levent Projesi, Emlak GYO'ya ait olan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 3 ada 36 parseldeki arsa üzerinde, 08.04.2021 tarihinde imzalanan "İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi" uyarınca yüklenici sıfatıyla Şirket tarafından geliştirilmektedir.

Levent Projesi'nin tasarım ve planlama süreçleri devam etmekte olup, rezerv alan ve riskli yapı tespitleri yaptırılarak, arsa üzerinde bulunan eski lojman yapılarının yıkımı için 13.08.2021 tarihinde yıkım ruhsatı alınmıştır. Proje satış ofisinin imalatı tamamlanmış olup, proje alanında bulunan eski yapıların yıkımı devam etmektedir. Levent Projesi'nin satışına ve inşaatına henüz başlanmamıştır.

73

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayurt Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
No:16 Kat:10 / Beşiktaş / İSTANBUL  
Kırsal Ticaret Sicil No: 2730033218  
MERSİS No: 0833003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Etiler Mahallesi Kat: 10 / Beşiktaş / İstanbul  
Kırsal Ticaret Sicil No: 273003321800017  
MERSİS No: 0833003321800017  
Beşiktaş - İstanbul

11 Subat 2022



### 6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

### 6.2. Yatırımlar:

#### 6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraçının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Yoktur.

#### 6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

#### 6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

#### 6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Yoktur.

## 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 7.1. Ana faaliyet alanları:

#### 7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket, Esas Sözleşmesi'nin "Şirket Amaç ve Konusu" başlıklı 3. maddesine göre inşaat faaliyetlerinde bulunmak amacıyla kurulmuş olup TTK, SPK'n ve SPK düzenlemeleri ve sermaye piyasası mevzuatına uymak suretiyle faaliyet göstermektedir.

Şirket geliştirmekte olduğu projelerde ağırlıklı olarak konut olarak kullanılan Bağımsız Bölümler üretmektedir. Şirket faaliyetlerine etki eden faktörlerin başında konut ve ticari gayrimenkule olan talep gelmektedir. Konut talebini temelde etkileyen faktörlerin başında nüfus artışı, göç, demografik faktörler (evlenme, boşanma, farklı bir şehirde eğitim alma) ve mevcut konut stoğunun yenilenme ihtiyacı gelmektedir. Bununla birlikte ekonomik istikrar ve

11 Subat 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

74

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Plaza, Cad. No: 66 / Dap Royal Center  
No:18 B Blok Kat: 6 / Beşiktaş / İSTANBUL  
KID. Sicil No: 3330033218  
Ticaret Sicil No: 0332003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 27270  
Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı  
Mecidiyeköy / Beşiktaş - İstanbul



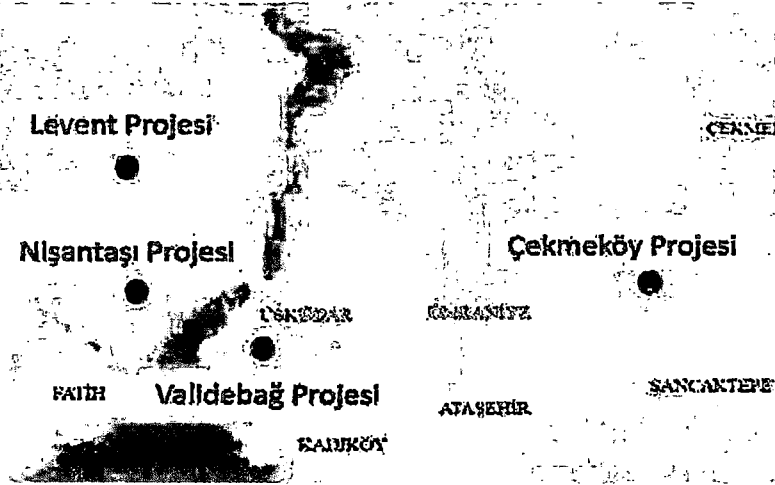
faiz oranları özellikle konut kredisi kullanımını ve buna bağlı olarak konut talebini de etkilemektedir.

Konut sektörü irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği ve pazara girmenin veya çıkmanın oldukça kolay olduğu bir sektördür. Buna bağlı olarak canlılık dönemlerinde yeni birçok firma hızlı bir şekilde konut sektörüne girebilmekte ve bu da zaman zaman arz fazlasına yol açabilmektedir.

Konut üretiminin temeli arsa teminine dayanmakta olup, projelendirmeye uygun arsaların uygun maliyetlerle temin edilip edilememesi de Şirketin faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilmektedir. Özellikle ekonomik canlılığın arttığı dönemlerde arsa maliyetleri de hızlı bir şekilde yükselebilmektedir.

### Genel Bakış

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle Şirket Emlak GYO ile akdettiği "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmeleri kapsamında Validebağ Projesi, Çekmeköy Projesi, Nişantaşı Projesi ve Levent Projesi'ni geliştirmektedir. Şirket, söz konusu sözleşmeler uyarınca hem Projeler'in inşaatını, hem de Projeler'de yer alan Bağımsız Bölümlerin satışını gerçekleştirmektedir. Proje konumlarını gösteren görsel ve Projeler'e dair kısa tanıtıcı bilgiler aşağıdaki gibidir.



11 Subat 2022

75

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayurt Mevkii Çarşı Sok. Dap Royal Center  
K:16 D:10 ÇB Maspa / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 333003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Mevkii  
Nispetiye Sok. No: 1  
Beşiktaş - İSTANBUL

***İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Validebağ Projesi):***



|                           |   |                  |
|---------------------------|---|------------------|
| <b>Arsa Sahibi</b>        | Emlak GYO   |                  |
| <b>Tapu Bilgileri</b>     | İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde konumlu 1137 Ada, 48 Parsel  |                  |
| <b>İşin Adı</b>           | İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi   |                  |
| <b>Sözleşme Tarihi</b>    | 23.10.2015  |                  |
| <b>Yüklenici</b>          | Validebağ İş Ortaklığı<br>(Şirket: %60 / Istlife: %40)  |                  |
| <b>Sözleşme Tutarları</b> | Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri  | : 877.143.330 TL |
|                           | Arsa Satış Karşılığı Emlak Konut Payı Gelir Oranı   | : %50,15         |
|                           | Arsa Satış Karşılığı Emlak Konut Payı Toplam Geliri   | : 439.887.380 TL |
|                           | Yüklenici Payı Gelir Oranı  | : %49,85         |
|                           | Yüklenici Payı Toplam Geliri  | : 437.255.950 TL |
|                           | Not: İlk ihale bedeli 810.000.000 TL olup bu tabloda 09.06.2021 tarihli ek protokol ile revize edilmiş tutarlar gösterilmektedir. |                  |

Validebağ Projesi, Emlak GYO'ya ait olan arsa üzerinde yüklenici sıfatıyla Validebağ İş Ortaklığı tarafından geliştirilmiştir. Projenin inşaatı tamamlanmış ve 05.04.2021 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Validebağ İş Ortaklığı, Şirket ve Istlife tarafından 2015 yılının Ekim ayında Emlak GYO'nun "İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesine teklif vermeleri üzerine İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Validebağ İş Ortaklığı'nda, Şirket %60 ve Istlife %40 oranında pay sahibidir. Ayrıca Şirket ve Istlife arasındaki iş ortaklığı sözleşmesinde elde edilen karın %10'unun Şirket'e ait olması ve kalan karın ise ortaklıktaki hisse oranları nispetinde taraflar arasında paylaşılması öngörülmektedir. Validebağ Projesi'nde Gelir Paylaşımı Yöntemi kullanılmış, Validebağ İş Ortaklığı Emlak GYO'ya ait arsa üzerinde proje geliştirmiş, projede yer alan Bağımsız Bölümlerin inşaatını/satışını gerçekleştirmiş, projenin inşası ve satışı için yapılması gereken tüm

76

**Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına**

**Ziya Yılmaz**  
**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
Atayçeşme Mahallesi / Cami Sok. Dap Royal Center  
No:18 B-Blok K:3-18 Kat:3 / İSTANBUL  
Kırtasiye No: 3330033218  
Mersis No: 03320073321800017  
**Raif Yılmaz**

**Ziya Yılmaz**



11 Subat 2022

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

**GARANTİ YATIRIM**  
**MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
Etiler Mahallesi, Fethiye Sok. No: 33  
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 27211  
Kırtasiye No: 3330033218

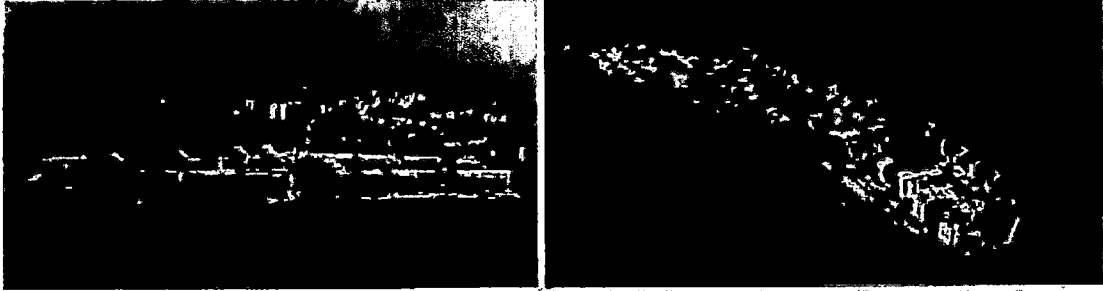
maliyetleri/giderleri karşılığında projede inşa edilen Bağımsız Bölümlerin satışından elde edilen gelirin %49,85'ini elde etmiştir.

Validebağ Projesi, Üsküdar ilçesi sınırları içerisinde kalmakta olup Validebağ Korusuna cephelidir. Yakın çevresinde Hababam Sınıfı Müzesi, Hüseyin Avni Sözen Anadolu Lisesi, Marmara Spor Okulları, Üsküdar Devlet Hastanesi, Üsküdar Validebağ Fen Lisesi, Marmara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi ve Capitol Alışveriş Merkezi yer almaktadır. Projede 1+0'dan 6+1'e kadar farklı tiplerde konutlar ve muhtelif büyüklüklerde ticari üniteler yer almaktadır.

Yüklenici tarafından arsa sahibi olan Emlak GYO'ya taahhüt edilmiş olan asgari gelir paylaşım tutarları yukarıdaki tabloda yer almaktadır. 2017 yılı içerisinde başlanan projenin inşaatı tamamlanmış ve 05.04.2021 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. 09.06.2021 tarihi itibarı ile projede yer alan 319 adet konutun 238 adedi ve 47 adet ticari ünitenin 42 adedi üçüncü kişi alıcılara satılmıştır. Validebağ Projesi'nin tamamlanması ve yapı kullanma izin belgesinin alınması ile satış yapılmamış Bağımsız Bölümlerin paylaşımı, önce akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca, 09.06.2021 tarihi itibarı ile Validebağ İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında yapılmıştır. Validebağ İş Ortaklığı payına düşen Bağımsız Bölümler ise daha sonra 30.06.2021 tarihi itibarı ile Validebağ İş Ortaklığı'nın ortakları olan Şirket ve Istifite arasında paylaşılmıştır. Bu paylaşımında Şirket'in Validebağ İş Ortaklığı'nın karından öncelikle alması gereken %10 pay da dikkate alınmıştır. Yapılan paylaşımlar sonucu Şirket payına 11 adet konut (toplam brüt satış alanı 2.210 metrekare) ve 1 adet ticari ünite (brüt satış alanı 283 metrekare) kalmıştır. 14.01.2022 tarihi itibarıyla Şirket payına kalan konutlardan 4 adedi için alıcılarla sözleşme yapılmış olup, halen satışta olan konut adedi 7'ye düşmüştür.

11 Şubat 2022

***İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Çekmeköy Projesi):***



|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Arsa Sahibi</b>     | Emlak GYO   |
| <b>Tapu Bilgileri</b>  | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi'nde konumlu 558 Ada, 1-2-3-4 Parsel ve 559 Ada 1-2-3 Parsel ve 560 Ada 1 Parsel |
| <b>İşin Adı</b>        | İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi  |
| <b>Sözleşme Tarihi</b> | 29.05.2018  |
| <b>Yüklenici</b>       | Çekmeköy İş Ortaklığı (Şirket: %99,9 / Yüzyıl Mimarlık: %0,1)   |
|                        | Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri : 1.537.000.000 TL  |

77

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataycaşınlar Mah. Cami Sok. Dap Royal Center  
K: No:16-B Blok K:3 Kat:07 / İSTANBUL  
Kırtasiye No: 3350033218  
Mersant No: 0323003321800017  
Kafer Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mahallesi, Paşapasa  
Konut Sok. No: 15/1 Kat: 11  
Beşiktaş - İSTANBUL



|   |  |                    |
|---|--|--------------------|
| Sözleşme Tutarları  | Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Payı Gelir Oranı   | : %32              |
|   | Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Payı Toplam Geliri | : 491.840.000 TL   |
|   | Yüklenici Payı Gelir Oranı                           | : %68              |
|   | Yüklenici Payı Toplam Geliri                         | : 1.045.160.000 TL |
| Not: İlk ihale bedeli 1.111.100.000 TL olup bu tabloda 15.12.2020 tarihli ek protokol ile revize edilmiş tutarlar gösterilmektedir. |  |                    |

Çekmeköy Projesi, Emlak GYO'ya ait olan arsa üzerinde yüklenici sıfatıyla Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından geliştirilmekte olup, projenin inşaatı halen devam etmektedir. Çekmeköy İş Ortaklığı, Şirket ve İstifade tarafından 2018 yılının Nisan ayında Emlak GYO'nun "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesine teklif vermeleri üzerine İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Kurulduğu tarihte Çekmeköy İş Ortaklığı'nda Şirket'in payı %60, İstifade'nin payı ise %40'tır. Çekmeköy İş Ortaklığı'nın ortaklık yapısı 19.02.2020 tarihli sözleşme ve 20.02.2020 tarihli ek protokol ile değişmiş olup, İstifade hisselerinin tamamını Şirket'e ve Yüzyıl Mimarlık'a satmıştır. Anılan hisse devri sonrasında Çekmeköy İş Ortaklığı'nda, Şirket %99 ve Yüzyıl Mimarlık %1 oranında pay sahibi olmuştur. Son olarak 02.07.2021 tarihli hisse devir sözleşmesi ile Yüzyıl Mimarlık hisselerinin %0,9'luk kısmını daha Şirket'e devretmiş ve Çekmeköy İş Ortaklığı'nda Şirket %99,9 ve Yüzyıl Mimarlık %0,1 oranında pay sahibi olmuştur. Yüzyıl Mimarlık Şirket'in ilişkili tarafı olup, adi ortaklık statüsünün devam ettirilebilmesi için sembolik bir oranla adi ortaklıkta hissedar olarak bırakılmıştır. Öte yandan Çekmeköy İş Ortaklığı'nda kar payı imtiyazı bulunmamakta olup, taraflar kardan hisseleri nispetinde pay alacaktır.

Çekmeköy Projesi'nde Gelir Paylaşımı Yöntemi kullanılmaktadır. Çekmeköy İş Ortaklığı Emlak GYO'ya ait arsa üzerinde proje geliştirmekte, projede yer alan Bağımsız Bölümlerin inşaatını/satışını gerçekleştirmekte, projenin inşası ve satışı için yapılması gereken tüm maliyetleri/giderleri karşılamakta ve karşılığında projede inşa edilen Bağımsız Bölümlerin satışından elde edilen gelirin %68'ini elde etmektedir.

Çekmeköy Projesi, Çekmeköy ilçesi sınırları içerisinde kalmakta olup Kuzey Çevre Yolu bağlantısının yakınındadır. Çekmeköy Devlet Hastanesi, Özyeğin Üniversitesi ve Metrogarden'a kısa sürede ulaşılabilir mesafededir. Projede 1+0'dan 6+1'e kadar farklı tiplerde konutlar ve muhtelif büyüklüklerde ticari üniteler yer almaktadır.

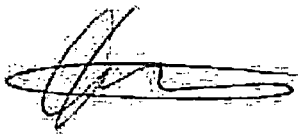
Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından arsa sahibi olan Emlak GYO'ya taahhüt edilmiş olan asgari gelir paylaşım tutarları yukarıdaki tabloda yer almaktadır. 2020 yılında başlanan Çekmeköy Projesi'nin inşaat tamamlanma oranı 30.09.2021 itibarıyla %53,4'tür. Projenin inşaatının 2022 yılı ikinci yarısında tamamlanması planlanmaktadır. Çekmeköy Projesi'nde 133.651 metrekare satılabilir alana sahip 868 adet konutun tamamı ve 17.821 metrekare satılabilir alana sahip 119 adet ticari ünitenin ise 108 adedi (toplam brüt satış alanı 14.467 metrekare) 14.01.2022 tarihi itibarıyla satılmış durumdadır.

**İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş (Nişantaşı Projesi):**

78

**Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına**

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayçeşme Blok Kat: 5. Kat, Dap Royal Center  
No:18-B Blok Kat: Mahalle / İSTANBUL  
KURUMSAL NO: 3336033218  
MERSİ No: 0833003321800017  
Ziya Yılmaz

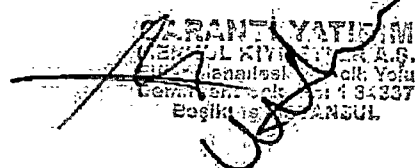


Ziya Yılmaz

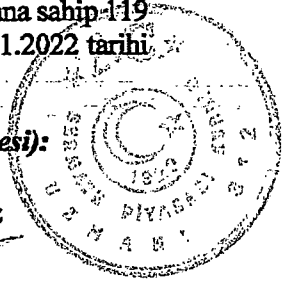


**Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.**

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi, Çiğli Yolu  
Levent Kat: 11 Kat: 11 Kat: 11  
Beşiktaş / İSTANBUL



11 Subat 2022





|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| Arsa Sahibi  | Emlak GYO   |                    |
| Tapu Bilgileri   | İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde konumlu 54 Pafta, 405 Ada, 110-111-112 Parsel |                    |
| İşin Adı   | İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş                                 |                    |
| Sözleşme Tarihi  | 27.04.2018  |                    |
| Yüklenici  | Nişantaşı İş Ortaklığı (Şirket: %99,9 – Yüzyıl Mimarlık: %0,1)                                    |                    |
| Sözleşme Tutarları   | Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri   | : 1.763.750.000 TL |
|  | Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Payı Gelir Oranı  | : %40              |
|  | Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Payı Toplam Geliri  | : 705.500.000 TL   |
|  | Yüklenici Payı Gelir Oranı  | : %60              |
|  | Yüklenici Payı Toplam Geliri  | : 1.058.250.000 TL |
| Not: 27.04.2018 tarihli İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşme tutarlarıdır. |   |                    |

Nişantaşı Projesi, Emlak GYO'ya ait olan arsa üzerinde yüklenici sıfatıyla Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından geliştirilmekte olup, projenin inşaatı halen devam etmektedir. Nişantaşı İş Ortaklığı, Şirket ve Istlife tarafından 2018 yılının Nisan ayında Emlak GYO'nun "İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesine teklif vermeleri üzerine İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Kurulduğu tarihte Nişantaşı İş Ortaklığı'nda Şirket'in payı %60, Istlife'in payı ise %40'tır. Nişantaşı İş Ortaklığı'nın ortaklık yapısı 19.02.2020 tarihli sözleşme ve 20.02.2020 tarihli ek protokol ile değişmiş olup, Istlife hisselerinin tamamını Şirket'e ve Yüzyıl Mimarlık'a satmıştır. Devir sonrasında Nişantaşı İş Ortaklığı'nda Şirket %99 ve Yüzyıl Mimarlık %1 oranında pay sahibi olmuştur. Son olarak 02.07.2021 tarihli hisse devir sözleşmesi ile Yüzyıl Mimarlık hisselerinin %0,9'luk kısmını daha Şirket'e devretmiş ve Nişantaşı İş Ortaklığı'nda Şirket %99,9 ve Yüzyıl Mimarlık %0,1 oranında pay sahibi olmuştur. Yüzyıl Mimarlık Şirket'in ilişkili tarafı olup, adi ortaklık statüsünün devam ettirilebilmesi için sembolik bir oranla adi ortaklıkta hissedar olarak bırakılmıştır. Öte yandan Nişantaşı İş Ortaklığı'nda kar payı imtiyazı bulunmamakta olup, taraflar kardan hisseleri nispetinde pay alacaktır.

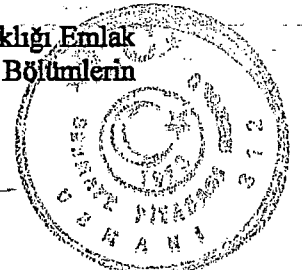
Nişantaşı Projesi'nde Gelir Paylaşımı Yöntemi kullanılmaktadır. Nişantaşı İş Ortaklığı Emlak GYO'ya ait arsa üzerinde proje geliştirmekte, projede yer alan Bağımsız Bölümlerin

79

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataygöme Mahallesi Sok. Dap Royal Center  
No:10-B Blok K:8 Maslak / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 3330093218  
Mersis No: 0332003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Kat: 9 Yolu  
Emirköy Sk. No: 34337  
Beşiktaş / İSTANBUL

11 Subat 2022

İnşaatı/satışını gerçekleştirilmekte, projenin inşası ve satışları için yapılması gereken tüm maliyetleri/giderileri karşılamakta ve karşılığında projede inşa edilen Bağimsız Bölgelerin satışından elde edilen gelirin %60'ını elde etmektedir.

Nisantasi Projesi, Şişli ilçesi sınırları içerisinde kalmakta olup yakın çevresinde Amerikan Hastanesi, City's AVM, Abdi İpekçi Caddesi yer almaktadır.

Yüklenici tarafından arsa sahibi olan Emlak GYO'ya taahhüt edilmiş olan asgari gelir paylaşım tutarları yukarıdaki tabloda yer almaktadır. 2021 yılı itibarıyla inşaat çalışmalarına başlanan Nisantasi Projesi'nin inşaat tamamlanma oranı 30.09.2021 itibarıyla %24,6'dır. Projenin inşaatının 2023 yılı sonunda tamamlanması planlanmaktadır. Projede 14.01.2022 tarihi itibarıyla 46.724 metrekare satılabilir alana sahip 160 adet konutun 125'i (toplam brüt satış alanı 35.072 metrekare) ve 308 metrekare satılabilir alana sahip bir adet ticari ünite satılmıştır. Nisantasi Projesi kapsamında ayrıca yaklaşık toplam 5.500 metrekare satış alanına sahip ofislerin yer alması planlanmaktadır olup, işbu izahname tarihi itibarıyla ofis bölümleri için mimari proje çalışmalarını devam ettirmektedir. henüz yapı ruhsatı almak üzere ilgili belediyeye başvuru yapılmamıştır.

### ***Istanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Levent Projesi)***

| Arsa Sahibi     | Emlak GYO  |
|-----------------|--|
| Tapu Bilgileri  | Istanbul İl, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 3 ada 36 Parsel   |
| İşin Adı        | Istanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi   |
| Sözleşme Tarihi | 08.04.2021   |
| Yüklenici       | Şirket   |
| Sözleşme        | Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri  |
| Tutarları       | Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Payı Gelir Oranı : %40<br>Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Payı Toplam Geliri : 3.111.000.000 TL<br>Yüklenici Payı Gelir Oranı : %60<br>Yüklenici Payı Toplam Geliri : 1.866.600.000 TL |

Levent Projesi, Emlak GYO'ya ait olan İstanbul İl, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 3 ada 36 Parseldeki arsa üzerinde, 08.04.2021 tarihinde imzalanan "Istanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesi uyarınca, yüklenici sıfatıyla Şirket tarafından geliştirilmektedir. Yüklenici sıfatı ile Şirket tarafından arsa sahibi olan Emlak GYO'ya taahhüt edilmiş olan asgari gelir paylaşım tutarları yukarıdaki tabloda yer almaktadır. Levent Projesi'nin tasarruf ve planlama süreçleri devam etmekte olup, rezerv alan ve riskli yapı tespitleri yapılarak, arsa üzerinde bulunan eski lojman yapılarının yıkımı için 13.08.2021 tarihinde yıkım ruhsatı alınmıştır. Proje satış olmasının imalatı tamamlanmış olup, proje alanında bulunan eski yapıların yıkımı devam etmektedir. Levent Projesi'nin satışına ve inşaatına henüz başlanmamıştır. Levent Projesi'nin inşaatına ve satışına 2022 yılının ilk çeyreğinde başlanması ve inşaatı başlandıktan 36 ay sonra bitirilmesi planlanmaktadır.

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Müşteri Hizmetleri ve Satış Dap Royal Center  
F. No: 0212 233 00 32 18 / İSTANBUL  
Kod: 34720 / M.Ş. No: 2330033218  
Tic. Sic. No: 2721800017  
KURUMSAL MÜHÜR

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



11 Eylül 2022

Levent Projesi, Sarıyer ilçesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Parsel Avrupa Otoyolu'na cepheli olup Seyrantepe Stadyumu'nun karşısında kalmaktadır.

Projede yaklaşık 160.000 metrekare satılabilir alana sahip konut ve 10.000 metrekare satılabilir alana sahip ticari ünite bulunması planlanmaktadır. Emsale esas inşaat alanı yaklaşık 98.100 metrekaredir.

#### Alt Yükleniciler

Şirket, İstmarina Projesi, Validebağ Projesi ve Çekmeköy Projesi'nin inşaat işleri için, konusunda uzman olan çok sayıda farklı alt yükleniciyle çalışmış ve bir kısmıyla halen çalışmaya devam etmektedir. Nişantaşı Projesi inşaatı için Nişantaşı İş Ortaklığı ve Levent Projesi'nin inşaatı için Şirket, Şirket'in ilişkili tarafı olan Dap Yapı ile sırasıyla 23.02.2021 ve 03.03.2021 tarihlerinde iki adet "İnşaat Yapım Sözleşmesi" akdetmişlerdir. Anılan sözleşmeler uyarınca maliyet üzerine KDV hariç %15 kar ilavesi ile hesaplanacak hakediş ödemeleri karşılığında, ilgili projelerin sözleşme hükümlerine, tasdikli projelere ve teknik şartnamelere uygun olarak inşasını ve ikmalini ana müteahhit olarak Dap Yapı gerçekleştirmektedir. Şirket önümüzdeki dönemde arsa temin eden, proje geliştiren, satışı gerçekleştiren ve tüm bu süreçte ortaya çıkan finansman ihtiyaçlarını yöneten bir gayrimenkul geliştiricisi olarak büyümesine devam etmeyi planlamaktadır. Bu çerçevede işin yapım kısmında ana müteahhit olarak Dap Yapı'dan hizmet almayı tercih etmiştir. Böylece imalatın planlanması, ürün ve hizmet satın almaları için teklifler toplanması veya ihaleler yapılması, ürün ve hizmet alınan alt taşeronların organize edilmesi, şantiyenin yönetimi, yapılan işlerin kalite kontrolü, ürün ve hizmet alınan taşeronların hakedişlerinin takibi ve ödenmesi gibi operasyonel tüm işlerin ana müteahhit olarak Dap Yapı tarafından yürütülmesi arzu edilmiştir. Böylece Şirket'in bu süreçteki operasyonel yüklerden kurtularak işin proje geliştirme tarafına odaklanması hedeflenmiştir.

#### Projeler'in Ön Satış Performansları

Şirket, Projeler'de inşa edilen Bağımsız Bölümleri ilgili ilçe belediyesinden inşaat ruhsatının alınması ile ön satışa çıkartmaktadır. Alıcılarla akdedilen satış vaadi sözleşmeleri uyarınca alıcılar Bağımsız Bölüm bedellerini sözleşmede kararlaştırılan ödeme planına göre Emlak GYO'ya ödemektedir. Şirket ise inşaat ilerlemesine bağlı olarak Emlak GYO'ya hakediş yaparak satış gelirlerinden payına düşen kısmı tahsil etmektedir. Aşağıda yer verilen satış verileri alıcılarla yapılan ön satışlara dair verilerdir.

#### Validebağ Projesi

14.01.2022 tarihi itibarıyla, Validebağ Projesi'ndeki 366 adet Bağımsız Bölümün 280 adedi üçüncü kişi alıcılara satılmış, kalan 86 adet Bağımsız Bölüm 45 adedi Emlak GYO, 29 adedi İstlife ve 12 adedi Şirket'e ait olacak şekilde paylaşılmış ve Şirket payına kalan bağımsız bölümlerden 4 adedi için alıcılarla sözleşme yapılmıştır. 14.01.2022 tarihi itibarıyla satışlara ait detaylı tablo aşağıda paylaşılmaktadır.

| (Bağımsız Bölüm Adedi) | Konut | Dükkan | Toplam |
|------------------------|-------|--------|--------|
|------------------------|-------|--------|--------|

81

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Mah. Çama Sok. Dap Royal Center  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Kafer Yılmaz

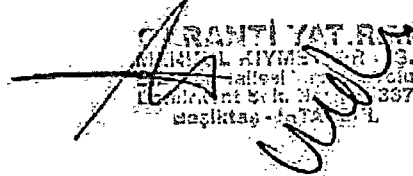


Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Menkul Kıymetler Yatırım A.Ş.  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27220  
Mersis No: 0333003321800017



11 Subat 2022



|   |               |               |               |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Üçüncü Kişi Alıcılara Satılan                     | 238           | 42            | 280           |
| Paylaşımında Emlak GYO'ya Bırakılan               | 43            | 2             | 45            |
| Paylaşımında İstifite'a Bırakılan                 | 27            | 2             | 29            |
| Şirket'te Kalan Stok                              | 11            | 1             | 12            |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>319</b>    | <b>47</b>     | <b>366</b>    |
| <b>Şirket'e Kalanların Son Durumu</b>             |               |               |               |
|   | <b>Konut</b>  | <b>Dükkan</b> | <b>Toplam</b> |
| Satılan   | 4             | 0             | 4             |
| Stokta  | 7             | 1             | 8             |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>11</b>     | <b>1</b>      | <b>12</b>     |
| <b>Satış Alanı (metrekare)</b>                    |               |               |               |
|   | <b>Konut</b>  | <b>Dükkan</b> | <b>Toplam</b> |
| Üçüncü Kişi Alıcılara Satılan                     | 43.983        | 8.026         | 52.009        |
| Paylaşımında Emlak GYO'ya Bırakılan               | 8.744         | 499           | 9.243         |
| Paylaşımında İstifite'a Bırakılan                 | 7.175         | 556           | 7.731         |
| Şirket'te Kalan Stok                              | 2.210         | 283           | 2.493         |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>62.112</b> | <b>9.364</b>  | <b>71.476</b> |
| <b>Şirket'e Kalanların Son Durumu (metrekare)</b> |               |               |               |
|   | <b>Konut</b>  | <b>Dükkan</b> | <b>Toplam</b> |
| Satılan   | 966           | 0             | 966           |
| Stokta  | 1.244         | 283           | 1.527         |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>2.210</b>  | <b>283</b>    | <b>2.493</b>  |

### Çekmeköy Projesi

Çekmeköy Projesi'nde 133.651 metrekare satılabilir alana sahip 868 adet konutun tamamı ve 17.821 metrekare satılabilir alana sahip 119 adet ticari ünitenin ise 108 adedi (toplam brüt satış alanı 14.467 metrekare) 14.01.2022 itibarıyla satılmış durumdadır. Satışlara ait detaylı tablo aşağıda paylaşılmaktadır.

| Cinsi               | Durumu        | Bağımsız Bölüm/ADEDİ | Satış Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|---------------|----------------------|-------------------------------|
| Konut               | Satılan       | 868                  | 133.651                       |
|                     | Stokta        | 0                    | 0                             |
|                     | <b>Toplam</b> | <b>868</b>           | <b>133.651</b>                |
| Ticari              | Satılan       | 108                  | 14.467                        |
|                     | Stokta        | 11                   | 3.354                         |
|                     | <b>Toplam</b> | <b>119</b>           | <b>17.821</b>                 |
| <b>Genel Toplam</b> |               | <b>987</b>           | <b>151.472</b>                |

### Nişantaşı Projesi

14.01.2022 itibarıyla, Nişantaşı Projesi'nde halihazırda 160 adet konut ve 1 adet ticari ünite için yapı ruhsatı alınmış ve bu Bağımsız Bölümlerin satışına başlanmış olup, 46.724 metrekare

82

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
 Akademiye Kat: 10. Kat Dap Royal Center  
 No:100 Beşiktaş / İSTANBUL  
 Tic. Sic. No: 3330033218  
 Mersis No: 0333003321800017  
 Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.**  
 Akademiye Kat: 10. Kat Dap Royal Center  
 No:100 Beşiktaş / İSTANBUL  
 Tic. Sic. No: 3330033218  
 Mersis No: 0333003321800017



11 Şubat 2022

satılabilir alana sahip 160 adet konutun 125'i (toplam brüt satış alanı 35.072 metrekare) ve 308 metrekare satılabilir alana sahip bir adet ticari ünite satılmıştır. Satışa başlanan Bağımsız Bölümlerin satış detayı aşağıdaki gibidir:

| Cinsi               | Durumu        | Bağımsız Bölüm Adedi | Satış Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|---------------|----------------------|-------------------------------|
| Konut               | Satıldı       | 125                  | 35.072                        |
|                     | Stokta        | 35                   | 11.652                        |
|                     | <b>Toplam</b> | <b>160</b>           | <b>46.724</b>                 |
| Ticari              | Satıldı       | 1                    | 308                           |
|                     | Stokta        | 0                    | 0                             |
|                     | <b>Toplam</b> | <b>1</b>             | <b>308</b>                    |
| <b>Genel Toplam</b> |               | <b>161</b>           | <b>47.032</b>                 |

Nişantaşı Projesi kapsamında ayrıca yaklaşık toplam 5.500 metrekare satış alanına sahip ofislerin yer alması planlanmakta olup, işbu İzahname tarihi itibarıyla ofis bölümleri için mimari proje çalışmaları devam etmekte olup, henüz yapı ruhsatı almak üzere ilgili belediyeye başvuru yapılmamıştır.

#### Projelerin Finansmanı

Projeler'in çizdirilmesi, yasal izinlerin alınması, Emlak GYO'ya peşinatların ödenmesi, satış ofisi imalatları, satış ve pazarlama faaliyetleri ve ilk hakedişe kadar olan inşaatların yapımı gibi harcamalar için ihtiyaç duyulan finansman, Şirket özkaynakları ve banka kredileri vasıtasıyla sağlanmaktadır. Projeler'in satışa çıkmasıyla birlikte Şirket Projeler'i öncelikle satışlardan elde edilen gelirlerle finanse etmeye çalışmaktadır.

Satışlardan gelen hasılatın Şirket kaynaklarına girmesi, Emlak GYO ile yapılan sözleşmeler gereği inşaat ilerleme raporlarıyla uyumlu olarak Emlak GYO'nun kendi adına açılmış ancak Şirket tarafından izlenebilen, yüklenici alt hesabı olarak adlandırılan hesapta biriken hasılat üzerinden yine sözleşmede yazılı oranlar ile hakediş esasına göre Emlak GYO tarafından Şirket'e ödenmesi sureti ile gerçekleşmektedir. Gerekliğinde Şirket, yüklenici alt hesabında biriken payı Emlak GYO ile yapılan sözleşmeye uygun olarak ve Emlak GYO izni ile finansman sağlayan ilgili finansal kuruluşa temlik edebilmektedir. Mevcut durumda yapılmış olan temliklere dair açıklamalar İzahname'nin 22 numaralı "Önemli Sözleşmeler" bölümünde yer almaktadır.

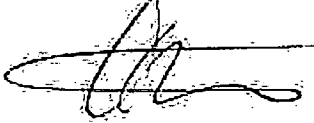
#### Müşteriler

Yurtiçi yerleşik ve özellikle İstanbul'da ikamet eden alıcıların, Şirket'in üretimini yaptığı gayrimenkullere yurtdışı yerleşik alıcılara göre daha fazla ilgi gösterdiği görülmekte olup, Bağımsız Bölüm adedi baz alındığında 14.01.2022 itibarıyla, yurtiçi yerleşik alıcılara yapılan satışların oranı %97 ve yurtdışı yerleşik alıcılara yapılan satışların oranı %3 olarak gerçekleşmiştir. Yine 14.01.2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yapmış olduğu satışların %88'i İstanbul'da ikamet eden alıcılara yapılmıştır.

83

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Akayçeşme Etiler Çarşı Sok. Dap Royal Center  
No:16 B Blok Kat: 9 Mahalle / İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0833003321800017  
Kalet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi  
Bentler Sok. No: 13/3337  
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Şubat 2022

Şirket'in müşterileri, peşin ödeme, kredi kullanımı ya da Şirket'in sağlamış olduğu vadeli satın alma opsiyonlarından birini seçerek satın almalarını gerçekleştirebilmektedir. Ayrıca Emlak GYO onayıyla müşterilere peşin ödeme indirimi, uzun vadeli ödeme planları veya konut kredisi faiz indirimi sağlayan kampanyalar yapılabilmektedir. Konut kredisi faiz indirimine dair kampanyalarda bankalara komisyon ödenmek suretiyle bankaların alıcılara piyasa faiz oranlarından daha düşük faiz oranlarıyla konut kredisi kullandırması sağlanabilmektedir. Bahsi geçen komisyonları Şirket tek taraflı karşılayabildiği gibi komisyon masrafının Şirket ve Emlak GYO tarafından paylaşılması da söz konusu olabilmektedir.

Konut kredisi kullanımı, 2020 yılının son çeyreğinden itibaren kredi faizlerinin artmasıyla azalış göstermiş olup, son dönemlerde vadeli satın alma opsiyonu müşteriler tarafından daha çok tercih edilmektedir.

Satışı yapılmış Bağımsız Bölümlerin, ödeme planları uyarınca satış tarihinden itibaren tahsilat vadeleri tablosu aşağıda yer almaktadır.

| Proje Adı         | Peşinat | 1. Yıl | 2. Yıl | 3. Yıl | 4. Yıl | Toplam |
|-------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Validebağ Projesi | %37     | %18    | %15    | %14    | %16    | %100   |
| Cekmeköy Projesi  | %26     | %22    | %27    | %17    | %8     | %100   |
| Nişantaşı Projesi | %17     | %25    | %31    | %21    | %6     | %100   |
| Toplam            | %25     | %22    | %25    | %19    | %9     | %100   |

#### Satış ve Pazarlama Aktiviteleri

Şirket, satış faaliyetlerini projelerdeki satış ofisleri başta olmak üzere ilgili satış ofislerinden, online kanallardan, İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin birçok noktasındaki emlakçı ağlarını sisteme dahil ederek ve hem kendi ekibi hem de direkt ve dolaylı olarak anlaşmalı olduğu uluslararası gayrimenkul satış firmalarıyla işbirliği yaparak gerçekleştirmektedir.

Şirket, pazarlama faaliyetlerini günümüz tüketici davranışları ve dijital gelişmeleri göz önünde bulundurarak, her proje için öngörülen hedef kitlelere uygun olarak planlamasını ve uygulamasını yaparak, çevrimiçi ve çevrimdışı tüm mecralara ek olarak fuar, etkinlik, sponsorluk gibi organizasyonlarla sağlamaktadır. Bu kapsamda marka algısını yüksek tutmak için kurumsal iletişim çalışmaları da ulusal ve uluslararası düzeyde yapılmaktadır.

Şirket, pazarlama faaliyetleri kapsamında mevcut ve potansiyel müşterilerle ön talep, ön satış ve satış sürecinde tele pazarlama ve tele satış gibi interaktif pazarlama kanallarını da kullanmaktadır.

#### Şirket Stratejisi

İnşaat sektöründe faaliyet gösteren Şirket halihazırda İstanbul'da konut ağırlıklı gayrimenkul projelerini Gelir Paylaşımı Yöntemiyle geliştirmektedir. Şirket şehrin merkezi bölgelerinde yer alan ve üst gelir grubundan alıcıların talep göstereceğini düşündüğü projelere odaklanmıştır. Şirket, geliştirmekte olduğu projeleri inşaat ruhsatı alınması ile ön satışa çıkartmakta ve inşaat harcamalarını mümkün olduğu ölçüde ön satışlardan elde ettiği gelirlerin inşaat tamamlanma

11 Şubat 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atıfpaşane Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
No:16 B-BİNA Kat:16A / İSTANBUL  
Kültür Varlıklarını Koruma Kurumu  
Tic Sicil No: 0339033218  
Mersis No: 033903321800017  
Rafet Yılmaz

84

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Etiler Mahallesi  
Çankaya Sekt. 1  
Etiler Kat: 13  
Etiler Kat: 13  
Etiler Kat: 13

oranına göre almaya hakettiği kısmıyla finanse etmeye çalışmaktadır. Ön satış gelirlerinin yeterlili olmaması durumunda ise banka kredilerine başvurulmaktadır.

Şirket yatırım yaptığı bölgelerdeki arz-talep dengesini gözetmeye, ihtiyaca cevap veren ve çekici tasarımlara sahip yaşam merkezleri geliştirmeye özen göstermektedir. Şirket arsa sahipleri ve araçlardan yatırım teklifleri almakta olup, geliştirmeye uygun arsaları inceleyip stratejisine en uygun fırsatlarla seçici olarak ilgilenmektedir.

**7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:**

Yoktur.

## 7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

**7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:**

### İnşaat ve Gayrimenkul Faaliyetleri Sektörleri

Şirket, inşaat ve gayrimenkul faaliyetleri sektörlerinde faaliyet göstermektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörleri, Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörleri arasında yer almaktadır. 2021 yılı ikinci çeyrek verilerine göre inşaat ve gayrimenkul faaliyetleri sektörlerinin GSYH'deki payları sırasıyla %5,7 ve %5,4'tür<sup>1</sup>. Bunun yanında inşaat sektörü diğer sektörlerle olan etkileşiminden dolayı ekonomide ve istihdamda önemli bir yer tutmaktadır. KPMG'nin hazırlanmış olduğu "Sektörel Bakış - İnşaat Sektörü 2020" raporuna göre kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir. Sektör büyük nüfus, küçümlenmiş aile yapısı, evlilik yaşının küçülmesi gibi sosyal, demografik ve ekonomik nedenlerle büyüme potansiyelini korumaktadır<sup>2</sup>.

*İnşaat ve Gayrimenkul Faaliyetleri Sektörlerinin GSYH'daki payları*



11 Şubat 2022

<sup>1</sup> Kaynak: TÜİK

<sup>2</sup> Kaynak: KPMG Sektörel Bakış - İnşaat 2020

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

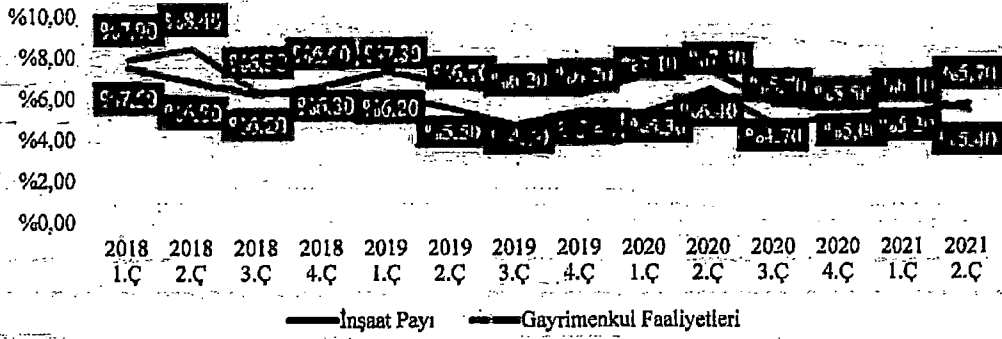
Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataygöçme Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
E. No:18 B. Kat: 10. Kat / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 09332003321000017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Tic. Sic. No: 270900 / İstanbul  
Etiler / Beşiktaş - İstanbul





Kaynak TÜİK

Bunun yanında, GYODER tarafından hazırlanan "Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek" raporunda belirtildiği gibi, yılın ikinci çeyreğinde Türkiye'de aşılama hızlanmış ve Covid-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Fakat, 2021 yılının Temmuz ayından itibaren dünyadaki çoğu ülkede olduğu gibi delta varyantın etkisiyle Covid-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. Buna rağmen, salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile GSYH'de ve sektörde güçlü bir büyüme gözlemlenmiştir.<sup>3</sup> Takvim etkisinden arındırılmış zincirlenmiş verilere göre GSYH bir önceki senenin aynı çeyreğine göre 2021 yılının ilk çeyreğinde %7,6 ve ikinci çeyreğinde %21,9 büyümüştür. Aynı dönemlerde inşaat sektörü sırasıyla %3,3 ve %3,1; gayrimenkul faaliyetleri sektörü de sırasıyla %2,4 ve %3,7 büyüme göstermiştir.<sup>4</sup>



11 Subat 2022

<sup>3</sup> Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

<sup>4</sup> Kaynak: TÜİK

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

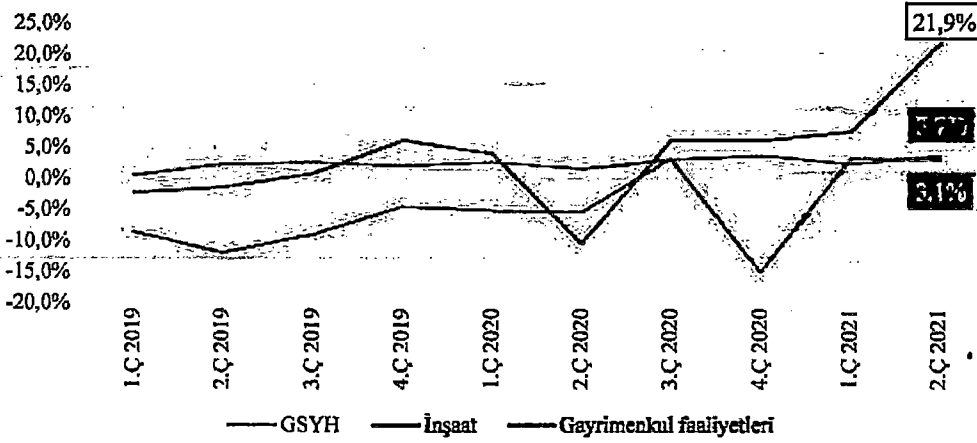
Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altıncısıma Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
No:10 B Blok Kat: 10 Kat No: 10/10 İSTANBUL  
Kırsanlık No: 3330033218  
Mersis No: 0833003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Menkul Kıymetler Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Etiler Mah. Kat: 10 Kat No: 10/10 Beşiktaş - İstanbul  
Kırsanlık No: 333003321800017

Takvim etkisinden arındırılmış zincirlenmiş gayrisafi yurt içi hasıla yıllık değişim oranları (Bir önceki senenin aynı çeyreğine göre)



Kaynak TÜİK

TÜİK'in 25 Ekim 2021 tarihli "Sektörel Güven Endeksleri, Ekim 2021" bültenine göre mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 91,8 iken, Ekim ayında %1,0 oranında artarak 92,7 değerini almıştır. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %1,9 azalarak 81,5 olmuştur. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %3,5 artarak 103,9 değerini almıştır.<sup>5</sup>

İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %57'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %43'ü ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtmiştir. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %25,7 iken Ekim ayında %30, "talep yetersizliği" Eylül ayında %22,2 iken Ekim ayında %20,6 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %18,3 iken Ekim ayında %17,4 olmuştur.<sup>6</sup>



11 Subat 2022

<sup>5</sup> Kaynak: TÜİK - Sektörel Güven Endeksleri, Ekim 2021

<sup>6</sup> Kaynak: TÜİK - Sektörel Güven Endeksleri, Ekim 2021

87

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

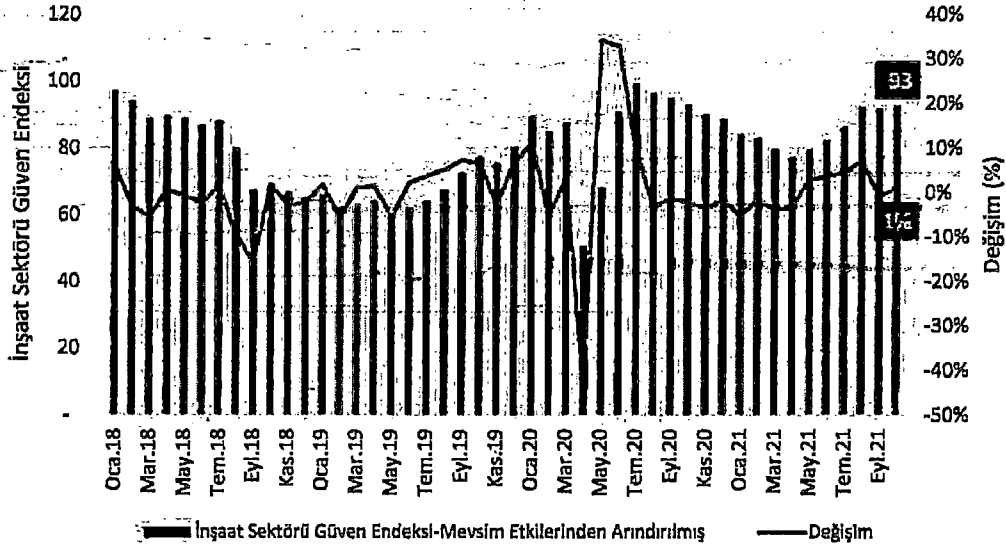
Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayçeşme Mah. Çamlı Sok. Dap Royal Center  
E No:16 E Blok Kat:10 / İSTANBUL  
KİTAP NO: 433033218  
Mersis No: 0393003321800017  
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Kuruluş Yılı: 1999  
Kuruluş Yılı: 1999  
Mersis No: 0393003321800017  
Beşiktaş - İSTANBUL

## İnşaat Sektörü Güven Endeksi-Mevsim Etkilerinden Arındırılmış



Kaynak TÜİK

### Konut Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları 2020 yılının Mart ve Nisan aylarında Covid-19 salgının etkisiyle yavaşlamış olmasına rağmen 2020 yılının Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyalarının etkisiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde aynı yılın bir önceki çeyreğine göre %89 artarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılının dördüncü çeyreğinde ise konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle konut satış sayıları 338.038 adete gerilemiştir. 2021 yılında da kredi faiz oranlarının yüksek seyretmesiyle satış adetlerinde azalma devam etmiştir. Sonuç olarak, konut satışları 2021 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %18 azalarak 949.138 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu satışların 287.156 adedi ilk el satış olup, bu tür satışlar bir önceki yılın aynı dönemine göre %20 azalış göstermiştir. Aynı şekilde, ipotekli satışlar da faiz oranlarındaki değişimlerin etkisiyle 2021 yılının ilk dokuz ayında 181.855 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %64 azalmıştır.<sup>7</sup>



11 Subat 2022

<sup>7</sup> Kaynak: TÜİK

88

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataygöze Mahallesi Etiler Royal Center  
No:10 B Blok Kat: 10 Kat Kat: 10 Kat Kat: 10 Kat Kat: 10 Kat  
Kırtlar Mahallesi Kat: 10 Kat Kat: 10 Kat Kat: 10 Kat Kat: 10 Kat  
Tic Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 03930033218000017

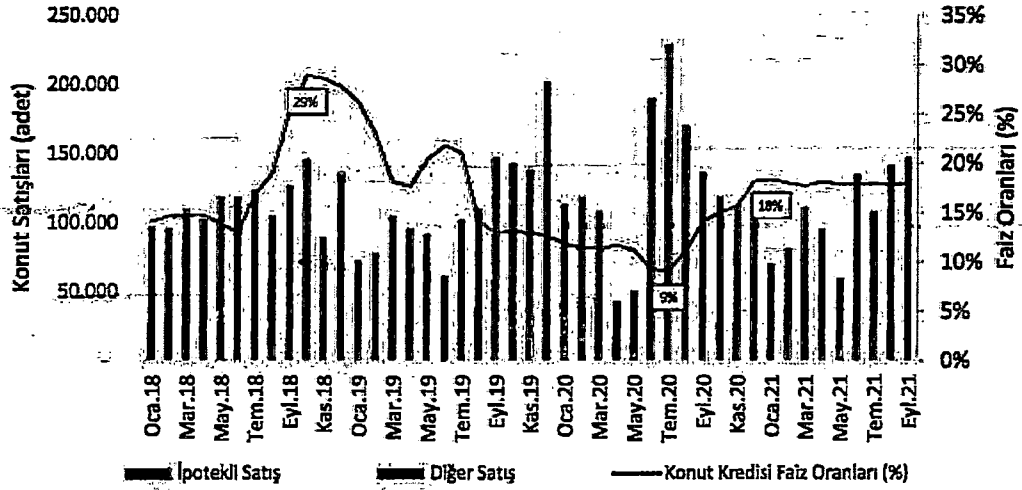
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Kırtlar Mahallesi Kat: 10 Kat Kat: 10 Kat Kat: 10 Kat Kat: 10 Kat  
Tic Sicil No: 3330033218000017  
Mersis No: 03930033218000017

## Konut Satış Sayıları (Türkiye Genel)



Kaynak TÜİK ve TCMB, EYDS

2021 yılının ilk altı ayında inşaat ruhsatı verilen daire sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %50 artış göstererek 328.042 adet olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemlerde yapı kullanım izni alan daire sayısı ise %3 artarak 279.635 adet olmuştur.<sup>8</sup> Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından hazırlanan "İnşaat Sektörü Analizi – Ekim 2021" raporuna göre, Türkiye'nin yaklaşık yıllık konut ihtiyacı 800.000 adet olup; mevcut konut stokunun doğru politikalarla eritilebileceği düşünülmektedir. GYODER'in hazırladığı "Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2. Çeyrek" raporuna göre 2020 yılının ikinci çeyreğinde yabancılara yapılan satışların, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı azalmış ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, 2020 yılının Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür.<sup>9</sup>

Bunun yanında 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yabancılara yapılan satışlar bir önceki çeyreğe göre %60 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet, ilk dokuz aylık dönemde ise 37.479 adet satış gerçekleşmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut



11 Subat 2022

<sup>8</sup> Kaynak: TÜİK

<sup>9</sup> Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

89

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Abayçeşme Mah. Dap Royal Center  
North B Blok Kat: 8 Masape / İSTANBUL  
Tic Sic No: 272407 - 3330033218  
Mers No: 0833003321800017  
Kalet Yılmaz

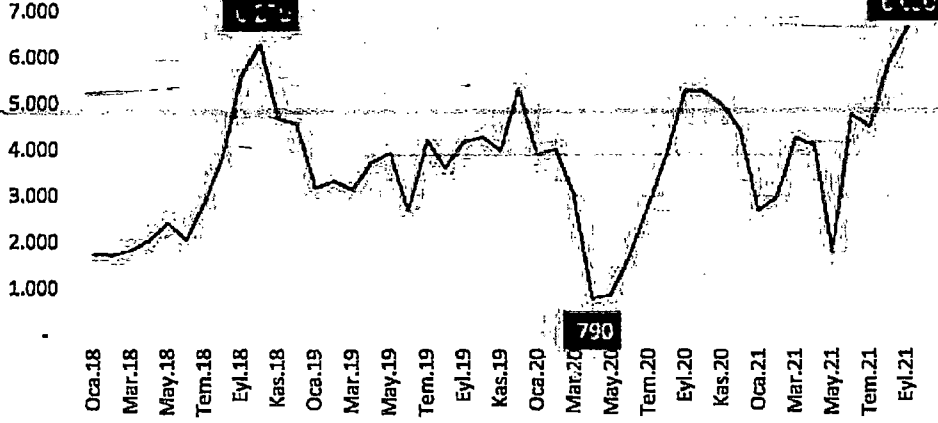
Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
A.Ş.  
Etiler Mah. Kat: 5  
Genel Müd. Sek. No: 3337  
Beşiktaş - İSTANBUL

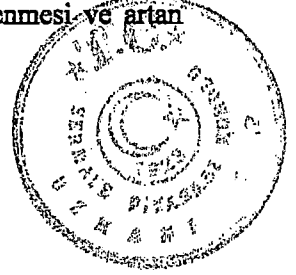
satışlarında %45,1 pay ile İstanbul birinci sırada; %19,2, pay ile Antalya ikinci sırada yer almaktadır.<sup>10</sup>

#### Yabancılara yapılan konut satış sayıları



Kaynak TÜİK

Konut fiyat endeksi 2021 yılının Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %29 ve yeni konut fiyat endeksi de %33 oranında artmıştır. GYODER'in hazırlamış olduğu "Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek" raporuna göre artışın ana sebepleri olarak yükselen talep, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi ve artan inşaat maliyetleri gösterilmektedir.<sup>11</sup>



11 Subat 2022

<sup>10</sup> Kaynak: TÜİK

<sup>11</sup> Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

AKŞiçme Mah. Dap Royal Center

K: No:16 Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL

Tel: 3330033218

MERSİ No: 0803003321800017

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

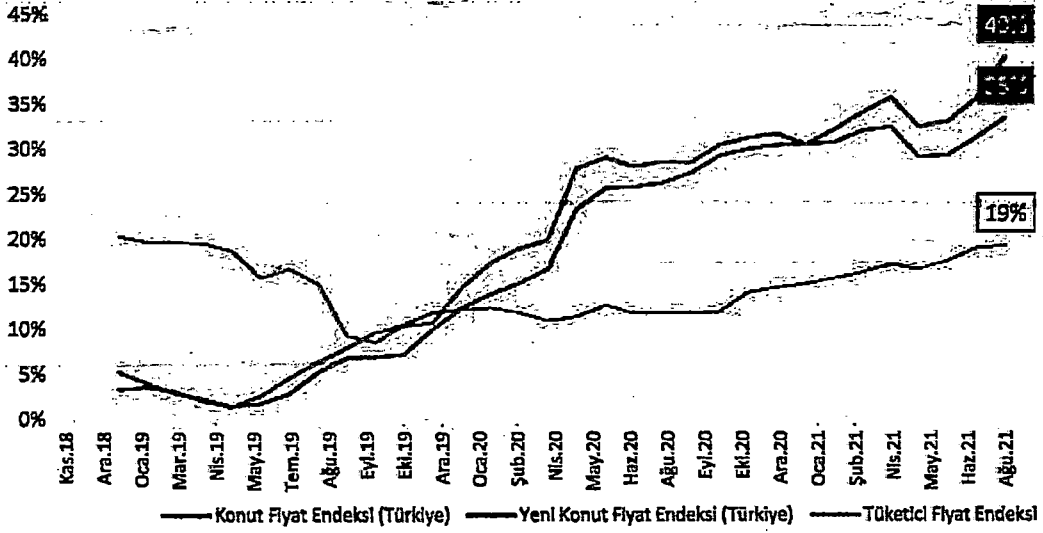
Menkul Kıymetler A.Ş.

Emniyetli Yatırım

Demirhan Sok. No: 337

Beşiktaş / İSTANBUL

### Konut Fiyat Endeksi (Türkiye) – Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim



Kaynak: TCMB, EVDS

2021 yılı ilk dokuz ay konut satışlarının şehir dağılımına bakıldığında, İstanbul'un 179.450 adet ile Türkiye genelinde yapılan 949.138 adet konut satışının %19'unu oluşturduğu gözükmektedir. İstanbul'u izleyen şehirlerden Ankara 92.040 adet konut satışı ile toplam satışların %10'unu, İzmir 54.002 adet ile %6'sını, Antalya 41.355 adet ile %4'ünü ve Bursa 34.319 adet ile %4'ünü oluşturmaktadır.<sup>12</sup> İstanbul'un gayrimenkul sektöründeki öncü şehir olmasının ana sebepleri arasında 15,4 milyon nüfusu ile Türkiye nüfusunun %18,49'una ev sahipliği yapması<sup>13</sup>, hane halkı sayısında küçülme ve kentsel dönüşüm gibi faktörler gösterilmektedir.



11 Şubat 2022

<sup>12</sup> Kaynak: TÜİK

<sup>13</sup> Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

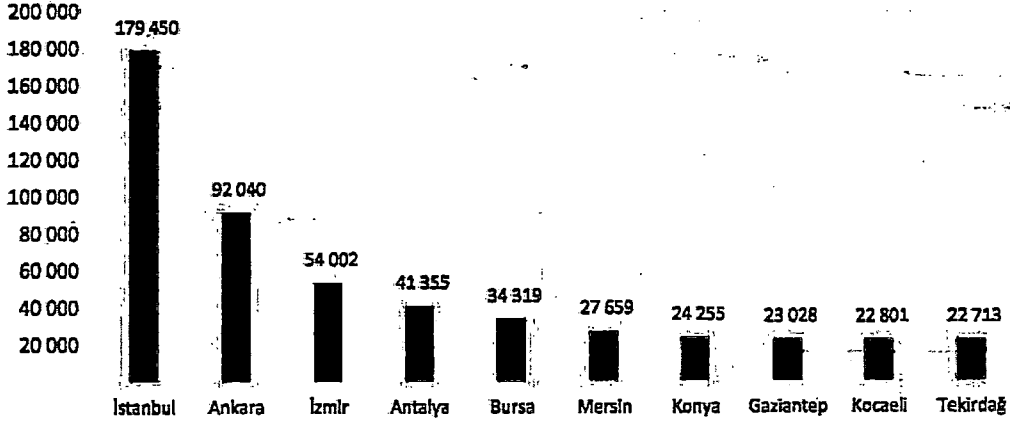
Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Akıncıoğlu Mahallesi, Akıncıoğlu Royal Center  
No:16/5 Blok Kat:5 / İSTANBUL  
Kırtasiye Tel: 3330033218  
Mersis No: 0393003321800017  
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

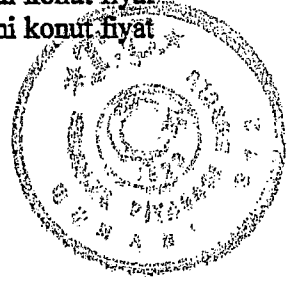
GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Plaza  
Kat:10 Blok:10 Kat:10 No:10/10  
Beşiktaş - İSTANBUL

## 2021 Yılı İlk Dokuz Ay Konut Satış Sayıları – En Yüksek On Şehir



Kaynak TÜİK

İstanbul konut satışları da ülke geneline kıyasla benzer bir tablo sergilemiş ve konut satışları 2021 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,9 azalarak 179.450 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar da 2021 yılının ilk dokuz ayında 39.123 adet olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %56,7 azalmıştır.<sup>14</sup> İstanbul konut fiyat endeksi 2021 yılının Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31 ve yeni konut fiyat endeksi de aynı dönemde %35 oranında artmıştır.<sup>15</sup>



11 Şubat 2022

<sup>14</sup> Kaynak: TÜİK

<sup>15</sup> Kaynak: TCMB, EVDS

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

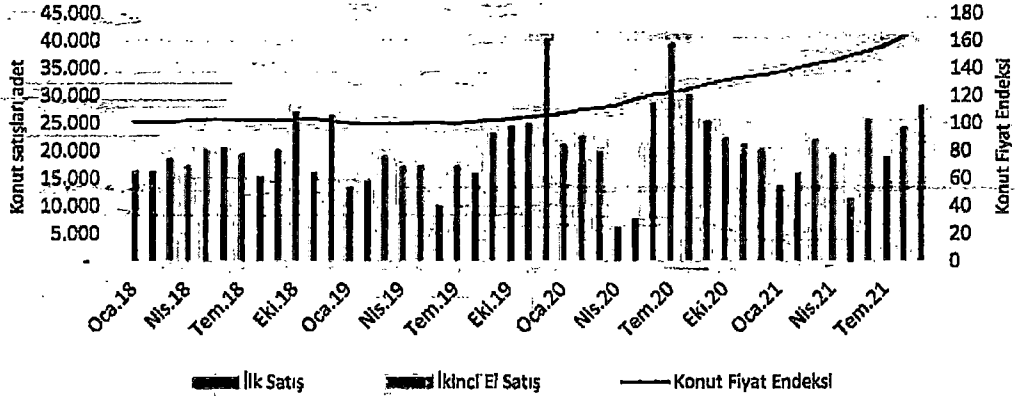
Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayurtlu Mahallesi, Dap Royal Center  
No:10 Etiler/Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 0833003321800017  
Kaferet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi, Yolu  
Gemlikent Sok. No: 34337  
Beşiktaş - İSTANBUL

### Konut Satışları ve Fiyat Endeksi (İstanbul)



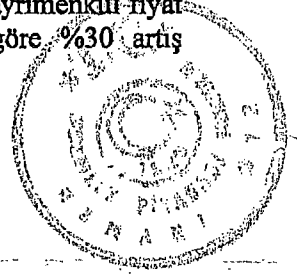
Kaynak TÜİK ve TCMB, EVDS

### Ticari Gayrimenkul Sektörü

GYODER'in hazırlanmış olduğu "Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek" raporuna göre Covid-19 pandemisi ofis pazarında bir değişimi de beraberinde getirmiştir. Pandemi sonrasında şirketlerin yeni geliştirdikleri stratejilerle hibrit çalışma modeline yoğunlaşılmasıyla beraber inovasyon, sosyalleşme, iş birliğinin ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayacak sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır.<sup>16</sup>

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler arasında döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun 2021 yılının Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi gösterilebilir.<sup>17</sup>

2021 yılının ikinci çeyreğinde ticari gayrimenkul ortalama birim satış fiyatı İstanbul'da 8.248 TL / m<sup>2</sup>, İzmir'de 6.814 ve Ankara'da 5.692 olarak gerçekleşmiştir. Ticari gayrimenkul fiyat endeksi 2021 yılının Haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %30 artış göstermiştir.<sup>18</sup>



11 Subat 2022

<sup>16</sup> Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021-2. Çeyrek Raporu

<sup>17</sup> Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

<sup>18</sup> Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayvesme Mah. Serun Sok. Dap Royal Center  
E Blok Kat: 10 Kat: 10 / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Kalet Yılmaz

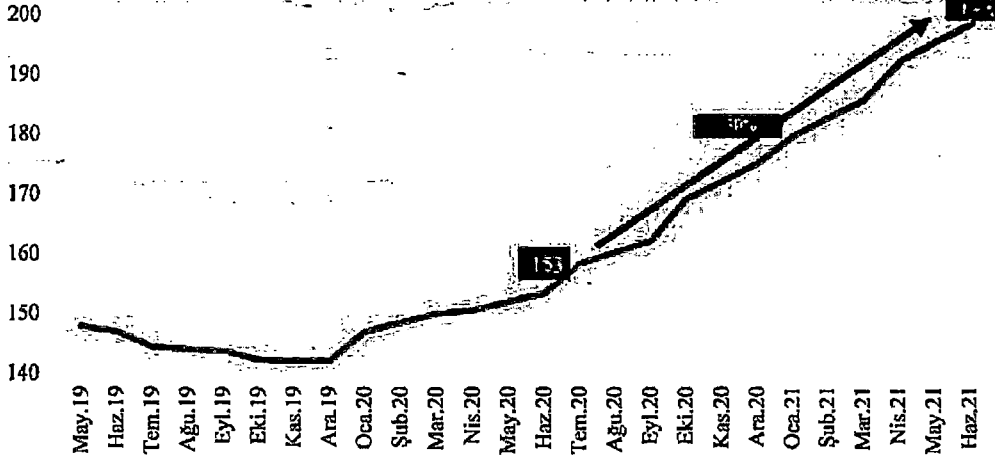
Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mah. Katilim Sok. No: 10 / Beşiktaş / İstanbul  
Tic Sicil No: 272200  
Mersis No: 0807000272200000017  
Beşiktaş - İstanbul



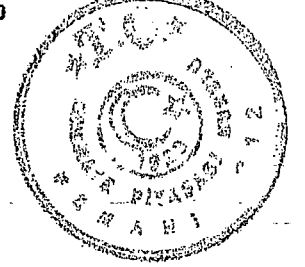
### Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak GYODER

2021 yılının ikinci çeyreği itibarıyla 6,46 milyon metrekare ofis arzı ile Türkiye ofis arzının büyük bölümünü İstanbul oluşturmuştur. İstanbul'daki ofis arzında 2018 ve 2019 yılının ilk yarısında yaşanan artışlardan sonra 2021 yılı ikinci çeyreğinde önemli bir değişim gerçekleşmemiştir. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arz eklenecek olup, bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.<sup>19</sup>

Ofis arzındaki artışa karşın talepteki güçsüz seyir ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar gibi diğer ekonomik faktörlerin de etkisiyle İstanbul'daki ofis doluluk oranlarında 2018 yılının ikinci çeyreğinden itibaren bir azalış görülmektedir. 2019 yılının üçüncü çeyreğinde ofis doluluk oranları %74,6 seviyesini gördükten sonra, 2019 yılının dördüncü çeyreğinden başlayarak, Türkiye ekonomisindeki canlanmanın ve ofis arzının da aynı seviyelerde kalmasının yardımıyla, 2021 yılı ikinci çeyreğinde %77,5 seviyesine kadar yükselmiştir.<sup>20</sup>



1-1-Subat 2022

<sup>19</sup> Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

<sup>20</sup> Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

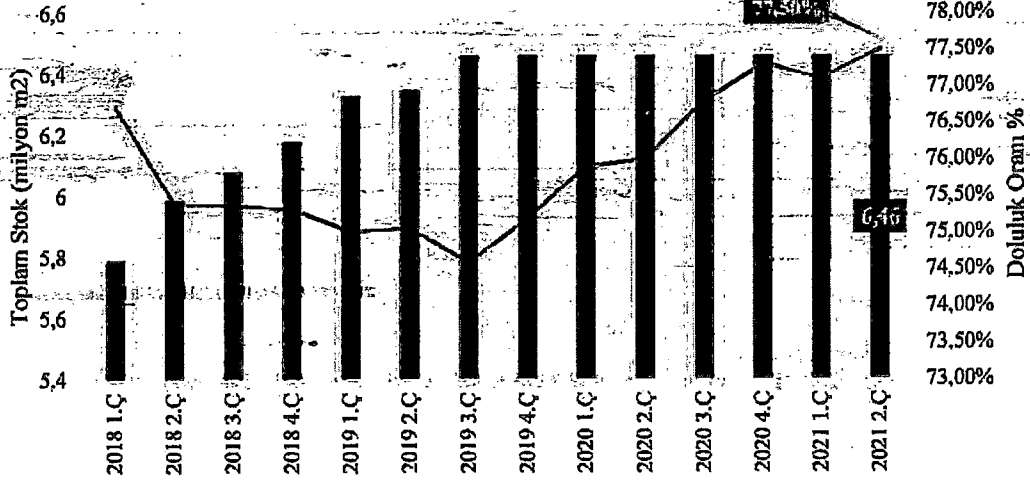
Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayurt Mah. 7. Kat No: 15 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Tic. Sic. No: 27090  
Mersis No: 08070002709000017  
Beşiktaş - İSTANBUL

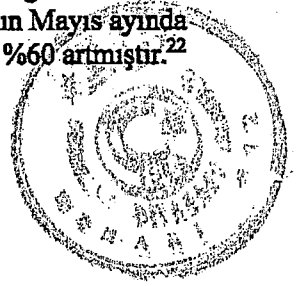
### Istanbul Ofis Toplam Stok ve Doluluk Oranı



Kaynak: GYODER

### İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyetlerinde Eylül 2021 itibarıyla bir önceki yılın aynı ayına göre %40 artış gözlemlenmiştir. Aynı dönemde işçilik maliyetleri %22 artarken malzeme maliyetleri %49 artmıştır.<sup>21</sup> İnşaat maliyetlerinde artışların ana sebepleri arasında emtia fiyatları ve döviz kurlarında yaşanan yükseliş gösterilmektedir. Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından hazırlanan "İnşaat Sektörü Analizi – Temmuz 2021" raporuna göre 2021 yılının Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre demir-çelik fiyatları %116 ve çimento fiyatları %60 artmıştır.<sup>22</sup>



11 Şubat 2022

<sup>21</sup> Kaynak: TÜİK

<sup>22</sup> TMB - İnşaat Sektörü Analizi – Temmuz 2021

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

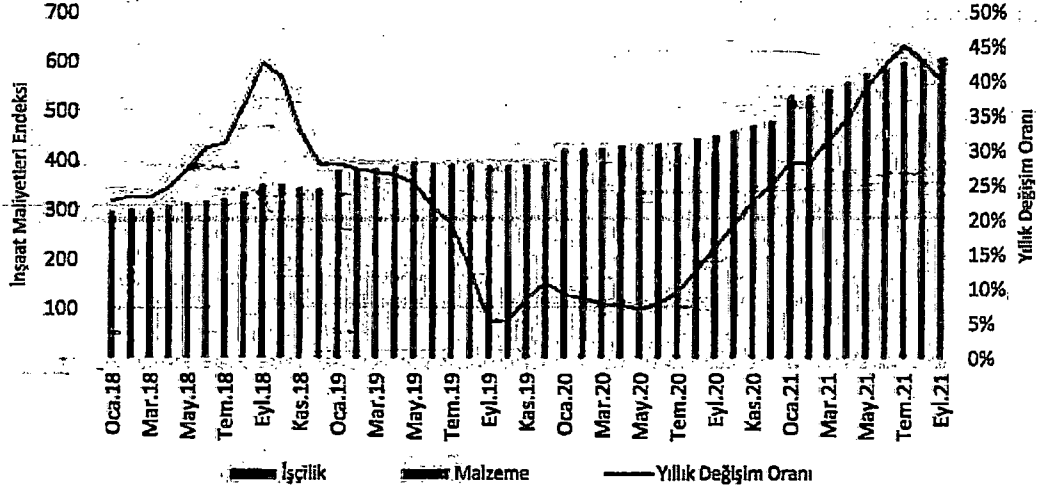
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altay İşmerkezi Blok 2 Kat: Dap Royal Center  
No:16 Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER  
A.Ş. Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 27220  
Vergi No: 3330033218  
Beşiktaş - İSTANBUL

### İnşaat Maliyet Endeksi



Kaynak TÜİK

**7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracımın net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:**

Şirket'in tüm gelirleri gayrimenkul projelerinden oluşmakta ve devam eden tüm projeler İstanbul'da geliştirilmektedir. Finansal tablo dönemleri itibariyle satış gelirlerinin proje bazındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

| Hasılat (TL)      | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020  | 30.09.2020  | 30.09.2021  |
|-------------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 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   |
| Dap 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 |

**7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:**

İşbu İzahname'nin 5 numaralı bölümünde yer alan risk faktörleri dışında herhangi bir husus bulunmamaktadır.

96

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atayurt Mahallesi / Dap Royal Center  
No:18 Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Kod No: 3330033218  
Tic Sicil No: 0333003321800017

Kafer Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi / Beşiktaş / İSTANBUL  
Kod No: 333003321800017  
Tic Sicil No: 0333003321800017

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Çekmeköy İş Ortaklığı ve Şirket ile Dap Yapı arasında 05.05.2020 tarihinde akdedilen bir marka lisans sözleşmesi uyarınca Çekmeköy İş Ortaklığı ve Şirket ile Dap Yapı arasında 05.05.2020 tarihinde akdedilen sözleşmede Çekmeköy İş Ortaklığı ve Şirket tarafından "DAP" markasının Çekmeköy Projesi kapsamında 13.04.2029 tarihine kadar bedelsiz olarak kullanılacağı ancak başka projelerde kullanılmak istenmesi halinde "DAP" markasının kullanıldığı ilgili projeden elde edilen gelirin %3'ünün Dap Yapı'ya ödeneceği düzenlenmiştir.

Nişantaşı İş Ortaklığı ile Dap Yapı arasında 01.03.2021 tarihinde akdedilen bir marka lisans sözleşmesi uyarınca Nişantaşı Projesi kapsamında "DAP" markası Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından 13.04.2029 tarihine kadar kullanılmaktadır. "DAP" markasının kullanıldığı Nişantaşı Projesi'nde elde edilen gelirin %3'ü kadar marka kullanım bedeli Dap Yapı'ya ödenecektir.

Şirket ile Dap Yapı arasında 02.04.2021 tarihinde akdedilen bir marka lisans sözleşmesi uyarınca Levent Projesi kapsamında "DAP" markası Şirket tarafından 13.04.2029 tarihine kadar kullanılmaktadır. "DAP" markasının kullanıldığı Levent Projesi'nde elde edilen gelirin %3'ü kadar marka kullanım bedeli Dap Yapı'ya ödenecektir.

Yukarıda belirtilen marka lisans sözleşmelerine ilişkin detaylar, işbu İzahname'nin "22. Önemli Sözleşmeler" bölümü altında açıklanmıştır.

#### 7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççının rekabet konumuna ilişkin açıklamalar işbu İzahname'nin 7.2.1'inci başlığı altında verilen kaynaklara ilişkin linkler aşağıda yer almaktadır:

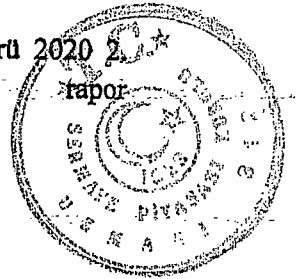
- KPMG tarafından hazırlanan "Sektörel Bakış - İnşaat Sektörü 2020" isimli rapor (<https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2020/01/sectorel-bakis-2020-insaat.pdf>)
- GYODER tarafından hazırlanan "Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek" isimli rapor (<https://www.gyoder.org.tr/files/202109/8cb84218-2ecd-4861-bf15-5eaea10c5dce.pdf>)
- GYODER tarafından hazırlanan "Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2. Çeyrek" isimli rapor

97

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Akropolis Kat. Çamlıca Dap Royal Center  
Etiler No:16-B Blok Kat: 9 / İSTANBUL  
Kırtasiye No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz



11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
Etiler Akropolis Kat. Çamlıca Dap Royal Center  
Etiler No:16-B Blok Kat: 9 / İSTANBUL  
Kırtasiye No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017

([https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder\\_gosterge/GOSTERGE-CEYREK2-2020.pdf](https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder_gosterge/GOSTERGE-CEYREK2-2020.pdf))

- TÜİK'in 25 Ekim 2021 tarihli "Sektörel Güven Endeksleri, Ekim 2021" bülteni (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Sektorel-Guven-Endeksleri-Ekim-2021-37532>)
- Türkiye Mütteahhitler Birliği tarafından hazırlanan " İnşaat Sektörü Analizi – Temmuz 2021" isimli rapor (<https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/60e6b78ded6d830993d559a1/1625751949522-tmb-bulten-temmuz-2021.pdf>)
- Türkiye Mütteahhitler Birliği tarafından hazırlanan " İnşaat Sektörü Analizi – Ekim 2021" isimli rapor (<https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/61764df3f9c4d65243f22e68/1635143124770-tmb-bulten-ekim-2021.pdf>)

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

## 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Dap Yapı Grubu'nu oluşturan şirketler, bu şirketlerin faaliyetleri ve ortaklık yapıları aşağıdaki tabloda özetlenmektedir:

| ŞİRKET ÜNVANI    | FAALİYET ALANI | FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖZET AÇIKLAMA  | ORTAKLIK YAPISI                         |
|------------------|----------------|---|---|
| DAP Holding A.Ş. | Holding        | Dap Holding Anonim Şirketi şahıs ve sermaye şirketlerinin sermaye ve yönetimine katılmak ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işleri gerçekleştirmek üzere faaliyet göstermektedir. | Ziya Yılmaz (%60)<br>Rafet Yılmaz (%40) |

98

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Abayazın Caddesi No: 16/11 Dap Royal Center  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 0833003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Topkapı Cad. No: 14337  
Beşiktaş - İSTANBUL

| SİRKET ÜNVANI   | FAALİYET ALANI | FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖZET AÇIKLAMA   | ORTAKLIK YAPISI   |
|---|----------------|--|---|
| Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.  | İnşaat         | Türkiye'de kendisine ait olan "DAP", "DAP YAPI" ve muhtelif diğer markalarıyla inşaat faaliyetleri ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işleri gerçekleştirmek üzere faaliyet göstermektedir.                                | DAP Holding (%100)  |
| Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.   | İnşaat         | İnşaat faaliyetlerinde bulunmak ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işleri gerçekleştirmek üzere faaliyet göstermektedir.   | Ziya Yılmaz (%54)<br>Rafet Yılmaz (%36)<br>Dap Yapı (%10) |
| Yıtlıyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi  | İnşaat         | İnşaat faaliyetlerinde bulunmak ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işleri gerçekleştirmek üzere faaliyet göstermektedir.   | DAP Holding (%100)  |
| Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi   | Turizm         | Ana faaliyet konusu turizmdir. İstanbul'da otel işletmektedir. Rotana Hotel Management Corporation Limited ile yönetim anlaşması imzalamıştır. Rezidans daireleri otel kalitesinde kısa süreli kiralamarlar ile işletmektedir. | DAP Holding (%100)  |
| Kartal Marina İşletmeleri Anonim Şirketi  | Turizm         | Marina işletmesi ve ana sözleşmesinde yazılı olan işleri gerçekleştirmek üzere faaliyet göstermesi amacıyla kurulmuştur.   | DAP Holding (%100)  |
| Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi   | Gayrimenkul    | Ana faaliyet konusu yönetim danışmanlığı ve alışveriş merkezi, rezidans, siteler, evler, oteller ve plazalar gibi her türden taşınmazın satışı veya kiralanmasıdır.  | DAP Holding (%100)  |
| Dop Yapı Mimarlık İnşaat Gıda Turizm Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi                                    | İnşaat         | İnşaat faaliyetlerinde bulunmak ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işleri gerçekleştirmek üzere faaliyet göstermektedir.   | Ziya Yılmaz (%80)<br>DAP Holding (%20)                    |
| Dop Yapı Mimarlık İnş. Gıda Turz. Hiz. San Ve Tic. Ltd. Şti. - Dap Yapı İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Adi Ortaklığı | İnşaat         | İnşaat işleri üstlenmek ve iş'in kesin hesap yapılmaya kadar her türlü iş ve işlemlerin yürütmek amacı ile kurulmuştur.  | Dop Yapı Mimarlık (%40)<br>Dap Yapı (%60)                 |

11 Subat 2022

99

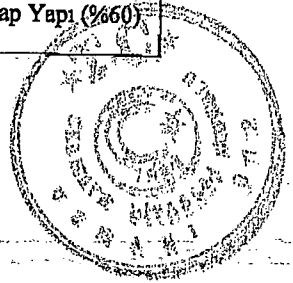
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Atatürk Bulvarı, 1. Kat, 34390 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi, 2. Kat, Yolu  
Emirhan Sok. No: 4337  
Beşiktaş / İstanbul



| ŞİRKET ÜNVANI  | FAALİYET ALANI     | FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖZET AÇIKLAMA  | ORTAKLIK YAPISI   |
|--|--------------------|---|---|
| Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi  | Gayrimenkul        | Emlak GYO ile imzalanmış olan İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi kapsamında inşa edilen AVM'nin; Kiraya veren sıfatı ile kiralamaya verilerek işletilmesi konusunda faaliyet göstermektedir. | Yüzyıl Mimarlık (%0,5)<br>Dap Yapı (%99,5)              |
| Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina Avm Adi Ortaklığı | Gayrimenkul        | Alışveriş Merkezinde yer alan tüm bağımsız bölümleri hasılat kirası usulü ile kiralamış olup, AVM'de bulunan ticari alanları üçüncü kişilere kiralamaktadır.  | Dap Yüzyıl Adi Ortaklığı (%60)<br>Emlak Konut GYO (%40) |
| Marinet Restoran Ticaret A.Ş.  | Turizm             | Restoran, Lokanta, Kafe işletmesi konusunda faaliyet göstermektedir.  | Ziya Yılmaz (%60)<br>Rafet Yılmaz (%40)                 |
| Master Life Tesis Yönetimi A.Ş.  | Yönetim Hizmetleri | Apartman, site, iş merkezleri, devre mülkler, ikamet amaçlı olmayan mülkler gibi gayrimenkullere profesyonel yönetim hizmeti sağlamaktır.   | DAP Holding (%100)                                      |

Şirket'in paylarına Ziya Yılmaz (%54), Rafet Yılmaz (%36) ve Dap Yapı (%10) sahiptir.

İhraççının %10 pay sahibi Dap Yapı ve Dap Yapı'nın tek pay sahibi Dap Holding ile ilgili bilgiler aşağıda yer almaktadır.

#### Dap Yapı

2003 yılında Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Tic. Ltd. Şti. unvanı ile kurulmuş olan Dap Yapı, Türkiye'de kendisine ait olan "DAP", "DAP YAPI" ve muhtelif diğer markalarıyla aşağıdaki amaç ve konuları gerçekleştirmek üzere faaliyet göstermektedir:

- İnşaat sektörü ile ilgili olarak yurt içinde ve yurt dışında her türlü faaliyette bulunmak,
- Yurtiçinde ve yurtdışında konut, toplu konut, lojman, otel, motel, tatil köyü, turizm yatırımların inşaatlarını yapmak, almak, satmak, işletmek, pazarlamak,
- Yurtiçinde ve yurtdışında kat karşılığı binalar yapmak, inşaat ve taahhüt hizmetleri vermek satın aldığı arsalar üzerine inşaat yaparak satmak, yapılmış binaları satın almak,
- Devlete mahalli idarelere kamu ve tüzel kişilere gerçek şahıslara kooperatiflere ait yurtiçinde ve yurtdışında her türlü inşaat yapmak,
- Arsa almak, geliştirmek, satmak veya kiralamak,

100

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

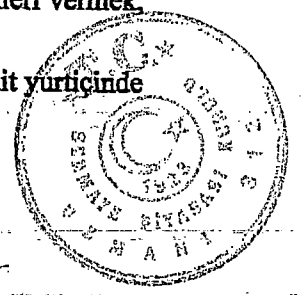
Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Mahallesi Cemil Sok. Dap Royal Center  
No:16 Beşiktaş / MERKEZ / İSTANBUL  
KURUMSAL NO: 3330033218  
MERSİ NO: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Düyûn-ü'l-Adalîye Caddesi  
Damir Kent Sok. No: 1 34337  
BEKİRİYE / KATILIM

11 Şubat 2022



-Her türlü yapı malzemeleriyle inşaat sanayi mamullerinin yarı mamullerinin ve hammaddelerinin üretimini yapmak, satın almak, satmak, ithalat, ihracat ve toptan ticaretini yapmak, bayilikler almak, vermek

-Alınan taahhüt işlerinin ifa edilebilmesi için ihtiyaç duyulan her türlü iş makineleri, araç, alet ve yedek parçalarını yurt dışından getirmek. Şirket'in %10 payına sahip Dap Yapı'nın ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

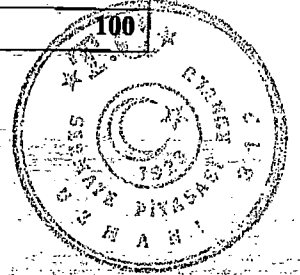
| Dap Yapı'nın Ortaklık Yapısı      |                    |            |
|-----------------------------------|--------------------|------------|
| Ortağın Ticaret Unvanı/Adı-Soyadı | Sermayedeki Payı   |            |
|                                   | Tutarı (TL)        | Oranı (%)  |
| Dap Holding                       | 130.000.000        | 100        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>130.000.000</b> | <b>100</b> |

### Dap Holding

Dap Holding 2013 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Dap Holding, kurulmuş veya kurulacak herhangi bir konuda işteğal eden yerli ve yabancı her türden holding ve yatırım ortaklıkları ile anonim şirket, limited şirket, adi ortaklık, adi komandit ve paylı komandit ortaklık gibi şahıs ve sermaye şirketlerinin sermaye ve yönetimine katılmak ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işleri gerçekleştirmek üzere faaliyet göstermektedir.

Dap Holding'in ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Dap Holding'in Ortaklık Yapısı    |                    |            |
|-----------------------------------|--------------------|------------|
| Ortağın Ticaret Unvanı/Adı-Soyadı | Sermayedeki Payı   |            |
|                                   | Tutarı (TL)        | Oranı (%)  |
| Ziya Yılmaz                       | 570.000.000        | 60         |
| Rafet Yılmaz                      | 380.000.000        | 40         |
| <b>Toplam</b>                     | <b>950.000.000</b> | <b>100</b> |



11. Subat 2022

101

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataygüne Mah. Vanki Sok. Dap Royal Center  
No:16 E Blok Kat:16 / İSTANBUL  
Kısmi Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0332003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

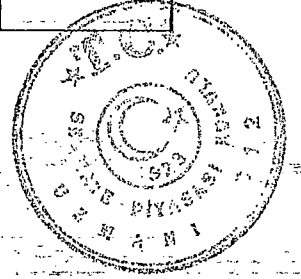
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

| Ticaret Unvanı   | Kurulduğu Ülke ve Merkezi | Faaliyet Konusu     | İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı | İştirak/Bağlı Ortaklık | Sermaye Tutarı (TL) | 30.09.2021 Tarihi İtibarıyla Net Dönem Karı/Zararı (TL) |
|--|---------------------------|---------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------|---|
| Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. & Istife Yapı San. ve Tic. A.Ş. Adi Ortaklığı                                    | İstanbul, Türkiye         | İnşaat Faaliyetleri | %60                                   | Bağlı Ortaklık         | 1.000.000           | - 4.052.513   |
| Dap Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi & Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Nişantaşı Adi Ortaklığı | İstanbul, Türkiye         | İnşaat Faaliyetleri | %99,9                                 | Bağlı Ortaklık         | 1.000.000           | 172.071.422   |
| Dap Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi & Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çekmeköy Adi Ortaklığı  | İstanbul, Türkiye         | İnşaat Faaliyetleri | %99,9                                 | Bağlı Ortaklık         | 1.000.000           | 53.058.778  |



11 Eylül 2022

102

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Abayyame Blok Çarşı Sok. Dap Royal Center  
No:106-B Blok 106/107 Kat:106/107 / İSTANBUL  
Kırsal Ticaret Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0833003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Yönetim Kurulu Başkanı  
Yönetim Kurulu Üyesi  
Yönetim Kurulu Üyesi  
Yönetim Kurulu Üyesi

## 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

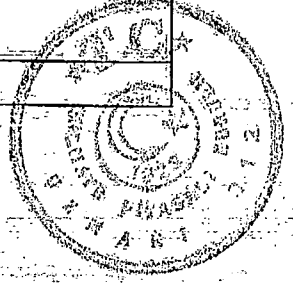
### 9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunamlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Aşağıdaki tablolarda, İzahnamede yer alan son finansal tablo tarihi itibariyle Şirket'in maddi duran varlıkları gösterilmiştir.

| Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler |                |                |       |                        |                |   |             |                         |  |
|--|----------------|----------------|-------|------------------------|----------------|---|-------------|-------------------------|--|
| Cinsi  | Edinildiği Yıl | m <sup>2</sup> | Mevki | Net Defter Değeri (TL) | Kullanım Amacı | Kiraya Verildi İse Kiralayan Kişi/Kurum | Kira Dönemi | Yıllık Kira Tutarı (TL) |  |
| Tesis, Makine ve Cihazlar                            | 2019           | Yok            | Yok   | 967                    | Delme ve kırma | Kiraya Verilmedi                        | Yok         | Yok                     |  |
| Taşıtlar   | 2020 ve 2021   | Yok            | Yok   | 991.049                | Ulaşım         | Kiraya Verilmedi                        | Yok         | Yok                     |  |
| Demirbaşlar  | Muhtelif       | Yok            | Yok   | 3.047.498              | Muhtelif       | Kiraya Verilmedi                        | Yok         | Yok                     |  |
| <b>Toplam</b>  |                |                |       | <b>4.039.514</b>       |                |   |             |                         |  |

| Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler |                 |                |       |                       |                         |                |
|--|-----------------|----------------|-------|-----------------------|-------------------------|----------------|
| Cinsi  | Edinileceği Yıl | m <sup>2</sup> | Mevki | Yapılan Ödemeler (TL) | Yapılacak Ödemeler (TL) | Kullanım Amacı |
| Yoktur.  |                 |                |       |                       |                         |                |



1.1 Şubat 2022

103

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Abdülkadir Mah. - Dap Royal Center  
No:16-S Blok 16A Nişanesi / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0933003321800017  
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Ziile Enallast Tep... olu  
Demirkent Sok. No: 337  
Beşiktaş / İSTANBUL

| Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler |             |  |                         |                |                    |
|---|-------------|--|-------------------------|----------------|--------------------|
| Cinsi   | Kira Dönemi | Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Akt Olacağı | Yıllık Kira Tutarı (TL) | Kullanım Amacı | Kimden Kiralandığı |
| Yoktur.   |             |  |                         |                |                    |

İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla Şirket'in finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlığı bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu kararı uyarınca Şirket tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlığı bulunmamaktadır.

**9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:**

Validebağ, Çekmeköy ve Nişantaşı projeleri için ÇED gerekli değildir raporları bulunmakta olup, Levent projesi için de ÇED gerekli değildir raporu alınması beklenmektedir.

**9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:**

**9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:**

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları içerisinde şerefiye ve bilgisayar yazılımları bulunmaktadır.

31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihleri itibarıyla şerefiye bakiyelerinin detayına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

| TL                       | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020       | 30.09.2021       |
|--------------------------|------------|------------|------------------|------------------|
| Nişantaşı Ortak Girişimi | -          | -          | 341.905          | 341.905          |
| Çekmeköy Ortak Girişimi  | -          | -          | 1.465.319        | 1.465.319        |
| <b>Toplam</b>            | -          | -          | <b>1.807.224</b> | <b>1.807.224</b> |

104

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
 Akaycama Mah. Çamlık Dap Royal Center  
 E No:168 Blok:5 Kat:5 / İSTANBUL  
 Telefon: 03330033218  
 Faks: 0333003321800017  
 Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**GARANTİ YATIRIM**  
**MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
 Etiler Mahallesi Tepeköy Yolu  
 Demirkent Sok. No: 133  
 Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihleri itibarıyla bilgisayar yazılımlarının detayına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

| TL                  | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 30.09.2021 |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| Maliyet             | 258.526    | 393.138    | 481.473    | 541.752    |
| Birikmiş amortisman | 66.694     | 132.078    | 241.776    | 328.544    |
| Net defter değeri   | 191.832    | 261.060    | 239.697    | 213.208    |

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

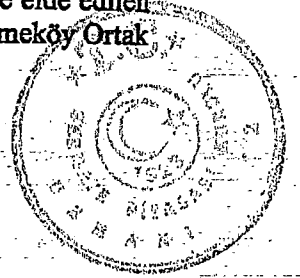
Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Şirket, 19 Şubat 2020 tarihinde Nişantaşı Ortak Girişimi'nin %39,9'luk kısmını ve Çekmeköy Ortak Girişimi'nin %39,9'luk kısmını bedelsiz devralmıştır. Satın alma bedeli ile elde edilen net varlık değeri arasındaki fark Nişantaşı Ortak Girişimi'nde 341.905 TL ve Çekmeköy Ortak Girişimi'nde 1.465.319 TL olarak gerçekleşmiştir.



11 Şubat 2022

105

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Blok Kat: 5. Kat, Dap Royal Center  
No:16 B Blok K:5 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 3330833218  
Mersis No: 0333003321800017  
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

## 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

### 10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhracının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

| VARLIKLAR (TL)              | 31.12.2018  | 31.12.2019  | 31.12.2020    | 30.09.2021    | 2018 - 2019<br>Değişim<br>(%) | 2019 - 2020<br>Değişim<br>(%) | 2020 - 2021<br>Değişim<br>(%) |
|-----------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Dönen Varlıklar             | 150.550.522 | 170.142.595 | 561.831.897   | 882.586.348   | 13                            | 230                           | 57                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri   | 144.776     | 1.102.509   | 84.108.697    | 177.290.083   | 662                           | 7.529                         | 111                           |
| Ticari Alacaklar            | -           | 7.490.526   | 7.655.588     | -             | a.d                           | 2                             | a.d.                          |
| Diğer Alacaklar             | 134.522.948 | 131.176.453 | 145.343.174   | 123.240.369   | (2)                           | 11                            | (15)                          |
| - İlişkili Taraflardan      |             |             |               |               |                               |                               |                               |
| Diğer Alacaklar             | 3.850.610   | 45.351      | 124.478       | 34.405        | (99)                          | 174                           | (72)                          |
| - İlişkili Olmayan          |             |             |               |               |                               |                               |                               |
| Taraflardan Diğer           |             |             |               |               |                               |                               |                               |
| Alacaklar                   | 130.672.338 | 131.131.102 | 145.218.696   | 123.205.964   | 0                             | 11                            | (15)                          |
| Müşteri Sözleşmelerinden    |             |             |               |               |                               |                               |                               |
| Doğan Varlıklar             | -           | -           | 278.552.582   | 313.805.186   | -                             | a.d                           | 13                            |
| Stoklar                     | 3.157.187   | 17.707.965  | 24.963.425    | 73.400.645    | 461                           | 41                            | 194                           |
| Peşin Ödenmiş Giderler      | 12.586.106  | 12.504.100  | 3.496.078     | 185.808.522   | (1)                           | (72)                          | 5.215                         |
| - İlişkili Taraflardan      |             |             |               |               |                               |                               |                               |
| Peşin Ödenmiş Giderler      | -           | -           | -             | 127.521.576   | -                             | -                             | a.d.                          |
| - İlişkili Olmayan          |             |             |               |               |                               |                               |                               |
| Taraflardan Peşin           |             |             |               |               |                               |                               |                               |
| Ödenmiş Giderler            | 12.586.106  | 12.504.100  | 3.496.078     | 58.286.946    | (1)                           | (72)                          | 1.567                         |
| Cari Dönem Vergisiyle       |             |             |               |               |                               |                               |                               |
| İlgili Varlıklar            | 139.505     | 161.042     | 325.359       | 892.366       | 15                            | 102                           | 174                           |
| Diğer Dönen Varlıklar       | -           | -           | 17.386.994    | 8.149.177     | a.d                           | a.d                           | (53)                          |
| Duran Varlıklar             | 128.132.367 | 192.390.962 | 519.776.172   | 1.475.053.587 | 50                            | 170                           | 184                           |
| İştirakler, İş Ortaklıkları |             |             |               |               |                               |                               |                               |
| ve Bağlı Ortaklıklardaki    |             |             |               |               |                               |                               |                               |
| Yatırımlar                  | 100.000     | 100.000     | 100.000       | -             | -                             | -                             | a.d                           |
| Diğer Alacaklar             | 19.926      | 19.926      | 19.926        | 321.873.300   | -                             | -                             | 1.615.243                     |
| Müşteri Sözleşmelerinden    |             |             |               |               |                               |                               |                               |
| Doğan Varlıklar             | 119.536.751 | 176.205.792 | 480.636.421   | 1.048.170.923 | 47                            | 173                           | 118                           |
| Maddi Duran Varlıklar       | 564.178     | 449.724     | 1.152.019     | 4.039.514     | (20)                          | 156                           | 251                           |
| Maddi Olmayan Duran         |             |             |               |               |                               |                               |                               |
| Varlıklar                   | 191.832     | 261.060     | 2.046.921     | 2.020.432     | 36                            | 684                           | (1)                           |
| - Şerefiye                  |             |             | 1.807.224     | 1.807.224     | a.d                           | a.d                           | -                             |
| - Diğer Maddi Olmayan       |             |             |               |               |                               |                               |                               |
| Duran Varlıklar             | 191.832     | 261.060     | 239.697       | 213.208       | a.d                           | a.d                           | (11)                          |
| Peşin Ödenmiş Giderler      |             |             | 84.500        | 77.187        | a.d                           | a.d                           | (9)                           |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı    | 5.641.940   | 7.286.273   | 11.412.078    | 30.965.456    | 29                            | 57                            | 171                           |
| Diğer Duran Varlıklar       | 2.077.740   | 8.068.187   | 24.324.307    | 67.906.775    | 288                           | 201                           | 179                           |
| Toplam Varlıklar            | 278.682.889 | 362.533.557 | 1.081.608.069 | 2.357.639.935 | 30                            | 198                           | 118                           |

106

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataypazı Mah. Çama Sok. Dap Royal Center  
No:16 Kat:2/2B - Maltepe / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Ertir Mahallesi Teşvikiye Yolu  
Demirkent Sok. No:1 34337  
Beşiktaş - İSTANBUL

| KAYNAKLAR (TL)   | 31.12.2018  | 31.12.2019  | 31.12.2020  | 30.09.2021    | 2018-2019<br>Değişim<br>(%) | 2019-2020<br>Değişim<br>(%) | 2020-2021<br>Değişim<br>(%) |
|--|-------------|-------------|-------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kısa vadeli yükümlülükler  | 76.862.996  | 117.399.566 | 436.932.702 | 480.436.134   | 53                          | 272                         | 10                          |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar   | 1.557.503   | -           | 25.816.396  | 2.841.024     | a.d                         | a.d                         | (89)                        |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları   | 11.670.528  | 12.999.327  | 18.798.125  | 112.926.663   | 11                          | 45                          | 501                         |
| Ticari Borçlar   | 3.908.727   | 7.185.879   | 89.181.631  | 48.680.768    | 84                          | 1.141                       | (45)                        |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar   | 128.057     | 185.880     | 442.782     | 2.158.977     | 45                          | 138                         | 388                         |
| Diğer Borçlar  | 59.598.181  | 96.932.552  | 108.024.930 | 102.306.093   | 63                          | 11                          | (5)                         |
| - İlişkili Taraflara   |             |             |             |               |                             |                             |                             |
| Diğer Borçlar  | 4.680.803   | 24.808.003  | 13.889.840  | 13.256.359    | 430                         | (44)                        | (5)                         |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar   | 54.917.378  | 72.124.549  | 94.135.090  | 89.049.734    | 31                          | 31                          | (5)                         |
| Ertelenmiş Gelirler  | -           | 22.241      | 192.388.511 | 191.827.584   | a.d                         | 864.917                     | (0)                         |
| Dönem Kan Vergi Yükümlülüğü  | -           | 73.687      | 36.415      | 170.131       | a.d                         | (51)                        | 367                         |
| Kısa Vadeli Karşılıklar  | -           | -           | 2.243.912   | 19.524.894    | a.d                         | a.d                         | 770                         |
| Uzun vadeli yükümlülükler  | 172.938.806 | 196.896.056 | 408.947.673 | 1.235.300.408 | 14                          | 108                         | 202                         |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar   | 24.006.779  | 21.623.644  | 7.234.978   | 379.261.835   | (10)                        | (67)                        | 5.142                       |
| Diğer Borçlar  | 13.520.081  | 9.333.779   | 3.693.438   | 9.485.834     | (31)                        | (60)                        | 157                         |
| - İlişkili Taraflara   |             |             |             |               |                             |                             |                             |
| Diğer Borçlar  | -           | 7.906.963   | 1.707.803   | 5.000.000     | a.d                         | (78)                        | 193                         |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar   | 13.520.081  | 1.426.816   | 1.985.635   | 4.485.834     | (89)                        | 39                          | 126                         |
| Ertelenmiş Gelirler  | 124.567.370 | 148.641.384 | 309.676.459 | 687.937.818   | 19                          | 108                         | 122                         |
| Uzun Vadeli Karşılıklar  | 133.871     | 176.707     | 503.435     | 724.017       | 32                          | 185                         | 44                          |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                             | 133.871     | 176.707     | 503.435     | 724.017       | 32                          | 185                         | 44                          |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü   | 10.710.705  | 17.120.542  | 87.839.363  | 157.890.904   | 60                          | 413                         | 80                          |
| Özkaynaklar  | 28.881.087  | 48.237.935  | 235.727.694 | 641.903.393   | 67                          | 389                         | 172                         |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar  | 28.881.087  | 48.237.935  | 235.576.212 | 641.524.834   | 67                          | 388                         | 172                         |
| Ödenmiş Sermaye  | 10.000.000  | 10.000.000  | 10.000.000  | 200.000.000   | -                           | -                           | 1.900                       |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | (8.665)     | 9.852       | (7.541)     | (64.030)      | (214)                       | (177)                       | 749                         |
| - Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)  | (8.665)     | 9.852       | (7.541)     | (64.030)      | (214)                       | (177)                       | 749                         |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)                          | (8.665)     | 9.852       | (7.541)     | (64.030)      | (214)                       | (177)                       | 749                         |
| 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 veya Zararları   | 5.215.587   | 13.650.982  | 32.989.313  | 220.344.983   | 162                         | 142                         | 368                         |

107

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

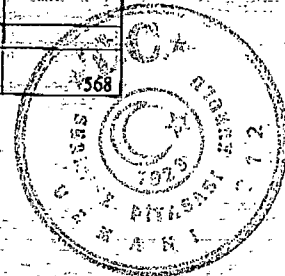
Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Altayçeşme Mah. Dap Royal Center  
No:11-B Blok Kat: Mezzanine / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 3330033218  
Mersis No: 03330033218000017  
Kafile Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Teşvikiye Yolu  
Demirkent Sok. No: 3/337  
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022



| KAYNAKLAR (TL)                 | 31.12.2018         | 31.12.2019         | 31.12.2020           | 30.09.2021           | 2018 - 2019<br>Değişim<br>(%) | 2019 - 2020<br>Değişim<br>(%) | 2020 - 2021<br>Değişim<br>(%) |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Net Dönem Karı/Zararı          | 8.435.395          | 19.398.331         | 187.355.670          | 216.005.111          | 129                           | 869                           | 15                            |
| Kontrol Güçü Olmayan<br>Paylar |                    |                    | 151.482              | 378.559              | s.d                           | s.d                           | 150                           |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>        | <b>278.682.889</b> | <b>362.533.557</b> | <b>1.081.608.069</b> | <b>2.357.639.939</b> | <b>30</b>                     | <b>190</b>                    | <b>119</b>                    |

Şirket'in mali tablolarında öne çıkan kalemlerde yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri aşağıda açıklanmaktadır:

### Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ile diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolar incelendiğinde dönen varlıkların sırasıyla 150.550.522 TL, 170.142.595 TL, 561.831.897 TL ve 882.586.348 TL olduğu görülmektedir. Dönen varlıklar 31.12.2018'den 31.12.2019'a %13, 31.12.2019'dan 31.12.2020'ye %230, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %57 oranında artış göstermiştir. Dönen varlıkların aktif büyüklüğü içindeki payı 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %54, %47, %52 ve %37 olarak gerçekleşmiştir.

### Nakit ve Nakit Benzerleri

| Nakit ve Nakit Benzerleri | 31.12.2018     | 31.12.2019       | 31.12.2020        | 30.09.2021         |
|---------------------------|----------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Kasa                      | 2.643          | 1.161            | 160.661           | 678.532            |
| Banka - Vadesiz           | 121.356        | 1.101.348        | 3.126.231         | 15.582.775         |
| Banka - Vadeli            | 20.777         | -                | 80.911.011        | 161.234.493        |
| Beklenen Kredi Zararı     | -              | -                | (101.526)         | (210.672)          |
| Diğer Hazır Değerler      | -              | -                | 12.320            | 4.955              |
| <b>TOPLAM</b>             | <b>144.776</b> | <b>1.102.509</b> | <b>84.108.697</b> | <b>177.290.083</b> |
| Aktiflere Oranı           | 0%             | 0%               | 8%                | 8%                 |

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri bakiyesi yıl içinde meydana gelen nakit giriş ve çıkışlarına bağlı olarak değişiklik göstermektedir. 2018 ve 2019 yıllarını cüzi bir nakit bakiyesi ile kapatan Şirket, 2020 yılı içindeki net nakit girişine bağlı olarak nakit ve nakit benzerleri bakiyesini 84.108.697 TL'ye yükseltmiş, 2021 yılı ilk dokuz ayında gerçekleşen net nakit girişi neticesinde dönem sonunu 177.290.083 TL bakiye ile tamamlamıştır. Çekmeköy, Validebağ ve Nişantaşı Projeleri'nden hakedişler neticesinde elde edilen nakit, aynı projelerin inşaatının yanı sıra Levent Projesi'nde proje alanının hazırlanmasında kullanılmıştır. 2021 yılı içinde meydana gelen büyük nakit hareketlerinden birisi de Levent Projesi için 311.100.000 TL kredi kullanılarak Emlak GYO'ya yapılan ödemedir. İlgili tutar hem nakit girişi hem de nakit çıkışı meydana getirdiği için nakit ve nakit benzerleri bakiyesindeki değişime etki etmemiş olup

108

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataygöze Mah. Çank. Sok. Dap Royal Center  
No:18 B-EMEK Mahallesi / İSTANBUL  
Kırsal Tic. Sic. No: 3330033218  
Mersis No: 0333003321800017  
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



bilançoda uzun vadeli diğer alacaklar, uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları ve uzun vadeli borçlar kalemlerinde değişikliğe neden olmuştur.

#### Ticari Alacaklar

| Ticari Alacaklar | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 30.09.2021 |
|------------------|------------|------------|------------|------------|
| Ticari Alacaklar | -          | 7.490.526  | 7.655.588  | -          |

Şirket'in 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla ticari alacakları Burgu Kule'de ilişkili taraf olmayan yurtdışında yerleşik alıcıya vadeli gerçekleştirilen 7 adet bağımsız bölüm satışından kaynaklanmıştır. Söz konusu alacaklar tahsil edilemediğinden satışı yapılan bağımsız bölümler 2021 yılında iade alınmış, bu suretle ticari alacaklar bakiyesi kapanmıştır.

#### Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

| Kısa Vadeli Diğer Alacaklar     | 31.12.2018         | 31.12.2019         | 31.12.2020         | 30.09.2021         |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| İlişkili şirketlerden alacaklar | 58.472             | 22.472             | -                  | -                  |
| Verilen depozito ve teminatlar  | -                  | -                  | -                  | 1.060.000          |
| Ortaklardan alacaklar           | 3.792.138          | 22.879             | 124.478            | 34.405             |
| Emlak Konut teminat alacakları  | 130.671.686        | 130.668.186        | 106.105.200        | 106.105.200        |
| Diğer alacaklar                 | 652                | 462.916            | 39.113.496         | 16.040.764         |
| <b>TOPLAM</b>                   | <b>134.522.948</b> | <b>131.176.453</b> | <b>145.343.174</b> | <b>123.240.369</b> |
| Aktiflere Oranı                 | 48%                | 36%                | 13%                | 5%                 |

Kısa vadeli diğer alacakların yıllar itibarıyla hangi kalemlerden oluştuğu yukarıda yer alan tabloda gösterilmektedir. Tabloda görüldüğü üzere Emlak GYO teminat alacakları kısa vadeli diğer alacaklar içerisinde önemli bir yer tutmaktadır. Bu tutar Şirket'in projelerin başında Emlak GYO'ya avans olarak ödediği ve projenin inşaatına dair hak edişler gerçekleştikçe iade alınan proje avansları olup, Validebağ, Çekmeköy ve Nişantaşı Projeleri için verilen teminatlardan oluşmaktadır. 2018 ve 2019 yıllarında bu tutarda kayda değer bir değişiklik olmazken, 2020 yılında hak edişlere bağlı olarak iade alınan teminat tutarları nedeniyle Emlak GYO teminat alacakları azalış göstermiştir. Diğer alacaklar büyük oranda, faturası kesilmiş ve yasal defterlerde kaydedilen satışların iptali dolayısıyla ortaya çıkan KDV tutarlarına ilişkin olup TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda uygulanan muhasebe politikasından dolayı bu tutarlar diğer alacaklar altında takip edilmektedir. Söz konusu KDV tutarlarının bir kısmı, 2021 yılında Emlak GYO ile yapılan mutabakat çerçevesinde tahsil edilmiştir. Buna bağlı olarak Şirket'in diğer alacaklarında düşüş yaşanmıştır.

#### Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

|  | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 30.09.2021 |
|--|------------|------------|------------|------------|
|  |            |            |            |            |

109

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz  
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
Ataygöze Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center  
No:16/B Blok Kat: 11 / İSTANBUL  
Kırtasiye V.D.: 3330033218  
Mersis No: 0833003321800017  
Kalel Yılmaz

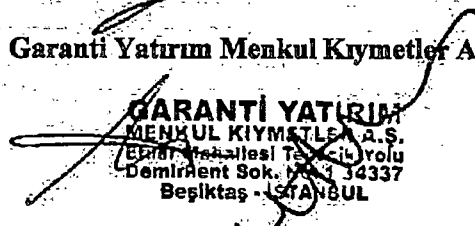


Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



11 Şubat 2022

