



01.01.2023 – 31.12.2023

DÖNEMİ

FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME HAKKINDA

HAKKIMIZDA.....	1
VİZYON-MİSYON	1

KURUMSAL PROFİL

ŞİRKET BİLGİLERİ	2
YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI	3
GENEL MÜDÜR MESAJI	4
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	5-6
YÖNETİM KURULU OLUŞUMU	7-8
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ	9-10
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	11-12
BAĞIMSIZLIK BEYANLARI	13
ORGANİZASYON YAPISI.....	13

KONUT SEKTÖRÜ VE PROJELERİMİZ

KONUT SEKTÖRÜ	14-17
VALİDEBAĞ PROJESİ	18-19
ORMANKÖY PROJESİ	20-22
NİŞANTAŞI PROJESİ.....	23-24
YENİ LEVENT PROJESİ	25-26
ATAŞEHİR-KARTEPE-ALAÇATI PROJESİ.....	27

KURUMSAL YÖNETİM

KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI	27-28
ÜCRETLENDİRME POLİTİKASI.....	29
BAĞIŞ VE YARDIMLAR POLİTİKASI	29-30
BİLGİLENDİRME POLİTİKASI	30-31
İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI	31
KREDİ DERECELENDİRME.....	32
İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	32
MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	32
KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ VE KÂR PAYI DAĞITIM TABLOSU.....	32-34
ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ.....	34
GENEL KURUL TOPLANTILARI	35
BAĞIŞLAR.....	35
AR-GE FAALİYETLERİ	35
PERSONEL HAREKETLERİ.....	36
RİSK YÖNETİM POLİTİKASI VE İÇ KONTROL	36
ÖNEMLİ DAVALAR VE YAPTIRIMLAR	36
BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER	37-39
ÖZET FİNANSAL PERFORMANS VE ANALİZ	40
BİLANÇO VE GELİR TABLOSU	41-42
BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ GELİŞMELER.....	43
KURUMSAL YÖNETİM UYUM BEYANI VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ	43
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ.....	44

HAKKIMIZDA

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

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

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

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

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

VİZYONUMUZ

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

MİSYONUMUZ

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

ŞİRKET BİLGİLERİ

KURUM ADI	:	DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
MERSİS NO	:	333003321800017
TİCARET SİCİL MEMURLUĞU	:	İSTANBUL TİCARET İL MÜDÜRLÜĞÜ
TİCARET SİCİL NUMARASI	:	178057-0
SERMAYE	:	385.000.000,00 -TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	:	1.000.000.000,00- TL
ADRES	:	Altayçeşme Mah. Çamlı Sk. Dap Royal Center Sit. B Blok Apt. No: 16 B/8 Maltepe İstanbul
VERGİ DAİRESİ	:	KÜÇÜKYALI
VERGİ NUMARASI	:	333 003 3218
KEP ADRESİ	:	dapgayrimenkul@hs01.kep.tr
POSTA KODU	:	34843
KURUM TELEFONU	:	0216 500 4900
KURUM FAKSI	:	0216 500 4998
KURUMSAL E-POSTA ADRESİ	:	info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr

YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI



Değerli Paydaşlarımız;

“Cumhuriyet, yurdun her yerine yayılacak olan bir seferberliğin ilk adımıdır.” Biz de DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak 2023’e, yani Cumhuriyetimizin 100’üncü yılına bu seferberlik ruhuyla girdik. Yakın çevremizde devam eden savaşlar ve tüm dünyayı etkisi altına alan enflasyonist baskıya rağmen, nitelikli ve sembol eserlerimizle ülkemizin bugününde olduğu gibi geleceğinde de imzamızın olması hedefiyle çalışmalarımızı sürdürdük.

Ancak 6 Şubat’ta yaşadığımız ve 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi hepimizi derinden yaraladı. Asrın felaketi olarak nitelendirilen depremlerin ardından hem illerimizin hem de depremden etkilenen vatandaşlarımızın yaralarını sarmak için var gücümüzle çalıştık, çalışmaya da devam ediyoruz. Deprem felaketlerinde ve sonrasında bir kez daha gördük ki, tek yürek ve hep birlikte çalışınca ülke olarak başaramayacağımız hiçbir şey yok... Çünkü ‘seferberlik’ ruhumuz var.

Biliyoruz ki dünyada ve Türkiye’de krizler her zaman oldu, olmaya da devam edecek. Önce pandemi, sonra tüm dünyadaki enflasyonist baskılar tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de etkisini gösterdi. Ancak gayrimenkul sektörünün uzun yıllardır ekonomimizin en önemli dinamo taşlarından biri olduğunu gelecekte de bunun böyle olacağını unutmamak gerekir.

Bu nedenle DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak güçlü ve kararlı bir şekilde çalışmaya devam ediyoruz. Geçmişte olduğu gibi geleceği de tasarlarken, ülkemizin mimarisinde iz bırakacak, tüm dünyanın konuşacağı sembol eserlerimizle şehirlerimizin silüetine değer katmak, insanımıza, topluluğumuza ve ülkemize fayda sağlamak için çok daha büyük adımlar atmaya hazırlanıyoruz. Bunun için de şeffaflık ve kararlılık ilkelerimizden taviz vermeden, katma değer yaratan kalıcı eserleri ülkemize kazandırırken, 43 yıldır olduğu gibi Türkiye’nin nitelikli konut ihtiyacını karşılamak için sembol eserler üretmeyi sürdürüyoruz.

DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak bugüne kadar gerçekleştirdiğimiz projelerimizle sektörün en önemli oyuncularından biri olduk ve olmaya da devam edeceğiz. Gelecek nesillere bırakacağımız en büyük mirasın daha yaşanabilir bir dünya olduğunun bilinciyle, sadece 2024’te değil, önümüzdeki yıllarda da sürdürülebilirlik konusunda yapacağımız çalışmalarla, geleceğe imzamızı çok daha güçlü atacağız

Dr. Ziya Yılmaz

Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR MESAJI



Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği'ne (Türkiye IMSAD) göre, inşaat sektörü 2023 yılını yüzde 7,8'lik büyüme ile kapattı. Büyümede deprem sonrası sürecin yarattığı özel koşullar ile yerel seçimler öncesi hızlanan kentsel dönüşüm ve alt yapı faaliyetlerinin etkili olduğu belirtilen rapora göre, inşaat sektörü 2017 yılındaki yüzde 9'luk büyümenin ardından ilk kez büyüme göstermiş oldu. Rapora göre, inşaat sektörünün yıl içindeki toplam büyümesi yüzde 7,8 ile genel ekonominin üzerinde olurken, bu rakam ile sektör, beş yıllık daralmasının sadece yüzde 35'ini telafi etmiş oldu.

Buna karşın 2023 yılında gayrimenkul sektöründe ise ciddi bir yavaşlama gözlemlendi. TÜİK verilerine göre konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre yüzde 17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Küresel piyasa koşullarına bağlı olarak faiz oranlarında yaşanan yükseliş nedeniyle bazı yatırımcıların konut taleplerini ertelemesi daralmanın en büyük nedeni olarak görülüyor.

Ancak Şubat 2023'te yaşadığımız deprem felaketi bize ülkemizin deprem kuşağında olduğunu çok acı bir tecrübeyle bir kez daha hatırlatırken, nitelikli konutun önemini de bir kez daha göstermiş oldu. Nitelikli konut ihtiyacının

sadece İstanbul, Ankara, İzmir için değil, Türkiye'nin tüm illerinde olduğunu net olarak gördük. Ve bu ihtiyaç devam ettiği sürece gayrimenkul sektörünün de üretmeye devam etmesi kaçınılmaz olacak.

Türkiye'nin son yıllardaki ekonomik büyümesinde inşaat sektörünün kayda değer payını hepimiz biliyoruz. 2000 yılından itibaren Türkiye'deki inşaat sektörünün güçlü gelişimi 250'ye yakın alt sektörün de ticaret hacmini olumlu yönde etkiledi. Bu nedenle sektörün mevcut durumunu anlamak ve gelecek projeksiyonu yapmak, sorunların önüne geçebilmek için proaktif önlemler almak zorunlu hale geldi. Gayrimenkul yatırımı planlarken ve yönetirken, her şeye hazırlıklı olmak ve bunları doğru yönlendirebilmek için geleceği daha fazla düşünerek, değer yaratacak yeni ürünler ve iş modelleri yaratmak zorundayız.

Bu nedenle DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak ihtiyaçları iyi analiz ederek, müşterilerimizin talep ve beklentilerini yakından takip etmeye, pandemi döneminde geliştirdiğimiz 'sağlıklı ev' konsepti gibi, farklı ve DAP'a özel konseptlerle sadece bugünün değil geleceğin konutlarını inşa etmeye devam ediyoruz.

Ülkemize ve şehirlerimize değer katmak ve hep daha iyisini yapmak için yoğun emek harcarken bize destek olan hissedarlarımıza, DAP Gayrimenkul Geliştirme'nin tüm başarılarında imzası olan çalışma arkadaşlarımıza ve iş ortaklarımıza teşekkür ediyor, saygılarımı sunuyorum.

M. Zafer Baysal

Genel Müdür

SERMAYE – ORTAKLIK YAPISI

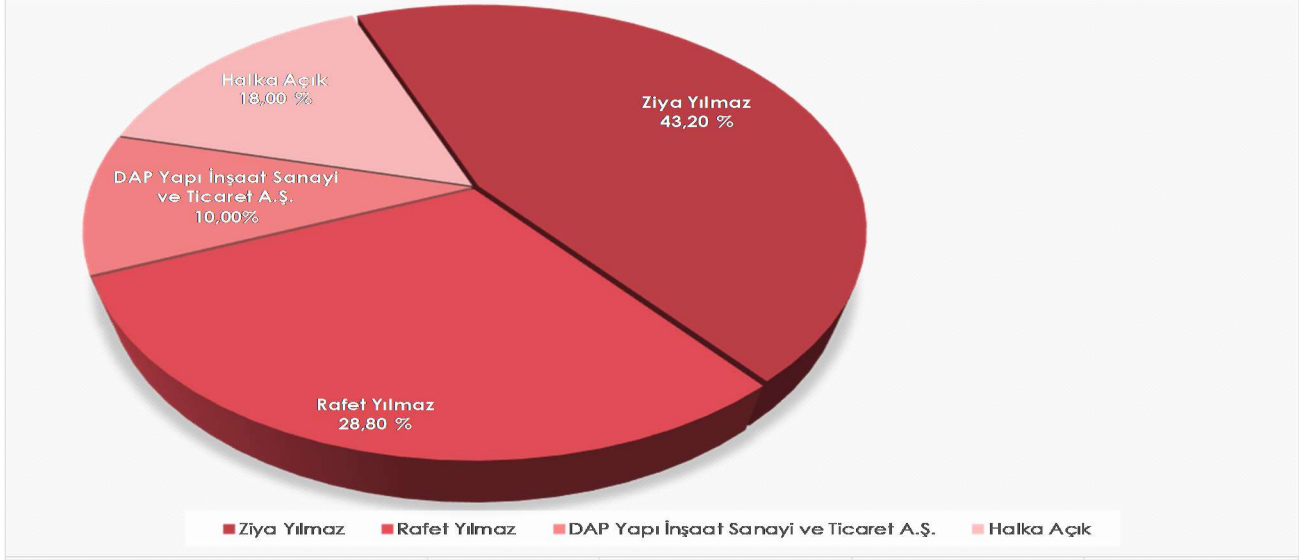
Şirket 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı 2022 Yılı Dönem Karından karşılanmak suretiyle, 385.000.000 TL'ye arttırılması nedeniyle ihraç edilen 185.000.000 TL itibari değerdeki paylara ilişkin İhraç Belgesinin onaylanması ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6. maddesinin tadil edilmesine ilişkin olarak uygun görüş alınması amacıyla 15.05.2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapmıştır. Yapılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış ve 15.06.2023 tarih, 2023/35 sayılı SPK bülteninde yayımlanmıştır. Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6.maddesinin tadili ise 22.06.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil ve ilan edilmiştir.

Şirket 06.12.2023 ve 11.12.2023 tarihlerinde alınan Yönetim Kurulu Kararları doğrultusunda; 1.000.000.000-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1,00-TL nominal değerinde paylardan oluşan toplam 385.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere toplam satış hasılatı 1.029.000.000-TL olacak şekilde Borsa İstanbul A.Ş.'nin "30.12.2015 tarih ve 04.PRO.03 kodlu Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü" çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak nominal sermaye tutarı kadar artırılması, sermaye artırımını sonucunda ihraç edilecek C grubu payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Sn.Ziya Yılmaz'a 617.400.000-TL ve Sn.Rafet Yılmaz'a 411.600.000-TL olacak şekilde satılması ve bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onayı için 14.12.2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvuruda bulunmuştur. SPK ihraç belgesini 21 Mart 2024 tarihinde onaylanmış tahsisli sermaye artırım işlemi 26 Mart 2024 tarihinde gerçekleşmiştir.

31.12.2023 tarih itibarı ile ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır. Şirket'in 2023 yılında iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

ORTAK ADI	GRUBU	TÜRÜ	HİSSE TUTARI	HİSSE ORANI
Ziya Yılmaz	A	Nama	77,000,000.00	20.00%
	C	Nama	89,320,000.00	23.20%
	C	Halka Açık - Nama	0.30	0.00%
Rafet Yılmaz	B	Nama	51,333,335.90	13.33%
	C	Nama	59,546,664.10	15.47%
	C	Halka Açık - Nama	0.13	0.00%
DAP Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	Nama	38,500,000.00	10.00%
Halka Açık	C	Nama	69,299,999.57	18.00%
TOPLAM			385,000,000.00	100.00%

SERMAYE – ORTAKLIK YAPISI



Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 Türk Lirası olup, bu sermaye her biri 1 TL nominal değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 385.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL nominal değerinde 77.000.000 adet A grubu nama yazılı, 51.333.335,9 adet B grubu nama yazılı ve 256.666.664,1 adet C Grubu nama yazılı paya bölünmüştür. A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. C Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.

Şirket, Genel Kurul tarafından TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile bu Esas Sözleşme hükümlerine göre seçilecek 6 veya 12 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından idare ve temsil olunur. A ve B Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. 6 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun; 2 üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 12 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun; 5 üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nun SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun şekilde belirlenen sayıda üyesi, bağımsız üye niteliğini haiz adaylar arasından seçilir.

YÖNETİM KURULU

Esas Sözleşme'nin 9. Maddesi uyarınca: Yönetim Kurulu her yıl üyeleri arasından bir Başkan ve en az bir Başkan Vekili seçer. Başkan ve vekilinin bulunmadığı toplantılarda, yalnızca o toplantı için üyelerden biri geçici olarak Başkan seçilir.

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

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

Şirket'in Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. Maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. 31.12.2023 tarih itibarı ile Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıda yer almaktadır;

Adı Soyadı	Görevi	Yönetim Kuruluna Seçilme Tarihi	Görev Süresi
ZİYA YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkanı	22.11.2021	30.04.2024 Tarihine Kadar
RAFET YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	22.11.2021	30.04.2024 Tarihine Kadar
YUSUF AYDIN	Yönetim Kurulu Üyesi	22.11.2021	30.04.2024 Tarihine Kadar
TARIK SÖNMEZ	Yönetim Kurulu Üyesi	22.11.2021	30.04.2024 Tarihine Kadar
MURAT PARMAKÇI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	22.11.2021	30.04.2024 Tarihine Kadar
UĞUR SERENCAM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2022	30.04.2024 Tarihine Kadar

Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev ve Yetkileri

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

Yönetim Kurulu Başkanı ve Yönetim Kurulu

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

YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu Üyeleri 01.01.2023 – 31.12.2023 tarihleri arasında 32 defa toplanmışlardır.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER	
Dr. ZİYA YILMAZ - Yönetim Kurulu Başkanı	DAP Grubuna ait muhtelif şirketlerde de yönetim kurulu başkanlığı yapmaktadır.
RAFET YILMAZ - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	DAP Grubuna ait muhtelif şirketlerde de yönetim kurulu başkan yardımcılığı yapmaktadır.
TARIK SÖNMEZ - Yönetim Kurulu Üyesi	Sönmez Avukatlık Hukuk Danışmanlık- Avukat Tarık Sönmez
YUSUF AYDIN - Yönetim Kurulu Üyesi	Aydın ve Aydın Hukuk Bürosu- Avukat Yusuf Aydın
MURAT PARMAKÇI - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	PRM Finans Danışmanlık Ltd. Şti. - Şirket Müdürü
UĞUR SERENCAM - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Marmara Üniversitesi Öğretim Görevlisi

YÖNETİM KURULU ÜYELERİMİZ



Dr.Ziya YILMAZ - Yönetim Kurulu Başkanı

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



Rafet YILMAZ - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

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



Av. Yusuf AYDIN - Yönetim Kurulu Üyesi

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

YÖNETİM KURULU ÜYELERİMİZ



Av. Tarık SÖNMEZ - Yönetim Kurulu Üyesi

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



Murat PARMAKÇI - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ortadoğu Teknik Üniversitesi Uluslararası İlişkiler bölümünden 1999 yılında mezun olup, ayrıca iktisat yan dal programını bitirmiştir. 1999-2007 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda görev yaptıktan sonra 2007-2011 yılları arasında gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren bir şirkette Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak görev yapmıştır. 2011 yılından itibaren çok sayıda şirkete sermaye piyasaları konusunda danışmanlık yapmıştır. 2021 yılında Şirket'te bağımsız yönetim kurulu üyesi olmuştur.



Dr. Uğur SERENCAM - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İnşaat Mühendisi / Yönetici

İnşaat Mühendisliği ve İşletme bölümlerinden mezun olup İnşaat Mühendisliği alanında doktora eğitimini tamamladı. İl Müdürlüğü, Daire Başkanlığı, Genel Müdür Yardımcılığı ve İLBANK Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüttü. Marmara Üniversitesi Rektör Danışmanı ve Mühendislik Fakültesi Öğretim Üyesi olup, ulusal ve uluslararası birçok akademik çalışması bulunmaktadır.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"nde yer alan hükümler çerçevesinde; Şirket Yönetim Kurulu'nun 22.11.2021 tarih 2021/13 sayılı toplantısında alınan Yönetim Kurulu Kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur.

Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir.

Yönetim Kurulu tarafından kurulan, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitelerinin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylara aşağıdaki linklerden erişim sağlanabilmektedir;

Kamuyu Aydınlatma Platformu : <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1007027>

Kurumsal WEB Sitesi : <https://dapgayrimenkulgelistirme.com.tr/yatirimci-iliskileri/>

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite; Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite toplantıları en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kuruluna sunulur. Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirildikten sonra Komite üyeleri tarafından imzalanır ve arşivlenir. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirir.

01.01.2023-31.12.2023 dönemi içerisinde 9 (dokuz) kez toplanmış ve alınan kararların tümü oy birliğiyle alınmıştır.

DENETİM KOMİTESİ ÜYELERİ	
MURAT PARMAKÇI	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
UĞUR SERENCAM	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin erken saptanması komitesi; Şirketin faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel ve risklerin ve fırsatların belirlenmesi, tanımlanması, etki ve olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi, izlenmesi ve gözden geçirilmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve faydalanabilecek fırsatların Şirket risk profiline paralel yönetilmesi, raporlanması karar mekanizmalarında dikkate alınması konularında Yönetim Kuruluna öneri ve tavsiyelerde bulunmaktadır. Komite toplantıları TTK 378 uyarınca verilecek rapor toplantı ile birlikte olacaksa yılda en az altı kere gerçekleştirilir, katılanların oybirliği ile karar alınır. Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirildikten sonra Komite üyeleri tarafından imzalanır ve arşivlenmektedir.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

01.01.2023-31.12.2023 dönemi içerisinde 6 (altı) kez toplanan ve yönetim kuruluna bildirimde bulunan komite üyeleri, kararların tümünü oy birliğiyle almıştır.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ ÜYELERİ	
MURAT PARMAKÇI	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
TARIK SÖNMEZ	Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal yönetim komitesi; Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir. Komite, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde yer alan; Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerini de üstlenir. Komite gerek görülen hallerde bu süre beklenmeksizin toplanır, katılanların oybirliği ile karar alır. Toplantılarda alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve arşivlenir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi gereğince, Şirketin Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü oluşturulmuştur. Yatırımcı ilişkileri bölümüne Şirket genel müdürüne bağlı olarak çalışmak ve yürüttüğü faaliyetler ile ilgili yılda en az bir kere Şirket yönetim kuruluna raporlama yapmak üzere yatırımcı ilişkileri yöneticisi atanmış, yatırımcı ilişkileri yöneticisi aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görevlendirilmiştir. 01.01.2023-31.12.2023 dönemi içerisinde 4 (dört) kez toplanan ve yönetim kuruluna bildirimde bulunan komite üyeleri, kararların tümünü oy birliğiyle almıştır.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ ÜYELERİ	
MURAT PARMAKÇI	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
YUSUF AYDIN	Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi)
EBRU ERMURAT (*)	Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

(*) 29 Şubat 2024 tarihi itibarıyla komite üyeliği sona ermiştir.

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

BAĞIMSIZLIK BEYANI

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ("Şirket") Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan H-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6'da belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulundurmayan veya Şirketin önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hesaplamam arasında, son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda nitelikli ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarım veya imtiyazlı paylarım %5'inden fazlasına bîhakkı veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başka Şirket'in denetimini (vergü denetimi, kanunî denetim, iç denetim de dahil), denetlendirmesini ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğrenimiyi tamamladığımı, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,

e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K./n) göre Türkiye'de yerleşmiş olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerine ohurlu katılacak bulabileceğim, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak doğrudan karar verebilecek ölçüde etik standartlar, mesleki itibarı ve tecrübeye sahip olduğumu,

g) Şirket faaliyetlerinin aleyahını takip edebilecek ve üstlenilecek görevlerin gereklilikleri tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayarlabileceğimi,

h) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulandıran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin faaliyet alanında ve topladığı gelirler için Şirketin yönetim kontrolüne sahip olduğum yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

j) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına temsil ve ilim edilmemiş olduğumu, beyan ederim.

MURAT PARMAKCI

BAĞIMSIZLIK BEYANI

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ("Şirket") Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan H-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6'da belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulundurmayan veya Şirketin önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hesaplamam arasında, son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda nitelikli ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarım veya imtiyazlı paylarım %5'inden fazlasına bîhakkı veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başka Şirket'in denetimini (vergü denetimi, kanunî denetim, iç denetim de dahil), denetlendirmesini ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğrenimiyi tamamladığımı, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,

e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K./n) göre Türkiye'de yerleşmiş olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerine ohurlu katılacak bulabileceğim, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak doğrudan karar verebilecek ölçüde etik standartlar, mesleki itibarı ve tecrübeye sahip olduğumu,

g) Şirket faaliyetlerinin aleyahını takip edebilecek ve üstlenilecek görevlerin gereklilikleri tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayarlabileceğimi,

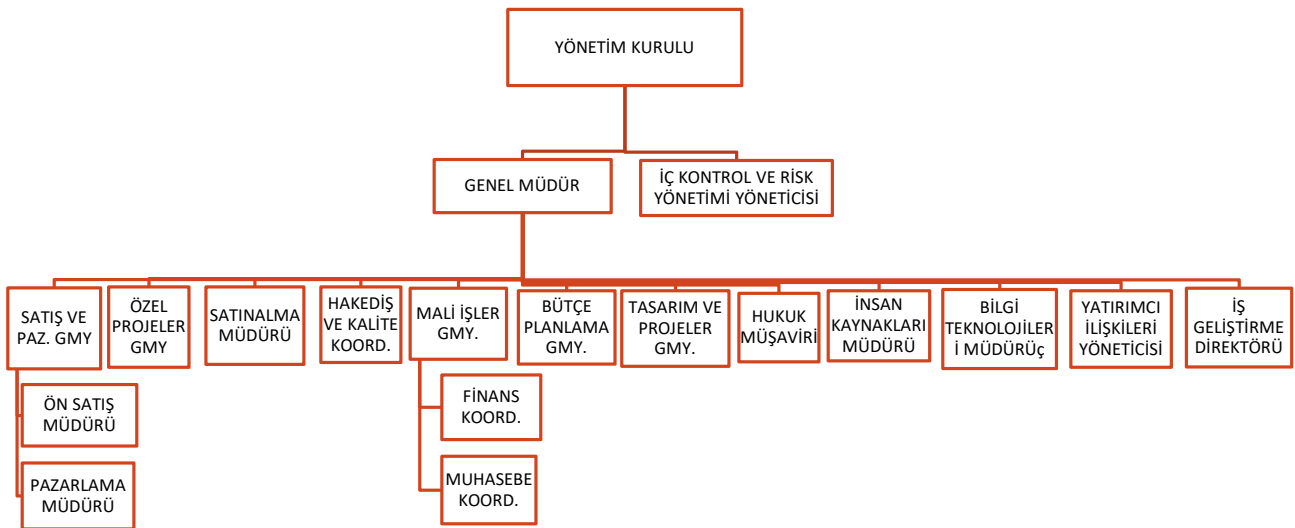
h) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulandıran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin faaliyet alanında ve topladığı gelirler için Şirketin yönetim kontrolüne sahip olduğum yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

j) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına temsil ve ilim edilmemiş olduğumu, beyan ederim.

UGUR SERENCAM

ORGANİZASYON ŞEMASI



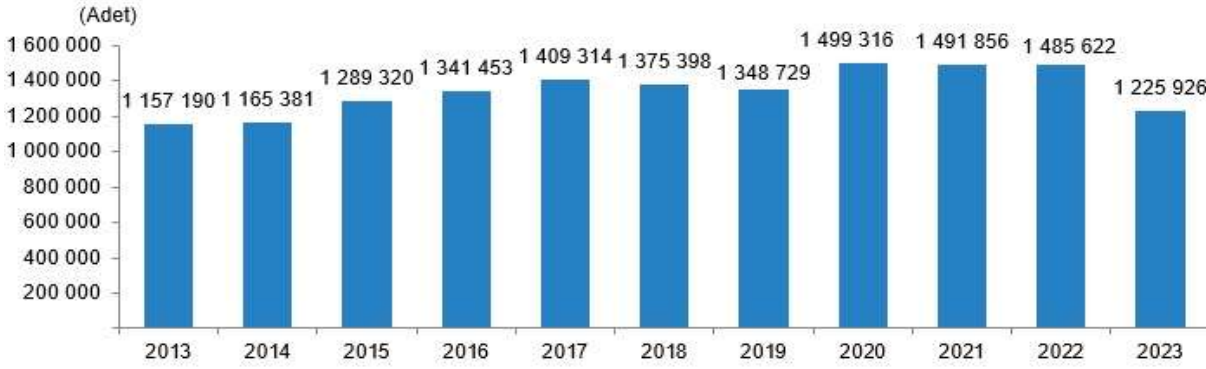
KONUT SEKTÖRÜ

Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2023

Türkiye genelinde 2023 yılında 1 milyon 225 bin 926 konut satıldı

Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkari ve 970 konut ile Tunceli oldu.

Konut satışı, 2013-2023



Türkiye genelinde Aralık ayında 138 bin 577 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,4 azalarak 138 bin 577 oldu. Konut satışlarında İstanbul 23 bin 714 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 458 konut satışı ve %8,3 pay ile Ankara, 7 bin 166 konut satışı ve %5,2 pay ile İzmir izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 65 konut ile Hakkari oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2023

	Aralık			Ocak - Aralık		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	138 577	207 963	-33,4	1 225 926	1 485 622	-17,5
İpotekli satış	6 042	21 796	-72,3	177 748	280 320	-36,6
Diğer satış	132 535	186 167	-28,8	1 048 178	1 205 302	-13,0
Satış durumuna göre toplam satış	138 577	207 963	-33,4	1 225 926	1 485 622	-17,5
İlk el satış	51 243	77 889	-34,2	379 542	460 079	-17,5
İkinci el satış	87 334	130 074	-32,9	846 384	1 025 543	-17,5

KONUT SEKTÖRÜ

İpotekli konut satışları 6 bin 42 olarak gerçekleşti

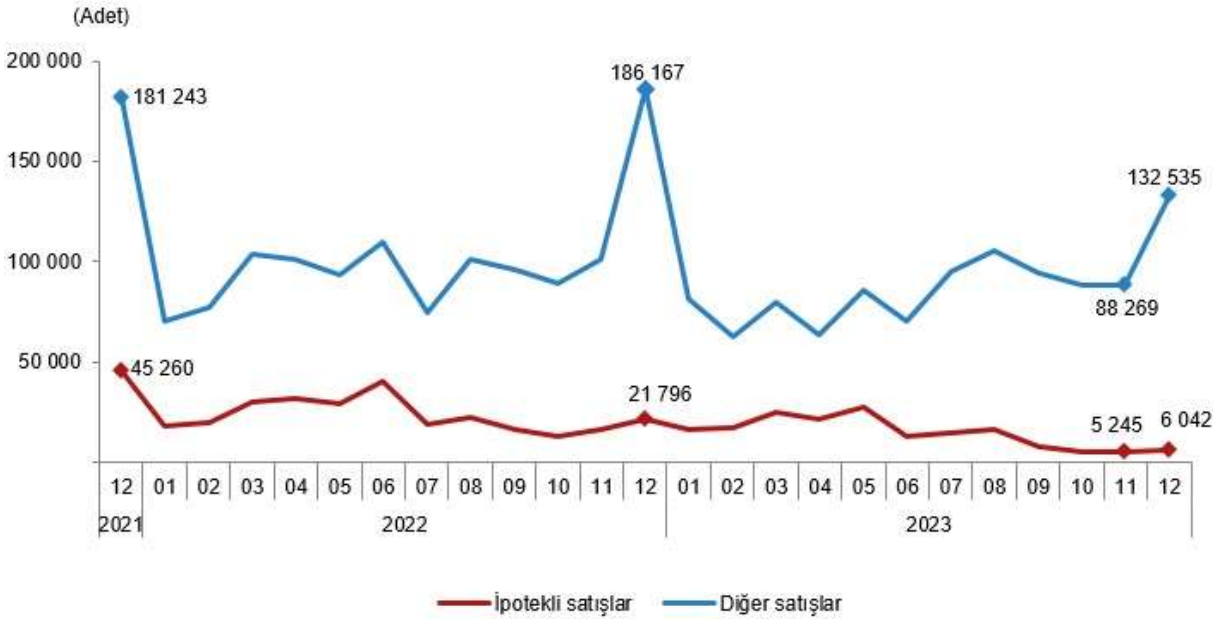
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %72,3 azalış göstererek 6 bin 42 oldu. 2023 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %36,6 azalışla 177 bin 748 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %4,4, 2023 yılında %14,5 olarak gerçekleşti.

Aralık ayındaki ipotekli satışların, bin 831'i; 2023 yılındaki ipotekli satışların ise 53 bin 455'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 132 bin 535 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 azalarak 132 bin 535 oldu. 2023 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %13,0 azalışla 1 milyon 48 bin 178 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı Aralık ayında %95,6, 2023 yılında %85,5 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2023



İlk el konut satış sayısı 51 bin 243 olarak gerçekleşti

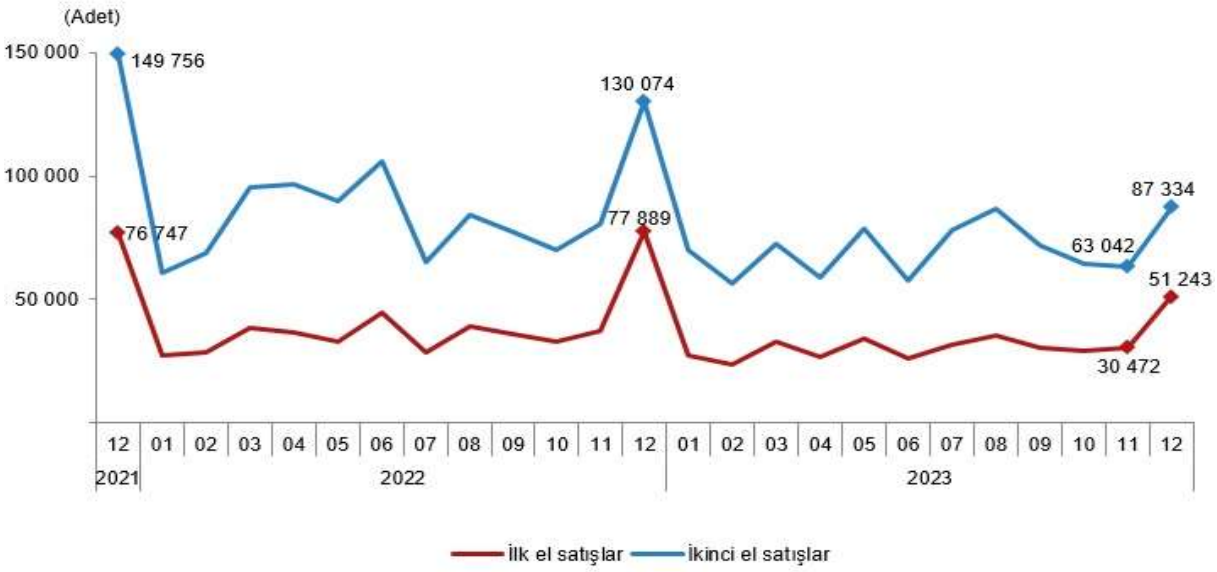
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,2 azalarak 51 bin 243 oldu. İlk el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 379 bin 542 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı Aralık ayında %37,0, 2023 yılında %31,0 oldu.

KONUT SEKTÖRÜ

İkinci el konut satışlarında 87 bin 334 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalış göstererek 87 bin 334 oldu. İkinci el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 846 bin 384 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı Aralık ayında %63,0, 2023 yılında %69,0 oldu.

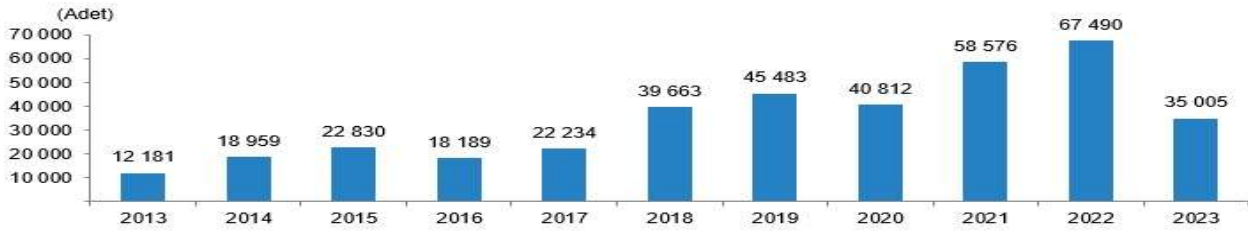
Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2023



Yabancılara 2023 yılında 35 bin 5 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %48,1 azalarak 35 bin 5 oldu. 2023 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. 2023 yılında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 12 bin 702 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 11 bin 229 konut satışı ile İstanbul, 3 bin 16 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, 2013-2023

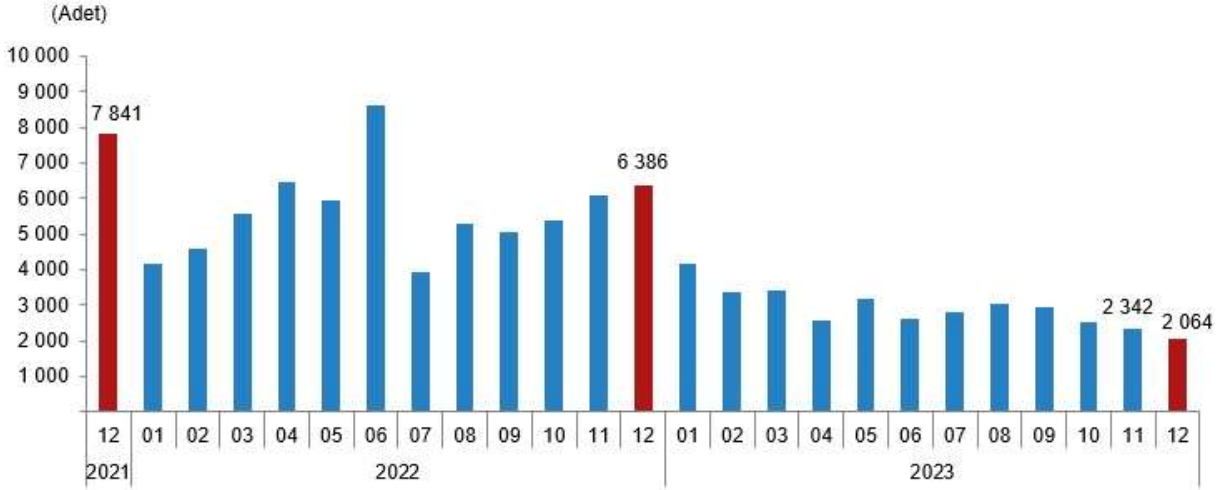


KONUT SEKTÖRÜ

Yabancılara Aralık ayında 2 bin 64 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %67,7 azalarak 2 bin 64 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,5 oldu. Aralık ayında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 796 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 609 konut satışı ile Antalya, 230 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, Aralık 2023



Uyruklara göre 2023 yılında en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Rusya Federasyonu vatandaşları 2023 yılında Türkiye'den 10 bin 560 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 4 bin 272 konut ile İran vatandaşları ve bin 917 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Aralık ayında ise Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 527 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 205 konut ile İran, 113 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

BİTEN PROJELERİMİZ - VALİDEBAĞ KONAKLARI

Boğaz'a ve Kız Kulesi'ne yakın mesafede, köprüye ve Avrasya Tüneli'ne komşu olan Validebağ Konakları, az katlı mimarisiyle bölgeye değer katıyor. Validebağ Konakları'nda 1+0 stüdyo daireden 6+1'e kadar farklı tiplerde konak seçenekleri bulunmaktadır.



'Elit yaşam' nitelikleri, doğası, huzuru, konforu ve dinginliği ile eşsiz bir bahçeli konak yaşamını hedeflemektedir. Validebağ Korusu ve Adile Sultan Kasrı'na komşu geniş bahçeli konaklarda, doğayla iç içe yaşam alanıdır.



BİTEN PROJELERİMİZ - VALİDEBAĞ KONAKLARI

354 bin metrekare büyüklüğe sahip kuru, bölgenin en önemli dinlenme alanı. Bir kısmı göçmen olan yüzlerce kuş çeşidine, kelebekten sincaba farklı canlılara ev sahipliği yapan Validebağ Korusu, sahip olduğu doğal güzellikleriyle Validebağ Konakları'nın seçkin sahiplerinin hayatlarını renklendirmektedir.

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



Emlak Konut GYO'ya ait İstanbul Üsküdar'da bulunan arsa üzerinde geliştirilen Validebağ projesinde gelir paylaşım modeli uygulandı. Projenin tamamı için Kesin Kabul Tutanağı 21.04.2022 tarihinde onaylanmıştır.



DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - ORMANKÖY

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



DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - ORMANKÖY

Sağlıklı ev konseptine uygun olarak az katlı İskandinav mimarisine sahip olan Ormanköy’de bahçe villa ve teras villa konseptleri uygulanmıştır. Emlak Konut GYO’ya ait İstanbul Çekmeköy’de bulunan arsa üzerinde geliştirilen ve konut ile ticari ünitelerden oluşan projede gelir paylaşım modeli uygulandı.



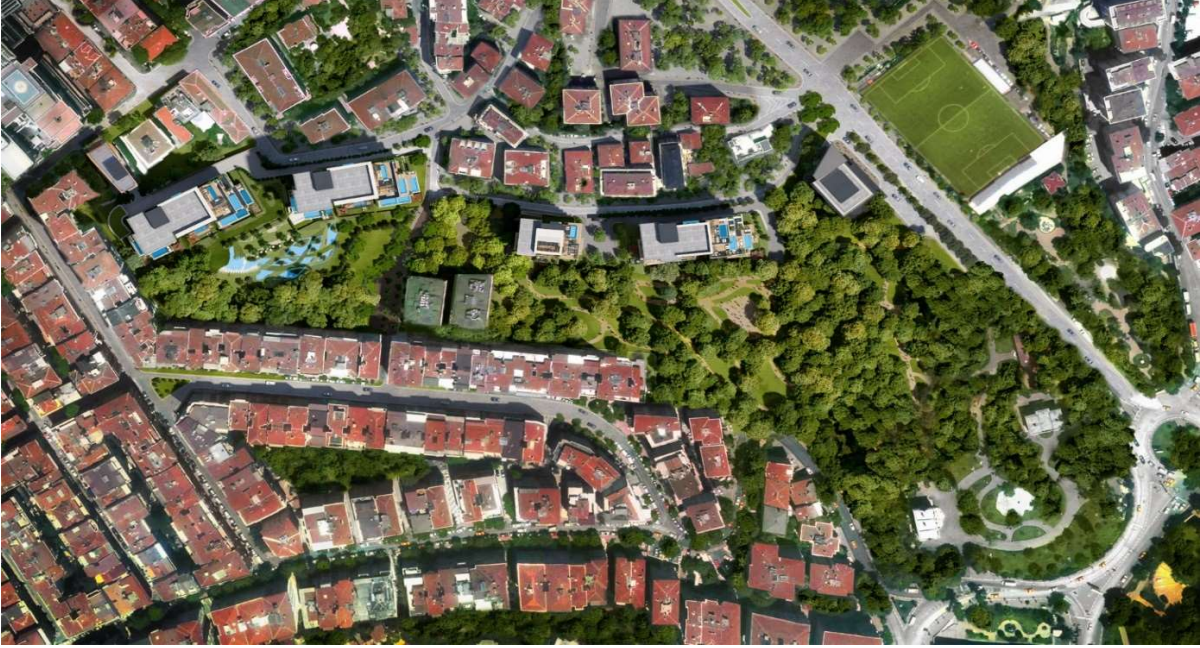
Projede 1+1 minimal evlerden 5+1 genişlik kriterlerine kadar muhtelif boyutlarda ve farklı tiplerde konutlar ile ticari üniteler bulunmaktadır. Merkezi konumda yer alan projemiz A’Design Award & Competition’da tasarım ödülü kazanmıştır. 558 Ada 2 Parsel Konut + Ticaret Blokları ve 559 Ada 2 Parsel Sosyal Kültürel Tesisin kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 26.12.2022 tarihinde onaylanmıştır. Çekmeköy Ormanköy projesinde 558 Ada 1 Parselde yer alan B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Havuz ve Güvenlik Kulübesi ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan A,B,C,D,E,F,H,I,Kiosk 1,Kiosk 2,Güvenlik Kulübesi, Çocuk Havuzu ve Yetişkin Havuzuna ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmıştır. 558 Ada 1 Parsel Konut + Ticaret Alanı ile Park Alanı ve bu Parsellere ait Altyapı ve Çevre Düzenleme İşlerinin kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 30.03.2023 tarihinde onaylanmıştır. 558 Ada 1 nolu Parselde yer alan A Blok ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan G Blok’a ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) 08.08.2023 tarihinde alınmıştır. 558 Ada 4 Parseldeki Okul İnşaatı işi ve proje kapsamındaki park alanlarının (Projedeki son kısım) kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 04.09.2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından onaylanmıştır.

DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - ORMANKÖY



DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - NİŞANTAŞI KORU

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



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



DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - NİŞANTAŞI KORU



Emlak Konut GYO'ya ait arsa üzerinde geliştirilen ve konut, ofis ve ticari ünitelerden oluşan projede gelir paylaşım modeli bulunuyor. Proje, farklı tiplerde konutlar ile muhtelif boyutlarda ofisler ve ticari ünitelerden oluşuyor. Abdi İpekçi Caddesi'nin yakınındaki konumuyla özel hastane ve alışveriş merkezleri gibi cazibe merkezlerine de komşu olan Nişantaşı Koru'da 35 adet ticari üniteye ait Yapı Ruhsatları 06.10.2023 tarihinde alınmış olup, proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı 196 adet olmuştur.

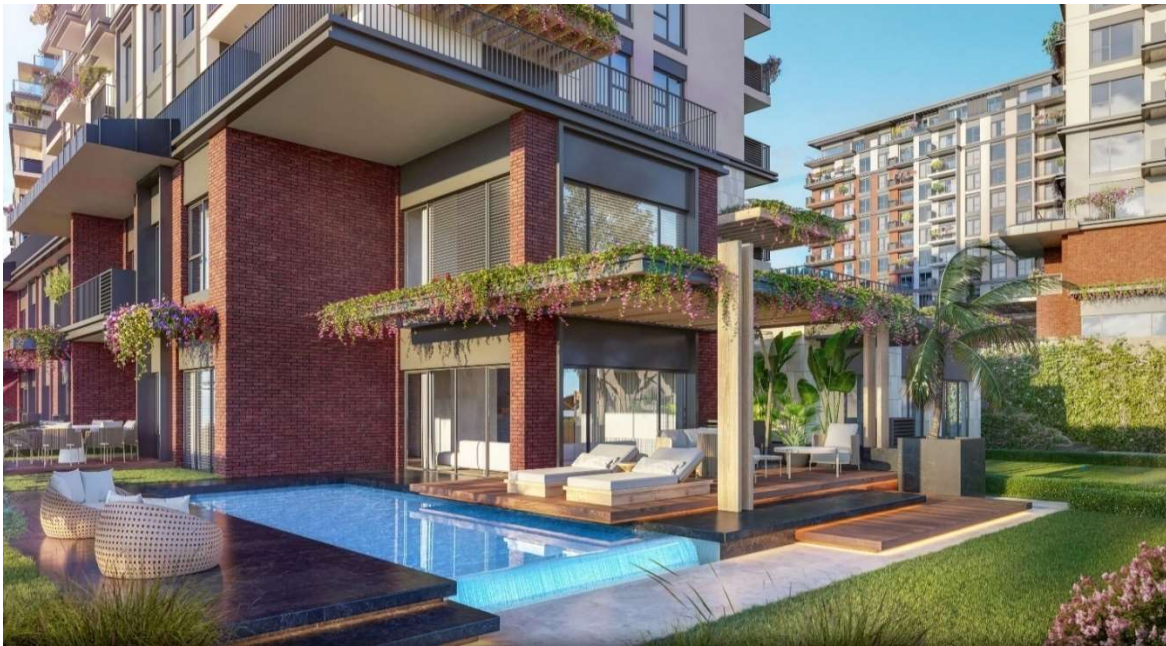


DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - YENİ LEVENT

DAP Gayrimenkul Geliştirme'nin en yeni projesi olan Yeni Levent projesi, "Sağlıklı Ev" kriterleriyle tasarlandı, koruya ve yeşil alana yakınlığıyla şehrin kalbinde lüksü doğayla buluşturan şehirde country konseptini hayata geçiriyor. DAP imzasını gururla taşıyacak Levent projesi, Şirket'in az katlı yatay mimari üzerine gerçekleştirdiği en başarılı örneklerinden biri olacak.

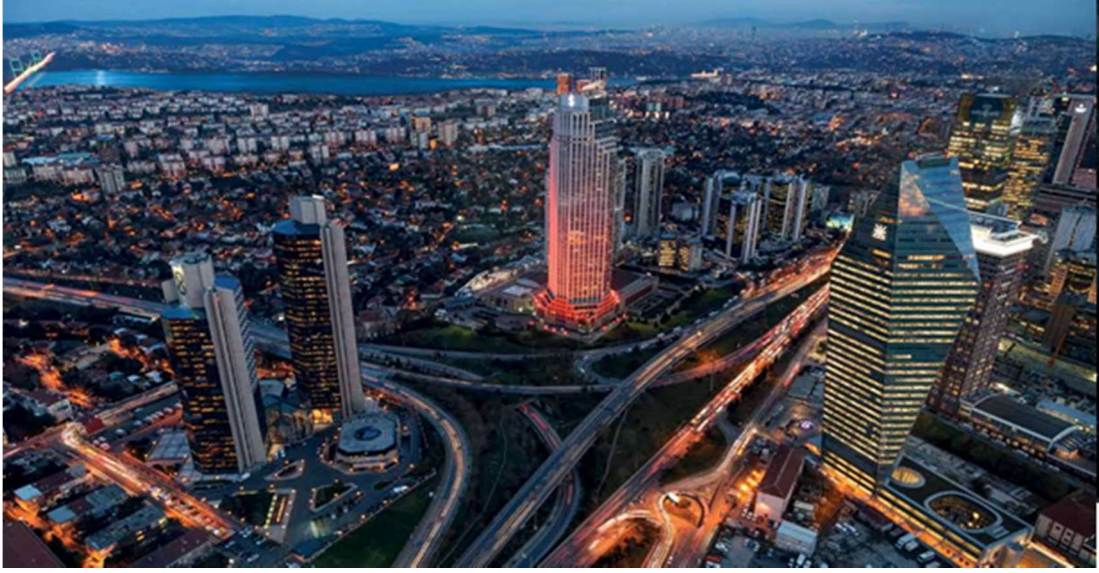


Emlak Konut GYO'ya ait arsa üzerinde geliştirilen Yeni Levent, konut ve ticari ünitelerden oluşan projede gelir paylaşım modeli bulunuyor.



DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - YENİ LEVENT

Büyükdere Caddesi, Levent, Etiler, Şişli gibi köklü semtlerin kesişme noktasında ve köprü bağlantı yollarının yanı başında, İstanbul'un iki yakasına da hızla ulaşılacak şehir içi ulaşım akslarının tam merkezinde yer alıyor.



DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - ATAŞEHİR

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Emlak Konut) tarafından yapılan "İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" kapsamında 16.06.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu projenin ön projesi onaylanmış olup, ruhsat işlemleri yürütülmektedir.

DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - KARTEPE / MAŞUKİYE

Şirket Kocaeli İli Kartepe ilçesi 200 ada 37, 38, 39, 40 numaralı parsellerde arsa sahibi ile 09.06.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Projenin mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - ALAÇATI

Şirket T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Satışa Sunulan Taşınmazların Açık Artırma ile Satış" müzayedesinde İzmir İli Çeşme İlçesi Alaçatı Mahallesi 4539 Ada 4 Numaralı Parsel için en yüksek teklifi vermiş ve ilgili taşınmaz için 19.10.2022 tarihinde Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu projenin mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince; Şirket 17.11.2021 tarih ve 2021/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kâr Payı Dağıtım Politikası, Ücretlendirme Politikası, Bağış ve Yardım Politikası, Bilgilendirme Politikası, İnsan Kaynakları Politikası ve Etik Kurallar belirlenmiş olup, aşağıdaki linkten erişim sağlanabilmektedir;

Kurumsal WEB Sitesi : <https://dapgayrimenkulgelistirme.com.tr/yatirimci-iliskileri/>

KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI

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

KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI

Kâr payı dağıtım esasları, Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 15.maddesinde düzenlenmiştir. Şirket'in mali durumu, girişim ve yatırımlar göz önüne alınmak suretiyle karın ne kadarının ve nasıl dağıtılacağına, SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri ve Yönetim Kurulu'nun önerisi de göz önüne alınarak, Genel Kurul'ca karar verilir. Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlere, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Kar Payı

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kar payı ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Kar Payı

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İşbu Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

ÜCRETLENDİRME POLİTİKASI

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

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirketin faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulur. İdari Sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirketin faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre İdari Sorumluluğu Bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken şirket içi dengeler korunmaya çalışılır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu veya genel müdür tarafından, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

BAĞIŞ VE YARDIM POLİTİKASI

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

Şirket Ana Sözleşmesi’nin “Amaç ve Konu” başlıklı 3. maddesine göre:

“Şirket, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi şartıyla, kendi işletme amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde her türlü bağış yapabilir. Şirket tarafından bir hesap dönemi içerisinde yapılacak bağış ve yardımların üst sınırı genel kurul tarafından belirlenir. SPK yapılacak bağış miktarına üst sınır getirme yetkisine sahiptir. Genel kurulca belirlenen sınırı aşan tutarda bağış yapılamaz ve yapılan bağışlar dağıtılabılır kar matrahına eklenir. Şirket tarafından yapılan bağışların SPKn’in örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine, TTK’ya ve ilgili diğer mevzuata aykırılık teşkil etmemesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurul’da pay sahiplerinin bilgisine sunulması zorunludur.”

BAĞIŞ VE YARDIM POLİTİKASI

Şirketin bağış yapabilmesi yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü ile mümkün kılınmış ve yapılacak bağışın sınırının, Genel Kurul tarafından belirleneceği belirtilmiştir. Şirketin pay sahiplerinin haklarının korunması esasından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi şartıyla, Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak ve Genel Kurul tarafından ilgili faaliyet yılı için belirlenen bağış sınırı içerisinde kalacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde içsel bilgi niteliği teşkil etmesi halinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir.

Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur. Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Şirket kamuyu aydınlatma konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemeler ile Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST") düzenlemelerine uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Bilgi Verme, Kamuyu Aydınlatma ve İlanlar" başlıklı 13. maddesine göre:

"Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan usul ve esaslar dairesinde SPK'ya bilgi verme yükümlülüklerini yerine getirir. SPK tarafından düzenlenmesi öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporları TTK'nın ilgili hükümleri ve sermaye piyasası mevzuatında belirlenen usul ve esaslar dahilinde kamuya duyurulur. Şirket'e ait ilanlar, TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve SPK düzenlemeleri ile ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak ve belirtilen sürelerde ve zamanında yapılır. SPK'nın düzenlemelerine göre yapılacak özel durum açıklamaları ile SPK tarafından öngörülecek her türlü açıklamalar, ilgili mevzuata uygun olarak belirtilen sürelerde ve zamanında yapılır."

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Bilgilendirme Politikası çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçlar aşağıda belirtilmiştir;

- Periyodik olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'a girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Şirket İnternet sitesi (www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr)
- Özel durum açıklama formları
- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ve günlük gazeteler aracılığı ile yapılan ilan ve duyurular
- Telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleridir.

İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

Şirketin insan kaynakları misyonu; Şirketin büyüme ve karlılığı için çalışan verimliliğini arttırarak nitelikli, motive, bağlılığı yüksek iş gücü oluşturmaktır. Bu doğrultuda temel stratejisi; Şirkete hedef odaklı, takım halinde bilgi ile çalışan, sürekli gelişen, mutlu, motivasyonu yüksek ve eğitimli insan gücü sağlanmasıdır.

Şirketin insan kaynakları stratejisi, aşağıdaki amaçlar ile yürütülmektedir;

- 1) Organizasyonel verimliliği arttırmak,
- 2) Doğru iş için, doğru zamanda, doğru insanı bulmak,
- 3) Dinamik yapımızı korumak ve proaktif olmak.

Bu temel amaçlara ulaşmak amacıyla,

- 1) İşe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenir. Şirket çalışanları ile her türlü ilişkiyi yürütürken ırk, renk, yaş, milliyet, cinsiyet ve inanç farkı gözetilmemekte ve çalışanların farklılıklarını ve kültürel çeşitliliği gelişim için bir araç olarak görülmektedir. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır.
- 2) Yönetici görev değişikliklerinin şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması hazırlanır.
- 3) Personel alımına ilişkin ölçütler belirlenir ve bu ölçütlere uyulur.
- 4) Doğrudan iletişim ile ihtiyaç duyulan işgücüne ulaşmak için gerekli politikaları yerel olarak belirlenir.
- 5) Çalışanlara adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.
- 6) Çalışanlar tarafından yapılan talep ve şikâyetler hassasiyetle inceleyerek değerlendirilir.
- 7) Şirket faaliyetleri ve vizyonu ile alakalı bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulur.

İnsan kaynakları değerlendirmelerinde Yönetim Kurulunda alınan kararların hassasiyetle faaliyet alanına uygulanması esastır. Bu uygulamaların takibi ve faaliyet performansına odaklanmakla kalmayıp kârlılığa da eşit derecede önem verilmektedir. Şirkette çalışanlara yönelik hisse senedi edindirme planı bulunmamaktadır.

KREDİ DERECELENDİRME

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.(JCR), 30.06.2023 tarihli Şirket mali raporlarını incelemesi sonucunda DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'yi yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirmiştir. JCR, Şirketin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notunu "AA- (tr) / (Stabil Görünüm)" düzeyinden "AA (tr) / (Stabil Görünüm)" düzeyine yukarı yönlü revize etmiş, Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notunu ise "J1+ (tr) / (Stabil Görünüm)" olarak belirlemiştir.

İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraf açıklamaları bağımsız denetim raporunda ayrıntılı olarak verilmiştir.

MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

2023 yılında Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ VE KÂR PAYI DAĞITIM TABLOSU

Şirket Yönetim Kurulu 20.03.2023 tarihinde toplanarak 2022 yılına ait dönem karı ile ilgili aşağıdaki kararları almıştır;

1. Şirketin yasal kayıtlarına göre geçmiş yıl zararlarında yer alan 59.255.503,57 TL'den geçmiş karlarında yer alan 4.349.126,17 TL'nin mahsup edilmesi ve 2022 yılında oluşan 251.088.659 TL dönem karının mahsup sonrası 54.906.377,40 TL olan geçmiş yıl zararlarını aşan kısmından %5 oranında (9.809.114,08 TL) genel kanuni yedek akçe ayrılması,

2. 9.809.114,08 TL genel kanuni yedek akçe ayrılması sonrasında Şirketin TMS/TFRS'ye göre net dağıtılabilir dönem karı 1.660.423.454,92 TL olmakla birlikte, yasal kayıtlara göre net dağıtılabilir dönem karının 186.373.167,46 TL olduğu dikkate alınarak, 2022 yılı dönem karından 185.000.000 TL'nin bedelsiz hisse senedi şeklinde ortaklara dağıtılması ve kalan bakiyenin olağanüstü yedek olarak ayrılması,

3. Böylece Şirket sermayesinin 200.000.000 TL'den tamamı 2022 yılı dönem karından karşılamak suretiyle 385.000.000 TL'ye artırılması ve artırılan 185.000.000 TL karşılığında pay sahiplerine %92,5 oranında bedelsiz pay verilmesi, şeklindeki kar dağıtım önerisinin ve kar dağıtım tablosunun 2022 yılı dönem sonuçlarını görüşmek üzere toplanacak Genel Kurul'un onayına sunulmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ VE KÂR PAYI DAĞITIM TABLOSU

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. 2022 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		200.000.000	
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		5.238.770	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	2.073.026.138	290.190.267
4.	Vergiler (-)	402.793.569	(39.101.608)
	Kontrol Gücü Olmayan Paylar (-)	-	-
5.	Net Dönem Kârı (=)	1.670.232.569	251.088.659
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	(54.906.377)
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	(9.809.114)	(9.809.114)
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	1.660.423.455	186.373.167
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	-	
10.	Bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	1.660.423.455	
11.	Ortaklara Birinci Kar Payı		
	- Nakit	0	
	- Bedelsiz	185.000.00	
	- Toplam	185.000.000	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı		
13.	Dağıtılan Diğer Kar Payı		
	- Yönetim Kurulu Üyelerine		
	- Çalışanlara		
	- Pay sahibi dışındaki kişilere	0	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı	0	
15.	Ortaklara İkinci Kar Payı	0	
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	0	
17.	Statü Yedekleri	0	
18.	Özel Yedekler	0	
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	1.475.423.455	1.373.167
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0	0

KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ VE KÂR PAYI DAĞITIM TABLOSU

2022 YILINA AİT KÂR PAYI ORANLARI TABLOSU

	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI / NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KÂR PAYI	
		NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORANI (%)	TUTARI (TL)	ORANI (%)
NET	A		37.000.000,0	2,23	0,925	92,5
	B		24.666.667,9	1,49	0,925	92,5
	C		123.333.332,1	7,43	0,925	92,5
TOPLAM			185.000.000,00			

ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirket 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı 2022 Yılı Dönem Karından karşılanmak suretiyle, 385.000.000 TL'ye arttırılması nedeniyle ihraç edilen 185.000.000 TL itibari değerdeki paylara ilişkin İhraç Belgesinin onaylanması ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6. maddesinin tadil edilmesine ilişkin olarak uygun görüş alınması amacıyla 15.05.2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapmıştır. Yapılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış ve 15.06.2023 tarih, 2023/35 sayılı SPK bülteninde yayımlanmıştır. Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6.maddesinin tadili ise 22.06.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil ve ilan edilmiştir.

GENEL KURUL TOPLANTILARI

Genel Kurul davet şekli, toplantı zamanı, toplantı yeri, oy verme, vekil tayini, toplantıya elektronik ortamda katılım ile toplantıya ilişkin usul ve esasların belirlenmesine dair bilgiler Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 11. maddesinde düzenlenmiştir. 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 26.04.2023 tarihinde saat 11:00'de Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sk. Dap Royal Center Sit. B Blok Apt. No:16/B adresinde yapılmış ve toplantıda alınan kararlar yerine getirilmiştir. Şirketimizin 26.04.2023 tarihinde yapılan 2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Kararları İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 04.05.2023 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir. 01 Ocak – 31 Aralık 2023 tarihleri arasında Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.

Şirketin 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararlar aşağıda yer almaktadır;

- 1- Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi ve tutanakların imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmiştir.
- 2 -2022 yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması kabul edilmiştir.
- 3- 2022 yılı Hesap Dönemine İlişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması kabul edilmiştir.
- 4- 2022 yılı Hesap Dönemine İlişkin Finansal Tablolarının okunmuş sayılması kabul edilmiştir.
- 5- Yönetim Kurulu Üyeleri Şirketin 2022 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmiştir.
- 6- 2022 hesap dönemine ait mali tablolarda oluşan karın dağıtımı ile ilgili Yönetim Kurulu'nun önerisi Genel Kurul'da onaylanmıştır.
- 7- Yönetim Kurulu Üyelerinin huzur hakları belirlenmiştir.
- 8- Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda 01.01.2023 - 31.12.2023 hesap dönemindeki finansal raporların denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere, PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.'nin seçilmesi Genel Kurul'da onaylanmıştır.
- 9- 2022 yılında yapılan bağış ve yardımlar müzakere edilmiş, 2023 yılı bağış ve yardımları için üst sınır belirlenmiştir.
- 10- SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/4. Maddesinde belirtilen hususlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.
- 11- SPK'nın 1.3.6. numaralı Kurumsal Yönetim İlkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.
- 12- Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca izin verilmesi Genel Kurul'da onaylanmıştır.
- 13- Dilek, temenniler alınarak kapanış yapılmıştır.

YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR

2023 yılında çeşitli kurum ve kuruluşlara TMS 29 kapsamında endekslenmiş olarak 29.531.032 TL bağış yapılmıştır.

YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Yoktur.

PERSONEL HAREKETLERİ VE ÇALIŞANLARA SAĞLANAN HAKLAR

2023 yılı Şirket'te çalışan ortalama personel sayısı 235'tir. (2022: 166) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla TMS 29 kapsamında endekslenmiş olarak 36.151.326 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: 28.703.174 TL)'dir.

RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirket faaliyet ve hizmetlerinin mevcut kanun ve düzenlemelere uygun olarak etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesini, Şirket varlıklarının korunmasını, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin bütünlüğünü, tutarlılığını, güvenilirliğini ve zamanında elde edilebilirliğini sağlamaya yönelik kontrol faaliyetlerinin tümünü kapsayacak şekilde şirket bünyesinde iç kontrol sistemi kurulmuştur. İç Denetim ve Risk Yönetim Birimi diğer birimlerden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup, Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı çalışmaktadır. İç Denetim; Şirket içinde İç Kontrol ve Risk Yönetimi sistemlerinin etkin ve yeterli işlediğine, faaliyetlerin yasal mevzuat ile Şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler doğrultusunda etkin ve ekonomik olarak yürütüldüğüne, üretilen bilginin doğru, tam ve güvenilir olduğuna, varlıkların korunduğuna dair içeriye ve dışarıya güvence sağlamak temelinde faaliyetlerini yürütmektedir. İç Denetim ayrıca Şirket'in her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme ve inceleme çalışmalarını yürütmekte; bu incelemelere bağlı olarak değerlendirme yapmakta ve gerekli gördüğünde öneri sunmaktadır. Şirket ilgili hesap döneminde Şirket denetçisi tarafından yapılan bağımsız denetim dışında herhangi bir kamu denetimi veya özel denetimden geçmemiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

ÖNEMLİ DAVALAR VE YAPTIRIMLAR

Grup'a karşı zaman zaman faaliyetleri ile ilgili dava açılabilir. Bunlarla ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Bu tür olayların sonucu tam olarak tahmin edilemese de, mevcut koşullar altında Şirket yönetimi söz konusu davaların Şirket'in genel işleyişini olumsuz etkileyecek bir sonuç doğurma ihtimalini düşük olarak öngörmektedir. 01 Ocak – 31 Aralık 2023 tarihleri arasında mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamasıyla birlikte 14 Mart 2024 tarihli 15 nolu Sermaye Piyasası Kurulu bülteninde Yönetim Kurulu Başkanı Ziya Yılmaz ile Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Rafet Yılmaz'a VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 27 nci maddesi ve 14 Şubat 2023 tarih ve 9/178 sayılı İlke Kararı çerçevesinde idari para cezası verilmiştir. .

BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER

PROJELER

SARIYER AYAZAĞA (YENİ LEVENT): Şirket'in Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu "İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi" kapsamında geliştirmekte olduğumuz projenin yer aldığı 10648 ada 1 nolu parselde yer alan L,M,N,O ve P bloklarda kısmi revizyona gidilmiş ve ilgili bloklar için Tadilat Yapı Ruhsatı alınmıştır. Tadilat öncesi 958 adet konut ile 52 adet ticari ünite olmak üzere toplam 1010 adet olan bağımsız bölüm sayısı, tadilat sonrası 967 adet konut ile 52 adet ticari ünite olmak üzere toplam 1019 adet bağımsız bölüm olmuştur. 2023 yılı içinde imzalanan Sözleşmeye göre 3.913.354.503,00-TL olan Satış Toplam Geliri Ek-4 No.lu Protokol ile 9.481.200.441,00-TL'ye yükselmiştir. Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 1.565.341.801,20 TL'den 3.792.480.176,40 TL'ye, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin Yüklenici Payı Toplam Geliri ise 2.348.012.701,80 TL'den 5.688.720.264,60 TL'ye yükselmiştir.

ATAŞEHİR: Şirket Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut") tarafından yapılan "İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesine katılmış ve 17.05.2022 tarihinde düzenlenen 2. oturumda en yüksek teklifi vermiştir. Yönetim Kurulu söz konusu ihaleye katılım sürecinde II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği'nin 6. maddesi uyarınca Şirketin meşru çıkarlarını korumak amacıyla açıklamanın ertelenmesi kararı almış olup, sürecin neticelenmesi ve erteleme sebeplerinin ortadan kalkması üzerine KAP'ta gerekli açıklama yapılmıştır. Teklif detayları aşağıdaki gibidir:

Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut'a Taahhüt Edilen Toplam Satış Geliri: 2.236.500.000 TL

Emlak Konut'a Taahhüt Edilen Gelir Payı : %40

Emlak Konut'a Taahhüt Edilen Satış Geliri : 894.600.000,00 TL

DAP Gayrimenkul Gelir Payı : %60

DAP Gayrimenkul Payına Düşen Satış Geliri : 1.341.900.000,00 TL

Söz konusu ihale sonrasında ilgili prosedürler tamamlanmış ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirket arasında sözleşme 16.06.2022 tarihinde imzalanmıştır. İlgili projenin ön projesi onaylanmış olup, ruhsat işlemleri yürütülmektedir.

BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER

PROJELER (Devam)

ŞİŞLİ TEŞVİKİYE: Şirket'in, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi Sözleşmesi'ne göre 1.763.750.000 TL olan Satış Toplam Geliri Ek-4 No.lu Protokol ile 2.487.877.837 TL'ye yükselmiştir. Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 705.500.000 TL'den 995.151.134,80 TL'ye, Şirket'in Payı Toplam Geliri 1.058.250.000 TL'den 1.492.726.702,20 TL'ye yükselmiştir. Sonrasında imzalanan Ek-5 nolu Protokol ile 2.487.877.837 TL olan Satış Toplam Geliri 3.297.322.134 TL'ye yükselmiştir. Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (%40) 995.151.134,80 TL'den 1.318.928.853,60 TL'ye, Şirket'in Payı Toplam Geliri (%60) 1.492.726.702,20 TL'den 1.978.393.280,40 TL'ye yükselmiştir. Son olarak 22 Mart 2024 tarihinde imzalanan Ek-8 nolu Protokol ile 3.297.322.134 TL olan Satış Toplam Geliri 4.047.514.026 TL'ye yükselmiştir. Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (%40) 1.318.928.853,60 TL'den 1.619.005.610,40 TL'ye, Şirket'in Payı Toplam Geliri (%60) 1.978.393.280,40 TL'den 2.428.508.415,60 TL'ye yükselmiştir.

KOCAELİ KARTEPE: Kocaeli İli Kartepe ilçesinde bulunan 200 ada 37, 38, 39, 40 numaralı parseller üzerinde proje yapılması için arsa sahibi ile 09.06.2022 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Söz konusu projenin mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

ÇEŞME: Şirket Emlak Yönetim Hizm. Ve Tic. A.Ş tarafından 22.09.2022 tarihinde düzenlenen "T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tarafından Satışa Sunulan Taşınmazların Açık Artırma ile Satış" müzayedesine katılmış olup, İzmir ili Çeşme İlçesi Alaçatı Mahallesi 4539 Ada 4 nolu parselde yer alan 3.607 m2 büyüklüğündeki arsa için 80.200.000 TL ile en yüksek teklifi verilmiştir. İhale sonrasında söz konusu arsanın satın alma işlemlerine ilişkin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yapılan görüşmeler tamamlanmış ve Gayrimenkul Satış Sözleşmesi 19.10.2022 tarihinde imzalanmıştır. İhale bedelinin %25'i olan 20.050.000 TL peşinat olarak ödenmiş olup, geriye kalan kısım 24 ay vadeli şekilde ödenecektir. Arsa bedelinin vadeye bağlanan tutarına sözleşme imza tarihinden itibaren yıllık %9 oranında basit faiz (vade farkı) uygulanacak ve vade farkı ödemeleri satış bedeli taksit ödemeleri ile aynı tarihte yapılacaktır. Projenin mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

ÇEKMEKÖY: Şirket Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi" kapsamında geliştirmekte olduğu projenin yer aldığı 558 Ada 1 nolu Parselde yer alan B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Havuz ve Güvenlik Kulübesi ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan A,B,C,D,E,F,H,I,Kiosk 1,Kiosk 2,Güvenlik Kulübesi, Çocuk Havuzu ve Yetişkin Havuzuna ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmış olup, 558 Ada 1 nolu Parselde yer alan Konut + Ticaret Alanı ile Park Alanı ve bu Parsellere Ait Altyapı ve Çevre Düzenleme İşlerinin kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 30.03.2023 tarihinde onaylanmıştır. İlgili projenin yer aldığı 558 Ada 1 nolu Parselde yer alan A Blok ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan G Blok'a ait Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan) ise 08.08.2023 tarihinde alınmıştır. 558 Ada 4 Parseldeki Okul İnşaatı işi ve proje kapsamındaki park alanlarının (Projedeki son kısım) kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 04.09.2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından onaylanmıştır.

BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER

Diğer Faaliyetler

SATIŞ GELİRLERİ: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Şirketimiz tarafından hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmekte olan projelerde 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile satış vaadi sözleşmesi imzalanmak suretiyle gerçekleştirilen satışlara dair bilgiler aşağıdaki gibidir;

Proje			2022			2023		
	Toplam Bağımsız	Toplam Brüt	Satılan Bağımsız	Satılan Bağımsız Bölümlerin Brüt Satış Alanı (m2)	Satılan Bağımsız Bölümlerin Satış Bedeli (KDV Hariç TL)	Satılan Bağımsız	Satılan Bağımsız Bölümlerin Brüt Satış Alanı (m2)	Satılan Bağımsız Bölümlerin Satış Bedeli (KDV Hariç TL)
	Bölüm Adedi	Satış Alanı (m2)	Bölüm Adedi			Bölüm Adedi		
Nişantaşı Koru	161	43.393	132	34.237	2.251.725.410			
Yeni Levent	1.019	131.509	377	45.496	3.518.430.772	114	11.593	1.677.860.366
Toplam	1.180	174.902	509	79.733	5.770.156.182	114	11.593	1.677.860.366

Ayrıca;

-Nişantaşı Koru projesinde yer alan yaklaşık 5.500 m2 brüt satış alanına sahip 35 adet ticari üniteye ait Yapı Ruhsatları 06.10.2023 tarihinde alınmıştır.

-Yeni Levent projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışı devam etmektedir.

-Validebağ Konakları projesinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında yapılan paylaşımlar neticesinde Şirketimize kalan 12 adet bağımsız bölümden 9 adedi satılmış ve teslim edilmiştir. Söz konusu projede Şirketimiz portföyünde kalan 3 adet bağımsız bölümün ön satışı yapılmamış olup, satış çalışmaları devam etmektedir.

-Çekmeköy Ormanköy projesinde 558 Ada 1 Parselde yer alan B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Havuz ve Güvenlik Kulübesi ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan A,B,C,D,E,F,H,I,Kiosk 1,Kiosk 2,Güvenlik Kulübesi, Çocuk Havuzu ve Yetişkin Havuzuna ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmıştır. 558 Ada 1 Parsel Konut + Ticaret Alanı ile Park Alanı ve bu Parsellere ait Altyapı ve Çevre Düzenleme İşlerinin kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 30.03.2023 tarihinde onaylanmıştır. 558 Ada 1 nolu Parselde yer alan A Blok ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan G Blok'a ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) 08.08.2023 tarihinde alınmıştır. 558 Ada 4 Parseldeki Okul İnşaatı işi ve proje kapsamındaki park alanlarının (Projedeki son kısım) kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 04.09.2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu projede kalan 11 bağımsız bölüm için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında yapılan paylaşımlar neticesinde, Şirketimiz portföyüne 7 adet bağımsız bölüm kalmıştır. Bağımsız bölümlerin henüz ön satışı yapılmamış olup, satış çalışmaları devam etmektedir.

-İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap projesinde için ön projenin onaylandığı ve ruhsat işlemlerinin yürütüldüğü bilgisi T.C. Ataşehir Belediye Başkanlığı tarafından Şirketimize bildirilmiştir.

-Kocaeli / Kartepe projesinde proje geliştirme süreci devam etmektedir.

-İzmir-Çeşme-Alaçatı projesinde proje geliştirme süreci devam etmektedir.

2023 YILI ÖZET FİNANSAL PERFORMANS

MİLYON TL	31.12.2023	31.12.2022
Gelirler	7.131,60	7.814,39
Satışların Maliyeti	-2.461,16	-3.571,79
Faaliyet Karı (EBIT)	4.277,09	3.742,18
Net Kar / Zarar	1.608,06	1.945,83
Net Karlılık	0,23	0,25

MİLYON TL	31.12.2023	31.12.2022
Özkaynaklar	6.651,78	4.014,63
Toplam Yükümlülükler	8.672,90	8.035,42
Toplam Varlıklar	15.324,68	12.050,06

TEMEL RASYOLAR	31.12.2023	31.12.2022
Cari Oran	1,86	1,13
Likidite Oranı	1,78	1,06
Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	0,57	0,67
Öz Kaynak / Toplam Varlıklar	0,43	0,33

FİNANSAL PERFORMANS – SERMAYE ANALİZİ

Şirket hisseleri 24.02.2022 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. 2022 yılı içerisinde gerçekleştirilen halka arz sürecinde ortak pay satışı yapıldığından Şirkete herhangi bir para girişi olmamıştır. Şirket 2023 yılı içinde yaptığı bedelsiz sermaye artışı ile sermayesini %92,5 oranında artırmıştır.

Şirketin çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 385.000.000-TL'dir. Sermayenin karşılıksız kalması durumu yoktur. Şirket Yönetim Kurulu ve üst yönetimi Şirketin tüm finansal değerlerini yakından takip etmekte ve finansal yapısının daha da güçlenmesini sağlamak amacıyla gereken tedbirleri almaktadır.

Şirket 2023 yılı gelirleri TMS 29 kapsamında hazırlanan ve 2023 yılsonu satın alma gücü ile düzenlenmiş şekilde 2022 yılına göre %8,74 oranında azalış göstermiştir. Faaliyet Karı 3.742.183.697 TL'den 4.277.092.730 TL'ye yükselmiş, Net Kar ise 1.608.061.260 TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynaklar 2022 yılına göre %65,69 oranında artmış, toplam yükümlülükler 8.672.896.301 TL olmuştur. Toplam Varlıklar ise %27,18 oranında artışla 15.324.678.950 TL büyüklüğüne ulaşmıştır.

BİLANÇO

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
 (Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Cari Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Dönem 31.12.2022
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	1,335,349,599	198,940,140
Ticari Alacaklar	2,858,977	4,065,950
Diğer Alacaklar	323,904,253	313,674,756
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	13,751,497	56,690
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	310,152,756	313,618,066
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	4,313,842,500	2,413,064,838
Stoklar	281,707,530	207,282,302
Peşin Ödenmiş Giderler	592,047,134	170,739,727
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	569,200,908	154,068,489
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	22,846,226	16,671,238
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7,485,666	8,372,857
Diğer Dönen Varlıklar	4,845	171,372,440
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	6,857,200,504	3,487,513,010
Duran Varlıklar		
Ticari Alacaklar	-	3,324,739
Diğer Alacaklar	302,183,640	500,487,308
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	7,597,928,857	7,519,574,935
Kullanım Hakkı Varlıkları	24,593,711	25,820,734
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17,533,923	-
Maddi Duran Varlıklar	174,595,205	167,728,126
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10,009,130	9,521,976
<i>Şerefiye</i>	6,656,596	6,656,596
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	3,352,534	2,865,380
Peşin Ödenmiş Giderler	10,353,365	9,096,963
Ertelenmiş Vergi Varlığı	158,292,296	122,019,749
Diğer Duran Varlıklar	171,988,319	204,967,964
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	8,467,478,446	8,562,542,494
TOPLAM VARLIKLAR	15,324,678,950	12,050,055,504
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4,864,336	9,197,308
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	565,950,024	508,790,644
Ticari Borçlar	59,607,061	97,506,513
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8,268,770	9,241,694
Diğer Borçlar	176,151,450	263,187,048
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	19,368,558	21,690,511
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	156,782,892	241,496,537
Ertelenmiş Gelirler	2,627,082,730	1,785,529,033
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	114,370	79,066,547
Kısa Vadeli Karşılıklar	249,078,098	327,614,216
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,691,116,839	3,080,133,003
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1,461,610,529	1,150,597,874
Diğer Borçlar	10,289,057	74,835,823
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	-	8,238,646
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10,289,057	66,597,177
Ertelenmiş Gelirler	2,307,855,934	2,764,931,710
Uzun Vadeli Karşılıklar	2,989,976	5,210,476
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	2,989,976	5,210,476
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1,199,033,966	959,714,247
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4,981,779,462	4,955,290,130
ÖZKAYNAKLAR		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	6,651,782,649	4,014,632,371
Ödenmiş Sermaye	385,000,000	200,000,000
Sermaye Düzeltme Farkları	663,450,024	583,854,088
Sermaye Avansı	1,028,967,500	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	5,922	(115,596)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	66,605,839	52,576,370
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	2,899,692,104	1,232,483,960
Net Dönem Karı/Zararı	1,608,061,260	1,945,833,549
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	6,651,782,649	4,014,632,371
TOPLAM KAYNAKLAR	15,324,678,950	12,050,055,504

GELİR TABLOSU

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Cari Dönem 01.01.2023- 31.12.2023	Geçmiş Dönem 01.01.2022- 31.12.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI		
HASILAT	7,131,596,781	7,814,389,689
Satışların Maliyeti (-)	(2,461,156,003)	(3,571,789,100)
BRÜT KAR/ZARAR	4,670,440,778	4,242,600,589
Genel Yönetim Giderleri (-)	(142,577,654)	(84,191,996)
Pazarlama Giderleri (-)	(263,342,017)	(420,165,955)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25,447,334	17,235,048
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(12,875,711)	(13,293,989)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	4,277,092,730	3,742,183,697
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	3,454,925	643,354
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(312,309)	(551,818)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	4,280,235,346	3,742,275,233
Finansman Gelirleri	190,102,315	109,254,051
Finansman Giderleri (-)	(278,287,558)	(144,874,363)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(2,380,867,805)	(1,271,122,897)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	1,811,182,298	2,435,532,024
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(203,121,038)	(489,698,475)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(114,370)	(79,066,547)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(203,006,668)	(410,631,928)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	1,608,061,260	1,945,833,549
DÖNEM KARI/ZARARI	1,608,061,260	1,945,833,549
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	4.18	5.05
DİĞER KAPSAMLI GELİR:		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	121,518	(184,666)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	162,024	(230,832)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(40,506)	46,166
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(40,506)	46,166
DİĞER KAPSAMLI GELİR	121,518	(184,666)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	1,608,182,778	1,945,648,883

BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ GELİŞMELER

Bilanço tarihinden sonraki gelişmeler bağımsız denetim raporunda ayrıntılı olarak verilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirtilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasının önemini farkında olarak gerekli çalışmaları yapmaktadır. Söz konusu çalışmalarla eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramlarının benimsenmesiyle Şirket faaliyetlerinde bu ilkelere azami ölçüde uyum sağlanması hedeflenmiştir. İş süreçlerinin saydamlık ve etkin bilgilendirme mekanizmaları ile desteklenmesi yolundaki çalışmalar sürdürülmekte olup, zorunlu olan kurumsal yönetim ilkelerine uyulmaktadır. Yıl içinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. İlgili tebliğde belirtildiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için de gerekli tedbirleri almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih, 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP platformu üzerinden, Kurumsal Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları 2022 yılına ait Kurumsal Yönetim Uyum raporları oluşturulmuştur. İlgili raporlara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/5532-dap-gayrimenkul-gelistirme-a-s> ve <https://dapgayrimenkulgelistirme.com.tr/yatirimci-iliskileri/> linklerinden erişebilirsiniz.

Dap Gayrimenkul, Sürdürülebilirlik ilkelerine uyum konusunda azami çaba göstermektedir. Sürdürülebilirlik konusunu, faaliyetlerinin çevresel etkilerini ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurmaktadır.

İlk günden bu yana, yatırım yaptığı bölgelere değer katma için hareket eden bir geliştirici olarak, yaptığı işi küçük kum tanelerinden büyük sanat eserleri tasarlamak olarak tanımlamaktadır. Bulduğu şehirlerin silüetini değiştiren ve mimari özgürlük yönünden "ilk"leriyle bölge için sembol sayılan eserleriyle çevreye ve şehre uyum sağlayan yaşam alanları oluşturmak Dap Gayrimenkul'ün misyonunu oluşturmaktadır.

Sağlıklı yaşama, sürdürülebilirliğe ve çevreye olan farkındalığın arttığı günümüzde, yapılan araştırmalar yüksek katlı binalar yerine balkonlu, teraslı ve bahçeli konutlara talebin oldukça yüksek bir oranda arttığını göstermektedir. Türkiye'de bir ilk olan "Sağlıklı Ev" konsepti ve yatay mimari projeleri, Şirket'in bu önceliklerle paralel hayata geçirdiği uygulamalardan sadece bazılarıdır. Konut geliştirme konusunda sahip olduğu güçlü know-how ve vizyoner yaklaşımıyla farklı coğrafyalarda da varlık göstermek hedefiyle çalışmaya ve üretmeye devam etmektedir.

Arsa seçiminden özgün mimari çözümlere ve sürdürülebilirliği odağına alan çevre dostu projelere tüm iş süreçlerinde ülke ekonomisine katma değer yaratmayı ve hayatı kolaylaştırıp keyifli hale getirmeyi amaçlayan Şirket, daha yaşanabilir bir dünya için "doğru alanda projeler" yaklaşımıyla imza projeler içeren faaliyetlerine devam etmektedir. Çevik yönetim anlayışı, gelecek vizyonu ve daima daha iyisine ulaşma hedefiyle trendleri belirleyerek sektörde öncü rol üstlenmektedir.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Yatırımcı İlişkileri; Şirkette pay sahipleri ile ilişkiler Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yürütülmektedir.

Pay sahiplerinin bilgilendirilmesine yönelik SPK, Borsa İstanbul, MKK açıklamaları ve bu kurumlarla süren irtibat Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yürütülmektedir. Ticari sır niteliğinde olmayan veya kamuya açıklanmamış bilgiler dışında hissedarlardan gelen yazılı ya da sözlü bilgi talepleri cevaplanmaktadır. Hissedarlık haklarının kullanımına ilişkin tüm bilgiler yıllık faaliyet raporunda ve özel durum açıklamalarında pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Yatırımcı ilişkileri, Şirket ile mevcut ve potansiyel yatırımcıları arasında iletişim ve güvene dayanan çift yönlü bir köprü kurar. KAP platformu aracılığıyla kamuya duyurulan bilgilendirmeler ve Şirket'in proje ve politikalarını da içeren diğer kapsamlı bilgiler www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr kurumsal internet sitesinde pay sahiplerinin bilgisine ve kullanımına sunulmaktadır. Yapılan Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanan duyurulara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/5532-dap-gayrimenkul-gelistirme-a-s> lininden erişim sağlanabilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü iletişim bilgileri aşağıda yer almaktadır;

Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. No: 16 B Blok, No: 8 Maltepe/İstanbul

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

e-mail: yatirimciiliskileri@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr

info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr



DAP Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
Altayçeşme Mahallesi, Zeytinalı Sokak, No:16 B Blok
Maltepe / İstanbul
Tel : (216) 500 49 00
Faks : (212) 500 49 98
E-posta: info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr
İnternet Sitesi: www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr