



01.01.2023 – 30.09.2023

ARA DÖNEM

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;

Pandeminin etkisini geride bıraktığımız, Rusya-Ukrayna Savaşı ile sarsıldığımız ve tüm dünyayı etkisi altına alan enflasyonist baskıyı hissettiğimiz bir yılı geride bıraktık. Ancak DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak hep önümüze baktık ve işimize odaklandık. Emtia fiyatlarındaki sert dalgalanmalara rağmen, projelerimizi hız kesmeden sürdürdük. Bunun yanında 2022 yılında şirketimizin en önemli kilometre taşlarından birini daha hayata geçirerek, hisselerimizi halka arz ettik.

DAP Gayrimenkul olarak; nitelikli ve sembol eserler üreten, proje geliştirdiği bölgelere değer katan, şeffaflığı ilk günden bu yana şirket anayasasına koymuş bir şirket olmaya özen gösterdik. Bu açıdan, halka açılarak bunu tescillendirmiş olmaktan da son derece mutluyuz. Hisse senetlerimiz 24 Şubat 2022'de Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladı. Hem talep toplama sürecinde hem de yıl boyunca yatırımcıların bize olan güvenini, hisse senetlerimize gösterdikleri taleple yansıtması da bizi çok gururlandırdı.

Sonuçta 2022 yılında, DAP Gayrimenkul Geliştirme açısından başarılı sonuçlar alarak yılı kapattık. Bu vesile ile şirketimizin bu başarısının mimarı olan büyük DAP ailesine, kıymetli hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza ve paydaşlarımıza, DAP imzasına güvenen müşterilerimize teşekkürlerimi sunuyorum.

Ve şimdi 2023 yılına, yani Cumhuriyetimizin 100'üncü yılına girdik. DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak geçmişte olduğu gibi geleceği tasarlarken de geleceğin tarihine atacağımız imzaları hayal ederek 2023 yılına girdik.

42 yıldır Türkiye'nin nitelikli konut ihtiyacını karşılamak için sembol eserler üretiyoruz. Cumhuriyetimizin 100'ün yılında da ülkemizin ve şehirlerimizin silüetine değer katacak imza projelerimizle sektörün öncüsü olmaya devam edeceğiz. Tamamen markalı konut geliştiriciliğine odaklı bir şirket olarak, konut üretmek için ihtiyaç duyulan güç ve vizyone yaklaşıma sahibiz. Bilimin ve bilginin ışığında, sağlam zeminde güncel deprem yönetmeliğine göre hazırlanmış projelerimizi ilgili danışman kuruluşlar, üniversiteler, kamu otoriteleri ile birlikte büyük bir titizlikle yönetiyor, yürürlükteki kanunlara göre sahada denetlenerek uygulanmasıyla inşa ediyoruz. Şeffaflık ve kararlılık ilkelerimizden taviz vermeden katma değer yaratan kalıcı eserleri ülkemize kazandırmaya devam edeceğiz.

Cumhuriyetimizin 100'üncü yılında da güçlü ve kararlı bir şekilde büyürken, en büyük önceliğimizin, ülkemize, toplumumuza ve insanımıza fayda sağlamak olduğuna inanıyor ve her bir adımımızı bu hedef doğrultusunda atıyoruz.

Dr. Ziya Yılmaz

Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR MESAJI



Rusya-Ukrayna Savaşı'nın yol açtığı gıda ve enerji krizi, Covid-19'un devam eden etkisi ve küresel ekonominin 1970'lerden bu yana yaşanan en büyük enerji kriziyle sarsılmasının da etkisiyle tüm dünyada yaşanan enflasyonist baskı, global bazda ekonomik büyümeyi olumsuz etkiledi.

OECD Ekonomik Görünüm Raporu'nda, küresel büyümenin 2023 yılında yüzde 2,2'ye gerileyeceği tahmin ediliyor. Türkiye ise, Covid-19 salgını sonrasında yükselen enflasyon eğilimi karşısında enflasyonu hedef alıp düşürmeye çalışan pek çok ekonominin tersine, büyümeyi yüksek tutmaya ve istihdamı artırmaya odaklandı. Bu ve benzeri politikalarla büyümeyi ilk yarıda yüzde 7,6 oranında, işsizlik oranını da yüzde 10 dolayında tutmayı başardı. Türkiye ekonomisi, 2022'nin ilk çeyreğinde yüzde 7,5 ikinci çeyreğinde yüzde 7,7 ve üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme gösterdi.

Türkiye genelinde konut satışlarında ise bir önceki yıla küçük bir düşüş yaşandı. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), konut satışlarının 2022 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleştiğini açıkladı. Ancak, yine TÜİK verilerine göre yabancılara yapılan konut satışları geçen yıl rekor kırdı. Satışlar bir önceki yıla göre yüzde 15,2 artarak 67 bin 490 adede ulaştı. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı ise yüzde 4,5 oldu.

Bildiğiniz gibi konut sektörü on yıllardır ekonomimizin lokomotifi konumunda. Sektörde yıllık bazda küçük bir daralma yaşansa da hali hazırda ekonomideki gücü yadsınamaz. Nitelikli konuta olan ihtiyacın devam etmesi nedeniyle özellikle markalı konut sektörünün 2023 ve sonrasında ekonomideki büyümeye ivme kazandıracağına inancımız tam. Tabii bunun için hem global bazda ekonomik gelişmeleri hem de tüketici beklentilerini iyi analiz etmek gerekiyor. Çünkü tüketici talepleri ve beklentileri sürekli değişiyor. Özellikle pandemi sonrasında hızlı bir ivme kazanan nitelikli konut talebi, aynı şekilde yükselmeye devam ediyor. Sağlıklı ve yeşil yaşam alanları önem kazanıyor.

İçinde bulunduğumuz dönemin ihtiyaçlarını iyi analiz eden, müşteri talep ve beklentilerini yakından takip eden bir grup olarak, devam eden ve yeni başlayan projelerimizde fark yaratan eserlere imza atmaya devam ediyoruz. Geleceğin konutlarını inşa ederken, içinde bulunduğumuz coğrafyaya da değer katıyoruz.

Ülkemiz ve insanımız için daima daha iyisini yapmak için çalışmaya devam etmemizde bize destek olan tüm hissedarlarımıza, başarımızda emeği geçen tüm çalışma arkadaşlarımıza ve iş ortaklarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

M. Zafer Baysal

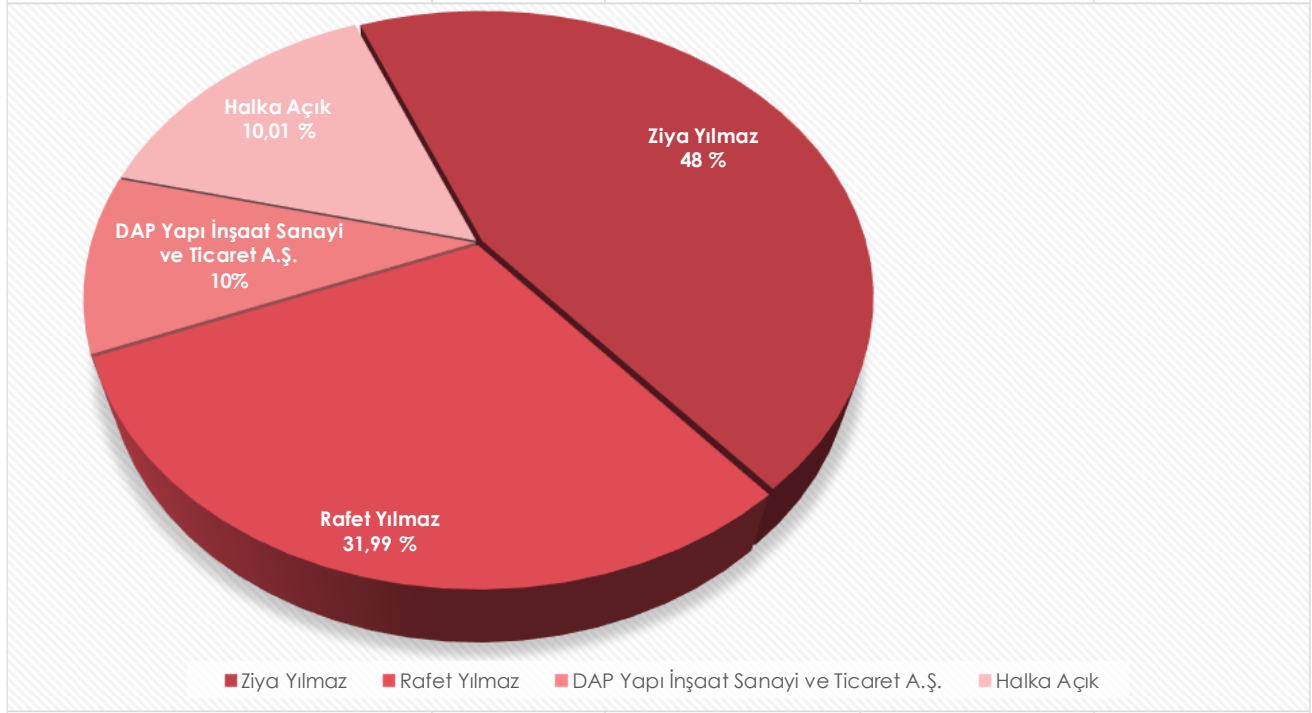
Genel Müdür

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.

30.09.2023 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	25,00%
	C	Halka Açık - Nama	18.472.446,30	4,80%
Rafet Yılmaz	B	Nama	51.333.335,90	13,33%
	C	Nama	59.546.664,10	16,67%
	C	Halka Açık - Nama	12.284.166,13	3,19%
DAP Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	Nama	38.500.000,00	10,00%
Halka Açık	C	Nama	38.543.387,58	10,01%
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 değerde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 385.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 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. 30.09.2023 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	3 Yıl
RAFET YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	22.11.2021	3 Yıl
YUSUF AYDIN	Yönetim Kurulu Üyesi	22.11.2021	3 Yıl
TARIK SÖNMEZ	Yönetim Kurulu Üyesi	22.11.2021	3 Yıl
MURAT PARMAKÇI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	22.11.2021	3 Yıl
UĞUR SERENCAM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2022	2 Yıl 6 Ay

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 – 30.09.2023 tarihleri arasında 24 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.

01.01.2023-30.09.2023 dönemi içerisinde 7 (yedi) 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

01.01.2023-30.09.2023 dönemi içerisinde 4 (dört) 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. 01.01.2023-30.09.2023 dönemi içerisinde 3 (üç) 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)

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 B.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 ortaklarla ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulundurması 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 bey yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar ifa edecek yönetici pozisyonunda nitelikli ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarım veya imtiyazlı paylarım %5'inden fazlasına hâlikâ veya tek başıma sahip olmamağımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurmadığımı;

b) Son bey yıl içerisinde, başka Şirket'in denetimini (vergî denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), denetimden imtina ve danışmanlığı olarak hizmet vermiş, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı işletmelerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar ifa edecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı;

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle ifa edilecek görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu;

d) Mevzuata uygun olarak, üniversite eğitimin iyeliği hariç, 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 sayıldığımı;

f) Şirket faaliyetlerine elverişli katkılında bulunabileceğim, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafızlığımı koruyabileceğim, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak öngörülebilir karar verebileceğim ölçüde etik standartlar, meslekî itibarı ve tecrübeye sahip olduğumu;

g) Şirket faaliyetlerinin aleyhine işlem yapabileceğim ve ifa edilecek görevlerin gerektirdiği tam olarak yerine getirebileceğim 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 işletmelerin faaliyet alanında ve topladığı gelirler bakımından Şirketin yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı;

b) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tesvii ve ilan edilmiş olduğumu beyan ederim.

MURAT PARMAKCI

BAĞIMSIZLIK BEYANI

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ("Şirket") Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan B.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 ortaklarla ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulundurması 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 bey yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar ifa edecek yönetici pozisyonunda nitelikli ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarım veya imtiyazlı paylarım %5'inden fazlasına hâlikâ veya tek başıma sahip olmamağımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurmadığımı;

b) Son bey yıl içerisinde, başka Şirket'in denetimini (vergî denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), denetimden imtina ve danışmanlığı olarak hizmet vermiş, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı işletmelerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar ifa edecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı;

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle ifa edilecek görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu;

d) Mevzuata uygun olarak, üniversite eğitimin iyeliği hariç, 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 sayıldığımı;

f) Şirket faaliyetlerine elverişli katkılında bulunabileceğim, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafızlığımı koruyabileceğim, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak öngörülebilir karar verebileceğim ölçüde etik standartlar, meslekî itibarı ve tecrübeye sahip olduğumu;

g) Şirket faaliyetlerinin aleyhine işlem yapabileceğim ve ifa edilecek görevlerin gerektirdiği tam olarak yerine getirebileceğim ölçüde Şirket işlerine zaman ayarlabileceğimi;

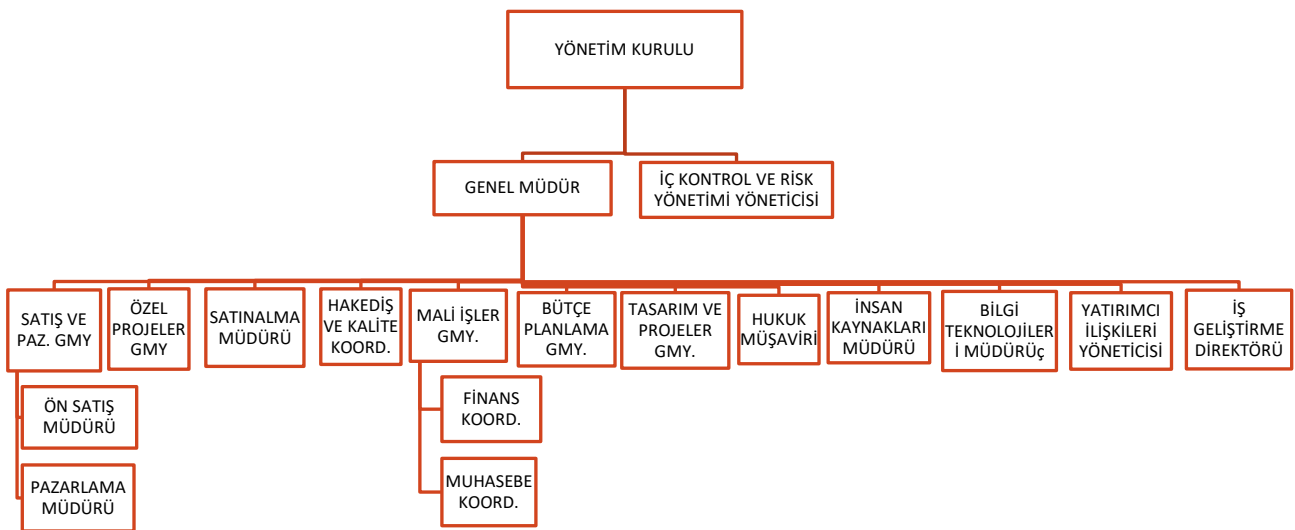
h) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı;

i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulandıran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu işletmelerin faaliyet alanında ve topladığı gelirler bakımından Şirketin yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı;

b) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tesvii ve ilan edilmiş olduğumu beyan ederim.

UGUR SERENCAM

ORGANİZASYON ŞEMASI



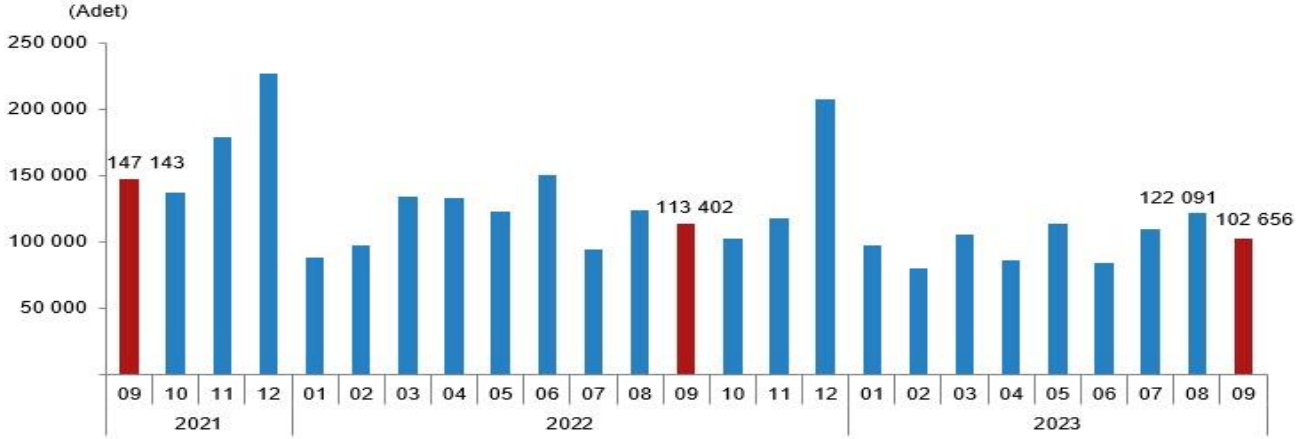
KONUT SEKTÖRÜ

Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023

Türkiye genelinde Eylül ayında 102 bin 656 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, Eylül 2023



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900 bin 74 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Eylül 2023

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 488	35 954	-15,2	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2

KONUT SEKTÖRÜ

İpotekli konut satışları 8 bin 446 olarak gerçekleşti

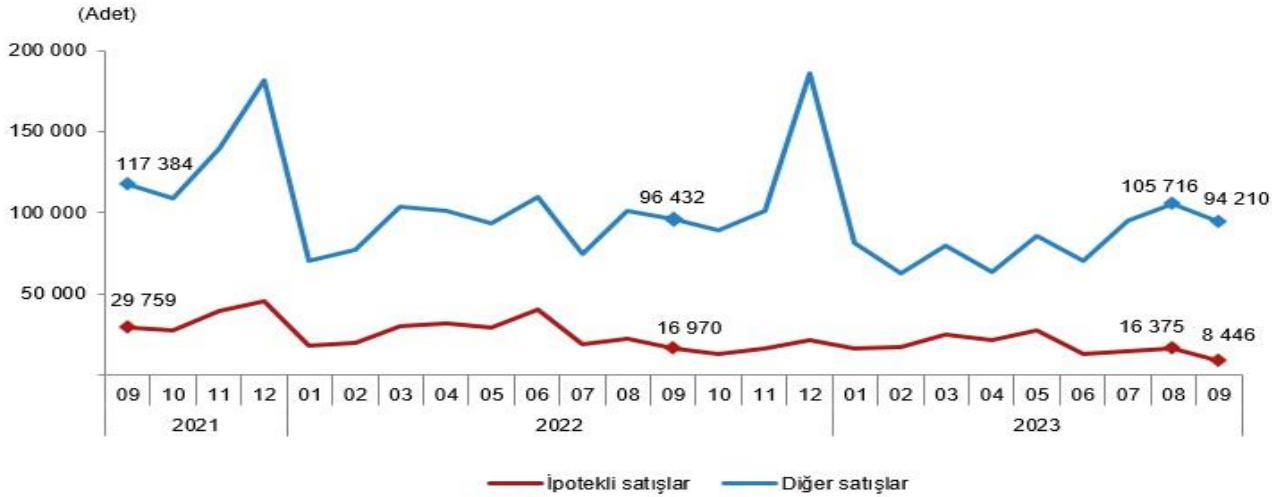
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 210 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2023



İlk el konut satış sayısı 30 bin 488 olarak gerçekleşti

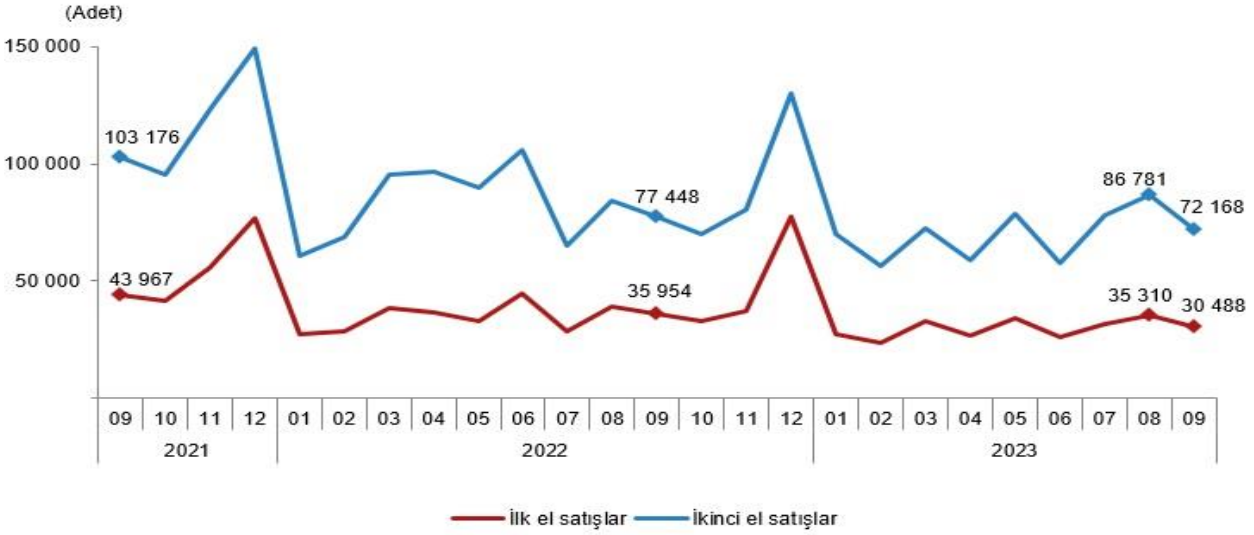
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti.

KONUT SEKTÖRÜ

İkinci el konut satışlarında 72 bin 168 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2023

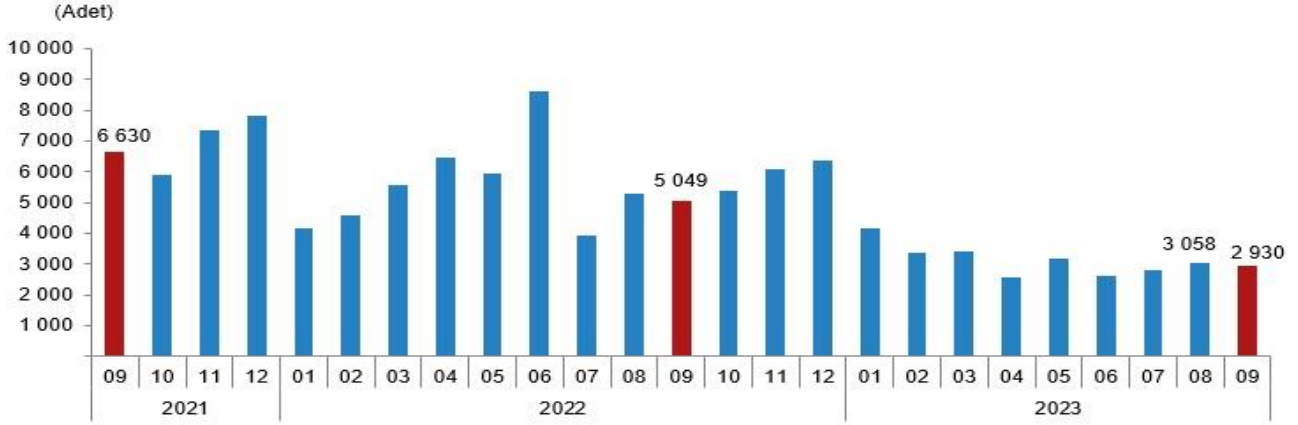


Yabancılara Eylül ayında 2 bin 930 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi.

KONUT SEKTÖRÜ

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2023



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı.

Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya 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.



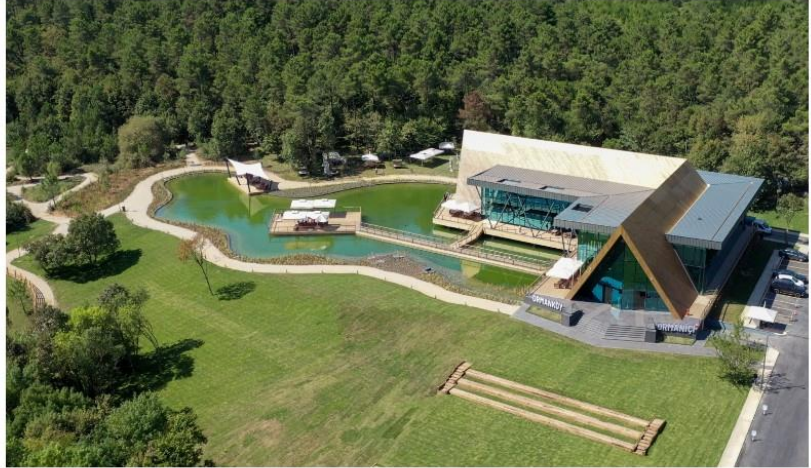
DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - ORMANKÖY

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 Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında 16.06.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu projenin mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

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 gelirlerden, 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 ulaşıncaya 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 gözetimelemekte 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 dönem içerisinde, 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 – 30 Eylül 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 16.167.855 TL bağış yapılmıştır.

YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Yoktur.

PERSONEL HAREKETLERİ VE ÇALIŞANLARA SAĞLANAN HAKLAR

30 Eylül 2023 itibariyle çalışan personel sayısı 217'dir. Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 30 Eylül 2023 tarihi itibariyle 21.994.586 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (30 Eylül 2022: 12.282.203 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 – 30 Eylül 2023 tarihleri arasında mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER

PROJELER

SARIYER AYAZAĞA (YENİ LEVENT): Şirketin 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. Söz konusu projenin mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER

PROJELER (Devam)

ŞİŞLİ TEŞVİKİYE: Şirketin %99,9 ortağı olduğu DAP Gayrimenkul - Yüzyıl Mimarlık Nişantaşı Adi Ortaklığı'nın 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, DAP Gayrimenkul - Yüzyıl Mimarlık Nişantaşı Adi Ortaklığı'nın Yüklenici Payı Toplam Geliri 1.058.250.000 TL'den 1.492.726.702,20 TL'ye yükselmiştir. Sonrasında imzalanan Ek-5 No.lu 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, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin Yüklenici Payı Toplam Geliri (%60) 1.492.726.702,20 TL'den 1.978.393.280,40 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 FAALİYETLER

SATIŞ GELİRLERİ: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Şirketimiz tarafından hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmekte olan projelerde 30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile satış vaadi sözleşmesi imzalanmak suretiyle gerçekleştirilen satışlara dair bilgiler aşağıdaki gibidir;

Proje			2022			2023 / 3		
	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	131.545	377	45.496	3.518.430.772	96	9.856	1.360.929.549
Toplam	1.180	174.938	509	79.733	5.770.156.182	96	9.856	1.360.929.549

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 proje geliştirme süreci devam etmektedir,

- Kocaeli / Kartepe projesinde proje geliştirme süreci devam etmektedir,

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

2023 YILI 3.ÇEYREK ÖZET FİNANSAL PERFORMANS

MİLYON TL	30.09.2023	30.09.2022
Gelirler	4.010,16	2.184,27
Satışların Maliyeti	1.541,83	919,14
Faaliyet Karı (EBIT)	2.195,35	1.081,86
Net Kar / Zarar	1.417,36	867,39
Net Karlılık	0,35	0,40

MİLYON TL	30.09.2023	31.12.2022
Özkaynaklar	3.824	2.407
Toplam Yükümlülükler	8.679	4.871
Toplam Varlıklar	12.504	7.279

TEMEL RASYOLAR	30.09.2023	31.12.2022
Cari Oran	1,31	1,12
Likidite Oranı	1,23	1,06
Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	0,69	0,67
Öz Kaynak / Toplam Varlıklar	0,31	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 3.çeyrek gelirleri 2022 yılı 3.çeyreğine göre %83,59 oranında artış göstermiştir. Faaliyet Karı 1.081.864.679 TL'den 2.195.359.070 TL'ye yükselmiş, Net Kar ise 1.417.367.802 TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynaklar 2022 yılına göre %58,87 oranında artmış, toplam yükümlülükler 8.679.735.947 TL olmuştur. Toplam Varlıklar ise %71,78 oranında artışla 12.504.602.263 TL büyüklüğüne ulaşmıştır.

BİLANÇO

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

	Cari Dönem 30.09.2023	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Dönem 31.12.2022
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	735,572,407	120,735,945
Ticari Alacaklar	5,209,417	2,467,608
Diğer Alacaklar	154,545,859	190,367,907
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	20,149,432	34,405
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	134,396,427	190,333,502
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	1,550,800,558	1,464,479,028
Stoklar	173,596,551	106,377,964
Peşin Ödenmiş Giderler	516,562,508	102,533,297
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	500,219,663	93,191,215
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	16,342,845	9,342,082
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	4,071,226	5,081,452
Diğer Dönen Varlıklar	3,489	104,005,222
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	3,140,362,015	2,096,048,423
Duran Varlıklar		
Ticari Alacaklar	-	2,017,770
Diğer Alacaklar	469,546,159	303,743,669
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	8,465,597,240	4,563,598,799
Kullanım Hakkı Varlıkları	10,319,364	12,700,756
Maddi Duran Varlıklar	101,955,056	94,714,845
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3,598,802	3,081,400
<i>Şerefiye</i>	1,807,224	1,807,224
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	1,791,578	1,274,176
Peşin Ödenmiş Giderler	3,750,684	4,739,134
Ertelenmiş Vergi Varlığı	230,880,942	74,053,278
Diğer Duran Varlıklar	78,592,001	124,394,206
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	9,364,240,248	5,183,043,857
TOPLAM VARLIKLAR	12,504,602,263	7,279,092,280
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4,203,236	5,581,808
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	500,213,495	308,782,929
Ticari Borçlar	48,420,258	59,176,298
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9,590,029	5,608,746
Diğer Borçlar	157,920,851	159,727,126
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	13,094,935	13,163,881
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	144,825,916	146,563,245
Ertelenmiş Gelirler	1,319,149,368	1,083,630,155
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	83,073	47,985,159
Kısa Vadeli Karşılıklar	365,477,352	198,827,707
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2,405,057,662	1,869,319,928
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1,654,553,585	698,293,071
Diğer Borçlar	23,974,148	45,417,548
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	5,000,000	5,000,000
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	18,974,148	40,417,548
Ertelenmiş Gelirler	3,208,694,857	1,678,025,572
Uzun Vadeli Karşılıklar	3,323,732	3,162,216
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	3,323,732	3,162,216
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1,384,131,963	576,956,006
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6,274,678,285	3,001,854,413
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş Sermaye	385,000,000	200,000,000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(513,521)	(94,096)
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>	(513,521)	(94,096)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	(513,521)	(94,096)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15,047,884	5,238,770
<i>Yasal Yedekler</i>	15,047,884	5,238,770
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	2,007,964,151	532,540,696
Net Dönem Karı/Zararı	1,417,367,802	1,670,232,569
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	3,824,866,316	2,407,917,939
TOPLAM KAYNAKLAR	12,504,602,263	7,279,092,280

GELİR TABLOSU

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Cari Dönem 01.01.2023- 30.09.2023	Geçmiş Dönem 01.01.2022- 30.09.2022	Cari Dönem 01.07.2023- 30.09.2023	Geçmiş Dönem 01.07.2022- 30.09.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	4,010,161,745	2,184,278,716	2,145,038,303	1,088,824,109
Satışların Maliyeti (-)	(1,541,837,158)	(919,141,955)	(716,334,435)	(363,974,076)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	2,468,324,587	1,265,136,761	1,428,703,868	724,850,033
BRÜT KAR/ZARAR	2,468,324,587	1,265,136,761	1,428,703,868	724,850,033
Genel Yönetim Giderleri (-)	(74,245,936)	(36,809,698)	(19,794,015)	(19,762,317)
Pazarlama Giderleri (-)	(199,295,589)	(145,220,923)	(88,741,744)	(64,169,482)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9,895,722	6,430,241	3,220,542	835,329
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(9,319,714)	(7,671,702)	(768,722)	(945,181)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	2,195,359,070	1,081,864,679	1,322,619,929	640,808,382
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	208,498	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(44,068)	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	2,195,359,070	1,082,029,109	1,322,619,929	640,808,382
Finansman Gelirleri	81,290,203	48,768,449	46,629,068	31,217,337
Finansman Giderleri (-)	(208,710,295)	(39,636,626)	(95,840,208)	(23,021,978)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	2,067,938,978	1,091,160,932	1,273,408,789	649,003,741
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(650,571,176)	(223,770,230)	(326,070,539)	(130,913,161)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(83,073)	(2,436,559)	5,045	(1,372,493)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(650,488,103)	(221,333,671)	(326,075,584)	(129,540,668)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	1,417,367,802	867,390,702	947,338,250	518,090,580
DÖNEM KARI/ZARARI	1,417,367,802	867,390,702	947,338,250	518,090,580
Dönem Karı/Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	(164,125)
Ana Ortaklık Payları	1,417,367,802	867,390,702	947,338,250	518,254,705
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	3.68	2.25		
DİĞER KAPSAMLI GELİR:				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(419,425)	(497,331)	27,962	(209,663)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(559,234)	(621,665)	-	(262,080)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	139,809	124,334	27,962	52,417
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	139,809	124,334	27,962	52,417
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(419,425)	(497,331)	27,962	(209,663)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	1,416,948,377	866,893,371	947,366,212	517,880,917
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	1,416,948,377	866,893,371	947,366,212	517,880,917
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	(163,955)
Ana Ortaklık Payları	1,416,948,377	866,893,371	947,366,212	518,044,872

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 öneminin 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. Bulunduğu 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 İlişkileri, 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;

Ebru ERMURAT

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

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