

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 10.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın mevcut ortaklarından Ziya Yılmaz'a ait 18.012.000 TL nominal değerli 18.012.000 adet C Grubu pay ve Rafet Yılmaz'a ait 12.008.000 TL nominal değerli 12.008.000 adet C Grubu pay olmak üzere toplamda 30.020.000 TL nominal değerli 30.020.000 adet C Grubu payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülî anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın (www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Garanti Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi'nin (www.garantibbvayatiirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özete yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Adres: ... / ... / İSTANBUL
Telefon: ...
Faks: ...

Rafet Yılmaz



1

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER
Anonim Şirketi
Nispetiye Sok. No: 1 / 337
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Şubat 2022

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, "düştürülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihracçının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülerinden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

2

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Minyapınan Mah. 1. Kat No: 20, Dap Royal Center

Nispetiye / Beşiktaş / İSTANBUL

Telefon No: 330023218

Web Sitesi: www.dap.com.tr

Katlet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Edirne Caddesi Kat: 11 / 114

Emirhan Sok. No: 11 / 114

Beşiktaş - İSTANBUL



11 Şubat 2022

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	13
2. ÖZET.....	14
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	37
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	39
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	41
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	63
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	74
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	98
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	103
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	106
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	131
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	137
13. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	137
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	141
15. İDARİ YAPı, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	142
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	153
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	154
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	156

3

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mah. Cami Sok. Dap Royal Center
No: 10 Kat: 10 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Mersis No: 0833003321800077
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Mithat Paşalıoğlu Tepecik
Genişletilmiş Şeh. No: 1 / Beşiktaş
Beşiktaş - İSTANBUL

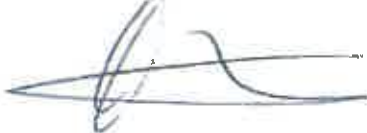


11 Subat 2022

19. ANA PAY SAHİPLERİ.....	161
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	167
21. DİĞER BİLGİLER.....	170
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	179
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	197
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	201
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	209
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	252
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	255
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	257
29. SULANMA ETKİSİ.....	258
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	258
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	260
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	260
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	270
34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER.....	271
35. EKLER.....	271

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtta Etiler - Beşiktaş / Dap Royal Center
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 233003278
Vergi No: 35990001800017
Ziya Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi T. C. Bulvarı
Nispetiye Sok. No: 14337
Beşiktaş - İSTANBUL





11 Subat 2022

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	: Anonim Şirketi
AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları / USD	: Amerika Birleşik Devletleri Doları
Ağaoğlu Grubu	: Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş., Ali İbrahimagaoglu, Hüseyin Avni İbrahimagaoglu, Alican İbrahimagaoglu, Hakkı İbrahimagaoglu, Yurdağül Korkmaz
Ana Hissedarlar	: Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz ve Dap Yapı
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	: Şirket paylarının halka arzına aracılık edilmesi, aracılığın türü ve kapsamı, aracılık komisyonu ve masrafları ve halka arza satış usulü ve dağıtımına ilişkin hususların düzenlenmesi amacıyla Konsorsiyum Lideri, Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve Konsorsiyum Üyeleri arasında (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) 17.01.2022 tarihinde akdedilen sözleşme
Avro / Euro	: Avrupa Birliği para birimi
Bağlı Ortaklıklar	: Çekmeköy İş Ortaklığı, Nişantaşı İş Ortaklığı ve Validebağ İş Ortaklığı
Bağımsız Bölüm	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2'nci maddesine göre ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri
BDS	: Bağımsız Denetim Standartları
BIAS / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	: Borsa İstanbul A.Ş.
Burgu Kule	: İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Altay Çeşme Mahallesi, 16601 Ada 32 Parselde kain gayrimenkul
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
CEO	: Şirket'teki en üst düzey idari yöneticisi (<i>Chief Executive Officer</i>)
Covid-19	: Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	: Çevresel etki değerlendirmesi
Çekmeköy İş Ortaklığı	: Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. & Yüzyü Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çekmeköy Adi Ortaklığı

5

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altay Çeşme Mahallesi No: Dap Royal Center
No:14 Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 3330533218
Mersis No: 0833003321800017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi T. No: 34337
Beşiktaş / İSTANBUL



11 Subat 2022

Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi	: 19.02.2020 tarihli tadil sözleşmesi ile tadil edildiği ve 20.02.2020 tarihli bir ek protokol ile eklemeler yapıldığı halde Şirket ve Istlife arasında 24.04.2018 tarihinde Çekmeköy Projesi'ne ilişkin olarak akdedilen ortak girişim sözleşmesi
Çekmeköy Projesi	: İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi'nde konumlu 558 Ada, 1-2-3-4 Parsel ve 559 Ada 1-2-3 Parsel ve 560 Ada 1 Parsel üzerinde Emlak GYO ile akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi ile Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından geliştirilen Ormanköy isimli proje
Çekmeköy 1. Etap	: Çekmeköy Projesi'nin İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi'nde konumlu 558 Ada 2 parsel konumunda bulunan 1. etabı
Çekmeköy 2. Etap	: Çekmeköy Projesi'nin İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi'nde konumlu 558 Ada 1 parsel konumunda bulunan 2. etabı
Dap Yapı	: Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Emlak GYO /Emlak Konut	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Esas Sözleşme	: Şirket Esas Sözleşmesi
EVDS	: Elektronik Veri Dağıtım Sistemi
FED	: ABD Merkez Bankası
Fiyat Tespit Raporu	: Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Garanti Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
Genel Kurul	: Şirket genel kurulu
Gelir Paylaşımı Yöntemi	: Yüklenicinin tüm maliyetleri üstlenerek geliştirdiği projeden yapılacak satışların belirli bir oranını ve/veya belirli bir tutarını gayrimenkul sahibine bırakması sureti ile gerçekleştirilen inşai taaahhüt modelidir.
GSYH	: Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
GVK	: 06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYODER	: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Istlife	: Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.
İstmarina Projesi	: Emlak GYO ile akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi ile İstmarina Ortak Girişimi tarafından İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada 1 Parsel ve 9048 Ada 2 Parselde kain gayrimenkul üzerinde geliştirilmiş olan inşaat projesi
Halkbank	: Türkiye Halk Bankası A.Ş.

6

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mah. Akademi Kat. Dap Royal Center
No:15 Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL
KAYIT NO: 3330033218
MERSİ NO: 0801003321800017
TİCARET YILDIRIZ



Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Akademi Kat. Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş. / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270933 / Mersis No: 0801003321800017
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Subat 2022

Halka Arz Eden Ortaklar / Halka Arz Edenler / Halka Arz Eden Pay Sahipleri	: Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz
Halka Arz Edilecek Paylar	: Şirket'in mevcut ortaklarından Ziya Yılmaz'a ait 18.012.000 adet C grubu pay ve Rafet Yılmaz'a ait 12.008.000 adet C grubu pay olmak üzere toplam 30.020.000 TL nominal değerli 30.020.000 adet C grubu pay
Halka Arza Aracılık Yetkilendirme Sözleşmesi	: 15.09.2021 tarihinde imzalanan Halka Arza Aracılık Yetkilendirme Sözleşmesi
İhraççı / Şirket / Dap Gayrimenkul	: Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
İş Kanunu	: 10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İstmarına Ortak Girişimi	: Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
Konsorsiyum Lideri	: Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Konsorsiyum Üyeleri	: Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve 17.01.2022 tarihli Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi uyarınca yetkilendirilen diğer yatırım kuruluşları
KDV	: Katma Değer Vergisi
KGK	: Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KİT	: Kamu İktisadi Teşebbüsü
Konfor Mobilya	: Konfor Dayanıklı Tüketim Malları Mobilya Deri Tekstil İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
KPMG	: KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kurul / SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
KMK	: 02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
KVK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Levent Projesi	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 3 ada 36 Parsel üzerinde Emlak GYO ile akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi ile Dap Gayrimenkul tarafından yürütülen proje
Merkez Bankası / TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası

7

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altıncıarme Mah. Çengelçik Sok. 15A Royal Center
No:16 D Blok Kat: 2. Kat Beşiktaş / İSTANBUL
K. Sic. No: 271133/0000218
Tic. Sic. No: 271133/000017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Muharref Mahallesi Teşekkül Sok. No: 11/1-37
Beşiktaş - İSTANBUL



Mevcut Paylar	: Mevcut ortakların sahip olduğu toplam 200.000.000 TL nominal değerli 200.000.000 adet pay
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Nişantaşı İş Ortaklığı	: Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. & Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Nişantaşı Afif Ortaklığı
Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi	: 19.02.2020 tarihli tadil sözleşmesi ile tadil edildiği ve 20.02.2020 tarihli bir ek protokol ile eklemeler yapıldığı haliyle Şirket ve İstifo arasında Nişantaşı Projesi'ne ilişkin olarak 24.04.2018 tarihinde akdedilen ortak girişim sözleşmesi
Nişantaşı Projesi	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde konumlu 54 Pafta, 405 Ada, 110-111-112 Parsel üzerinde Emlak GYO ile akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi ile Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından geliştirilen Nişantaşı Kuru isimli proje
Pay Tebliği	: Kurul'un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Projeler	: Validebağ Projesi, Çekmeköy Projesi, Nişantaşı Projesi ve Levent Projesi
Satış Tebliği	: Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	: Türkiye Cumhuriyeti Sosyal Güvenlik Kurumu
SPKn	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TFRS	: Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	: Türk Lirası
TBK	: 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TMK	: 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMS	: Uluslararası Muhasebe Standartları
Validebağ İş Ortaklığı	: Eltes İnş. Tesisat San. ve Tic. A.Ş. & İstifo Yapı San. ve Tic. A.Ş. Adi Ortaklığı (Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve

8

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akmerkez Kat: 10. Kat Dap Royal Center
 Mecidiyeköy - Beşiktaş / İstanbul
 Telefon: 0212 330033219
 Faks: 0212 330033217
 E-posta: bilgi@dap.com.tr



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Etiler Mahallesi Tepecik
 Sokak No: 1337
 Beşiktaş - İSTANBUL





11 Subat 2022

	Ticaret A.Ş.'nin ticaret unvanı 22.11.2021 tarihinde Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak değiştirilmiştir)
Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi	Şirket ve İstife arasında 14.10.2015 tarihinde Validebağ Projesi'ne ilişkin olarak akdedilen ortak girişim sözleşmesi
Validebağ Projesi	Istanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde konumlu 1137 Ada, 48 Parsel üzerinde Emlak GYO ile akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi ile Validebağ İş Ortaklığı tarafından geliştirilen Validebağ Konakları isimli proje
VERBİS	Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemi
Vergi Usul Kanunu	10.01.1961 tarihli ve 10703 sayılı TTSG'de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yatırım Teşvik Belgesi	2012/3305 sayılı 'Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar' ve 2012/1 Sayılı Uygulama Tebliği kapsamında alınan teşvik belgesi
(YİÜFE+TÜFE)	TÜİK tarafından tespit edilen Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi Oranı + Yurtiçi Tüketici Fiyat Endeksi Oranı
Yıldız Pazar	Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 300.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
Yönetim Kurulu	Şirket'in yönetim kurulu
Yüzyıl Mimarlık	Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Ziraat Bankası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.



Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akmerkez 333. Kat, Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul
 Telefon: 0212 32000000 / 32000000
 E-posta: bilgi@dapgs.com.tr / iletisim@dapgs.com.tr

Ziya Yılmaz

(Handwritten signature)

Ziya Yılmaz

(Handwritten signature)

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
 Etiler Sok. No: 1 / Beşiktaş / İstanbul
 Beşiktaş - İSTANBUL

(Handwritten signature)

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesine ilişkin Kurul'a iletilen 24.01.2022 tarih ve E-18454353-100.06-6186 sayılı yazıda Borsa görüşü olarak, Kurul tarafından halka arz izahnamesinin onaylanması durumunda

1. Kotasyon Yönergesi'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan şartlardan (b) bendindeki "Halka arz edilen payların piyasa değeri" ve "Halka arz edilen payların nominal değerinin sermayeye oranı" şartlarını halka arzdan sonra sağlaması koşuluyla Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,
2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,
3. Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması

hususlarının Şirketin halka arz izahnamesinde yer alacak Borsa görüşü olarak Kurul'a iletilmesine karar verilmiştir.



11 Şubat 2022

10

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altıncıyeni Mah. No: 201 Dap Royal Center
No: 16 B Blok Kat: 11 / Beşiktaş / İSTANBUL - T.C.
Tic Sicil No: 3330033218
Tic Sicil No: 0053003321/000017
Tic Sicil No: 11111122

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Kıyıkışa Mahallesi T. 06060
Garanti Yatırım Sok. No: 133
Beşiktaş - İSTANBUL

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul A.Ş. dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınması gerekmemektedir.

11

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
F No: M.0-014-43 Mah. No: / İSTANBUL
Mersis No: 3330000210
Kartel: 3330000210



Ziya Yılmaz



11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 03.02.2022 Adı Soyadı: ZİYA YILMAZ Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı İmza:  DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. Altıyaprak Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center Etiler - Beşiktaş / İstanbul - T.C. Kırtıyapı V.D.: 3330033218 Mersis No: 0333003321800017	İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arz Eden ZİYA YILMAZ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 03.02.2022 İmza: 	İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arz Eden RAFET YILMAZ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 03.02.2022 İmza: 	İZAHNAMENİN TAMAMI

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altıyaprak Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
Etiler - Beşiktaş / İstanbul - T.C.
Kırtıyapı V.D.: 3330033218
Mersis No: 0333003321800017
Rafet Yılmaz



12

Ziya Yılmaz





11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Menkul Kıymetler Yatırım A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Sok. No: 137
Beşiktaş - İstanbul



<p>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</p> <p>GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ</p>	<p>Sorumlu Olduğu Kısım:</p>
<p>Tarih: 03.02.2022</p> <p>Adı Soyadı: Utku Ergüder</p> <p>Görevi: Genel Müdür</p> <p>İmza: </p> <p>Tarih: 03.02.2022</p> <p>Adı Soyadı: Anıl Can İpekçi</p> <p>Görevi: Birim Müdürü</p> <p>İmza: </p>	<p>İZAHNAMENİN TAMAMI</p>

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

<p>İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</p> <p>ATA ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.</p>	<p>Sorumlu Olduğu Kısım:</p>
<p>Adı Soyadı: Halil İbrahim Yürüdü</p> <p>Görevi: Sorumlu Denetçi</p>	<p>30.09.2021, 31.12.2020, 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolar ve özel bağımsız denetim raporları</p>

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akademya Kat: Kat: 10. Dap Royal Center
 E-Box: E-Box: E-Box / İSTANBUL
 Mersis No: TR 3300033218
 Tic Sicil No: 2713003321800017
Rahif Yılmaz

13

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



11 Şubat 2022

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Akademya Kat: Kat: 10. Dap Royal Center
 E-Box: E-Box: E-Box / İSTANBUL
 Mersis No: TR 3300033218
 Tic Sicil No: 2713003321800017
Rahif Yılmaz

		<p>Adresi: Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sk. Dap Royal Center Sit. B Blok Apt. No: 16 B/8 Maltepe/İstanbul</p> <p>Şirket, 04.02.1981 tarihinde Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ünvanı ile kurulmuştur. Kurucuları Bimel Büro İşleri Merkezi Sanayi ve Ticaret A.Ş., Emas Makina Sanayi A.Ş., İntaş Isı Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş., Özhan Gürel ve İrfan Yüksel Başdemir'dir.</p> <p>Şirket, 15.10.2005 tarihinde el değiştirip Ağaoğlu Grubu bünyesine katılmış ve çeşitli konut projeleri inşa etmiştir.</p> <p>2015 yılında Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz, Şirket'in hisselerinin tamamını Ağaoğlu Grubu'ndan devralmıştır.</p> <p>Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz 05.06.2020 tarihinde (Ziya Yılmaz %0,6 ve Rafet Yılmaz %0,4 olmak üzere) Şirket sermayesinin toplam %1'ine ve 31.12.2020 tarihinde (Ziya Yılmaz %5,4 ve Rafet Yılmaz %3,6 olmak üzere) Şirket sermayesinin toplam %9'una tekabül eden paylarını Dap Yapı'ya devretmiştir. Böylece Şirket, işbu İzahname tarihi itibarıyla da geçerli olan ortaklık yapısına kavuşmuştur.</p> <p>Şirket, Esas Sözleşmesi'nin "Şirket Amaç ve Konusu" başlıklı 3. maddesine göre inşaat faaliyetlerinde bulunmak amacıyla kurulmuş olup TTK, SPK'n ve SPK düzenlemeleri ve sermaye piyasası mevzuatına uymak suretiyle faaliyet göstermektedir.</p> <p>Şirket geliştirmekte olduğu projelerde ağırlıklı olarak konut olarak kullanılan Bağımsız Bölümler üretmektedir. Şirket faaliyetlerine etki eden faktörlerin başında konut ve ticari gayrimenkule olan talep gelmektedir. Konut talebini temelde etkileyen faktörlerin başında nüfus artışı, göç, demografik faktörler (evlenme, boşanma, farklı bir şehirde eğitim alma) ve mevcut konut stoğunun</p>
--	--	--

15

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sk. Dap Royal Center
 No: 16 B/8 Blok K: 8 Maltepe / İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 273063/2238
 Mers. No: 087500027306300017
 Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



yılının Temmuz ayından itibaren dünyadaki çoğu ülkede olduğu gibi delta varyantın etkisiyle Covid-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. Buna rağmen salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile GSYH'de ve sektörde güçlü bir büyüme gözlemlenmiştir. Takvim etkisinden arındırılmış zincirlenmiş verilere göre GSYH bir önceki senenin aynı çeyreğine göre 2021 yılının ilk çeyreğinde %7,6 ve ikinci çeyreğinde %21,9 büyümüştür. Aynı dönemlerde inşaat sektörü sırasıyla %3,3 ve %3,1; gayrimenkul faaliyetleri sektörü de sırasıyla %2,4 ve %3,7 büyüme göstermiştir.

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

İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %57,0'ı faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %43,0'ı ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtmiştir. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %25,7 iken Ekim ayında %30,0, "talep yetersizliği" Eylül ayında %22,2 iken Ekim ayında %20,6 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %18,3 iken Ekim ayında %17,4 olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2020 yılının Mart ve Nisan aylarında Covid-19 salgının etkisiyle yavaşlamış olmasına rağmen 2020 yılının Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyalarının etkisiyle 2020

17

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataköyüne Mahallesi Sok. Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
Kırtasiye No: 3330033218
Ticaret Sicil No: 270223/180017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



		<p>yılına üçüncü çeyreğinde aynı yılın bir önceki çeyreğine göre %89 artarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılının dördüncü çeyreğinde ise konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle konut satış sayıları 338.038 adete gerilemiştir. 2021 yılında da kredi faiz oranlarının yüksek seyretmesiyle satış adetlerinde azalma devam etmiştir. Sonuç olarak, konut satışları 2021 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %18 azalarak 949.138 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu satışların 287.156 adedi ilk el satış olup, bu tür satışlar bir önceki yılın aynı dönemine göre %20 azalış göstermiştir. Aynı şekilde, ipotekli satışlar da faiz oranlarındaki değişimlerin etkisiyle 2021 yılının ilk dokuz ayında 181.855 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %64 azalmıştır.</p> <p>2021 yılının ilk altı ayında inşaat ruhsatı verilen daire sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %50 artış göstererek 328.042 adet olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemlerde yapı kullanım izni alan daire sayısı ise %3 artarak 279.635 adet olmuştur. Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından hazırlanan "İnşaat Sektörü Analizi - Ekim 2021" raporuna göre, Türkiye'nin yaklaşık yıllık konut ihtiyacı 800.000 adet olup; mevcut konut stokunun doğru politikalarla eritilebileceği düşünülmektedir.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>Şirket paylarının %54'üne Ziya Yılmaz, %36'suna Rafet Yılmaz ve %10'una Dap Yapı sahiptir. Şirket'in 2 gerçek kişi ve 1 tüzel kişi ortağı bulunmaktadır. Şirket'in tek tüzel kişi ortağı olan Dap Yapı'nın da tek pay sahibi Dap Holding A.Ş'dir. Aynı zamanda Şirket'in Nişantaşı İş Ortaklığı, Çekmeköy İş Ortaklığı ve Validebağ İş Ortaklığı olmak üzere toplam 3 adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Dap Yapı, Dap Holding ve Bağlı Ortaklıklar birlikte Şirket'in dahil olduğu grubu oluşturmaktadırlar.</p>

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akmerkez Kat: 5. Kat, Dap Royal Center
 F. Nispetiye Sok. No: 13 / Beşiktaş / İSTANBUL
 T.C. Sicil No: 330602218
 Vergi No: 3306022180017
 Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
 MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Caddesi: Taksim Çarşısı
 Çarşı Sok. No: 13 / Beşiktaş / İSTANBUL





		<p>Dap Yapı, 2003 yılında kurulmuş olup, Türkiye'de kendisine ait olan "DAP", "DAP YAP" ve muhtelif diğer markalarıyla yurt içinde ve yurt dışında inşaat sektörü ile ilgili olarak her türlü faaliyeti gerçekleştirmek üzere inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir.</p> <p>Dap Holding 2013 yılında kurulmuş olup, kurulmuş veya kurulacak herhangi bir konuda istihgal eden yerli ve yabancı her türlü şahıs ve sermaye şirketine sermaye ve yönetimine katılmak ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işleri gerçekleştirmek üzere faaliyet göstermektedir.</p>
B.6	<p>Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim haklarına sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>Şirket'in paylarının %54'üne Ziya Yılmaz, %36'sına Rafet Yılmaz ve %10'una Dap Yapı sahiptir.</p> <p>Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesi uyarınca, Şirket payları gruplara ayrılmış olup, toplam 200.000.000 adet payın 40.000.000 adedi nama yazılı A Grubu, 26.666.668 adedi nama yazılı B Grubu ve 133.333.332 adedi nama yazılı C Grubu paylardan oluşmaktadır.</p> <p>Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 11'inci maddesi uyarınca, genel kurul toplantılarında A Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 5 (Beş) oy hakkı, B ve C Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 1 (Bir) oy hakkı vardır. Ancak, TTK Madde 479 3/a uyarınca genel kurulda ana sözleşme değişiklikleri ile ilgili olarak oyda imtiyaz kullanılamaz.</p> <p>Toplam 40.000.000 adet A Grubu payın 40.000.000 adedi Ziya Yılmaz'a aittir. A Grubu paylar haricinde, Ziya Yılmaz'ın 68.000.000 adet C Grubu payı bulunmaktadır. Dolayısıyla, işbu İzahname tarihi itibarıyla Ziya Yılmaz'ın genel kurul toplantılarında her bir A Grubu payları için 5 (beş) oy hakkı ve her bir C Grubu payları için 1</p>

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akademi Mahallesi No: 20 Dap Royal Center
 Etiler / Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
 Tic. Sic. No: 275003/0216
 Mers. No: 080900121000017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Etiler Mahallesi Topkapı Cad. No: 10
 Beşiktaş Sok. No: 101 / Kat: 37
 Beşiktaş - İSTANBUL



		<p>(bir) oy hakkı bulunmaktadır. Bu durumda, Ziya Yılmaz'ın İhraççı'nın toplam oy haklarının %74,4'üne tekabül eden 268.000.000 adet oyu bulunmaktadır.</p> <p>Şirket'in dolaylı pay sahipliği incelendiğinde ise, Şirket'in doğrudan pay sahipliği içerisinde yer alan tüzel kişi ortak Dap Yapı'nın toplam 130.000.000 TL'lik sermayesini temsil eden toplam 130.000.000 adet payın tamamının Dap Holding'e ait olduğu, Dap Holding'in toplam 950.000.000 TL'lik sermayesini temsil eden toplam 950.000.000 adet payının ise %60'ının Ziya Yılmaz'a, %40'ının Rafet Yılmaz'a ait olduğu anlaşılmaktadır. Dap Holding'in sermayesini temsil eden paylar gruplara ayrılmamış olup, Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz'ın oyda imtiyaz hakkı bulunmamaktadır. Bu doğrultuda, Şirket'in dolaylı pay sahipliği incelendiğinde, Ziya Yılmaz'ın Şirket sermayesinin %60'ına, oy haklarının da %77,8'ine dolaylı olarak sahip olduğu anlaşılmaktadır.</p> <p>Bu çerçevede Şirket'in doğrudan ve dolaylı olarak yönetim hakimiyetine sahip tek gerçek kişi pay sahibi Ziya Yılmaz'dır.</p>
B.7	<p>Seçilmiş finansal bilgiler ile İhraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</p>	<p>Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ile diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolar incelendiğinde dönen varlıkların sırasıyla 150.550.522 TL, 170.142.595 TL 561.831.897 TL ve 882.586.348 TL olduğu görülmektedir. Dönen varlıklar 31.12.2018'den 31.12.2019'a %13, 31.12.2019'dan 31.12.2020'ye %230, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %57 oranında artış göstermiştir. Dönen varlıkların toplam varlıklar içindeki payı 31.12.2018,</p>

11 Subat 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akmerkezi Blok Kat: 5. Kat, Ego Royal Center
 F. No: 10 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
 Telefon No: 3330033218
 Tic Sicil No: 01020000321700017
 KRİST YILMAZ

(Handwritten signature)

Ziya Yılmaz

(Handwritten signature)

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Akmerkezi Blok Kat: 5. Kat, Ego Royal Center
 F. No: 10 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
 Telefon No: 3330033218
 Tic Sicil No: 01020000321700017
 BEKİR YILMAZ



31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %54, %47, %52 ve %37 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıklar-istisnaları, iş ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklar'ındaki yatırımlar, diğer alacaklar, müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, peşin ödenmiş giderler, ertelenmiş vergi varlığı ile diğer duran varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolar incelendiğinde duran varlıkların sırasıyla 128.132.367 TL, 192.390.962 TL 519.776.172 TL ve 1.475.053.587 TL olduğu görülmektedir. Duran varlıklar 31.12.2018'den 31.12.2019'a %50, 31.12.2019'den 31.12.2020'ye %170, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %184 oranında artış göstermiştir. Duran varlıkların toplam varlıklar içindeki payı 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %46, %53, %48 ve %63 olarak gerçekleşmiştir.

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

21

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100 Kat: 10. Kat / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275300/0000018
Kırtlar Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, 1. Yolu
Sermaye Ortakları Binası Kat: 7
Beşiktaş / İstanbul / 34337
Tic. Sic. No: 275300/0000018



11 Şubat 2022

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli borçlanmalar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolar incelendiğinde uzun vadeli yükümlülüklerin sırasıyla 172.938.806 TL, 196.896.056 TL, 408.947.673 TL ve 1.235.300.408 TL olduğu görülmektedir. Uzun vadeli yükümlülükler 31.12.2018'den 31.12.2019'a %14, 31.12.2019'dan 31.12.2020'ye %108, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %202 oranında artış göstermiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %62, %54, %38 ve %52 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in özkaynakları, ana ortaklığa ait özkaynaklar ve kontrol gücü olmayan paylar kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolar incelendiğinde özkaynakların sırasıyla 28.881.087 TL, 48.237.935 TL, 235.727.694 TL ve 641.903.393 TL olduğu görülmektedir. Özkaynaklar 31.12.2018'den 31.12.2019'a %67, 31.12.2019'dan 31.12.2020'ye %389, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %172 oranında artış göstermiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içindeki payı 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %10, %13, %22 ve %27 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket hasılatı 2018, 2019, 2020 yılları ile 2020/09 ve 2021/09 itibarıyla sırasıyla; 63.276.758 TL, 64.796.070 TL, 582.983.211 TL, 339.321.832 TL ve 602.801.332 TL olduğu görülmektedir. Şirket'in hasılatı Emlak GYO ile imzalamış olduğu sözleşmelere istinaden gerçekleştirdiği proje gelirleri ve bu Projeler'deki Bağımsız Bölümlerin satışı kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket;

11 Subat 2022

22

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akaygörmü Mah. Cumhuriyet Cad. Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272700/030218
Mers. No: 083300012000017

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Sok. No: 337
Beşiktaş - İSTANBUL



Ziya Yılmaz

		<p>30.09.2021 tarihi itibarıyla Levent Projesi'nde geliştirme sürecine başlamış olsa da Emlak GYO tarafından henüz bir hakediş tespiti yapılmamış, dolayısıyla Şirket bu projeden henüz hasılat yazmamıştır. 2018 ve 2019 yıllarındaki hasılat büyük ölçüde Validebağ Projesi'nden, kısmen de Burgu Kule'deki Şirket'in sahip olduğu Bağımsız Bölümlerin satışlarından kaynaklanmıştır. 2020 yılında ise Validebağ Projesi'nin hızlanması ve yılın ikinci yarısında Çekmeköy Projesi'nin inşaatının başlaması sonucu hasılatta ciddi bir artış meydana gelmiştir. 2021 yılının ilk dokuz aylık döneminde hasılatın büyük kısmı Validebağ, Çekmeköy ve Nişantaşı Projeleri'nden oluşmaktadır. Validebağ Projesi'nin 2020 yılı sonunda %99 oranında tamamlanmış olması sonucu hasılatın büyük ölçüde önceki yıllarda gerçekleşmesi, 2021 yılında Validebağ Projesi'nden elde edilen hasılatın düşüş göstermesine neden olmuştur. Yine, 2021 yılında Çekmeköy Projesi'nde kaba inşaatın bitmesi ve ince inşaatın başlaması ile inşaatın tamamlanma hızının düşmesi sonucu, hasılatın finansal tablolara yansıtılma yönteminin inşaat tamamlanma oranına bağlı olması dolayısıyla Çekmeköy Projesi'nin hasılatında da düşüş gözlemlenmiştir. Bu dönemde ayrıca Şirket, Burgu Kule'de daha önce satışını yapmış olduğu Bağımsız Bölümlerin bir kısmını iade almış ve ardından iade aldığı bedelden ilişkili taraflarına satış gerçekleştirmiştir.</p>
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Denetim raporlarında olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.

23

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurt Mahallesi, Kat: 5, Royal Center
T: No:19 S. No:10 / Şişli / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271197 / Mers: 0833003321800017
Kafet Yılmaz



Ziya Yılmaz





11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Kat: 5, No: 10
Sakarya Caddesi, Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271197 / Mers: 0833003321800017



B.11	İhraççının sermayesinin yeterliliğini gösteren bilgileri	İşletme mevcut	30 Eylül 2021 itibarıyla İhraççının 480.436.134 TL olan toplam kısa vadeli yükümlülüklerine karşın toplam dönen varlıkları 882.586.348 TL seviyesindedir. İhraççının işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yeterlidir.
C—SERMAYE PİYASASI ARACI			
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi		Şirket'in sermayesini temsil eden A, B ve C Grubu nama yazılı olmak üzere 3 adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir paylar Şirket'in C Grubu paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası ilgili İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 200.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL itibari kıymetinde A Grubu nama yazılı 40.000.000 adet, B Grubu nama yazılı 26.666.668 adet ve C Grubu nama yazılı 133.333.332 adet pay olmak üzere toplam 200.000.000 adet paya ayrılmıştır. Borsa İstanbul'da işlem görecektir C Grubu Şirket paylarının herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi		Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmemiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri		Şirketin çıkarılmış sermayesi 200.000.000 TL olup tamamı muvazasadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri beheri 1,00 TL itibari kıymetinde A Grubu nama yazılı 40.000.000 adet, B Grubu nama yazılı 26.666.668 adet ve C Grubu nama yazılı 133.333.332 adet pay olmak üzere toplam 200.000.000 adet paya ayrılmıştır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi		Satış yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: • Kar Payı Hakkı • Oy Hakkı

24

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu 1551/1 Kat: 5/D Kat: 5/D Kat: 5/D
No:16-D-000/1 Kat: 5/D Kat: 5/D / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2930083218
Mersis No: 0833003321800017
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Teşvikiye Sok. No: 113/1
Beşiktaş - İstanbul



		<ul style="list-style-type: none"> • Yeni Pay Alma Hakkı • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı • İptal Davası Açma Hakkı • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı • Azınlık Hakları • Özel Denetim İsteme Hakkı • İtfa/Geri Satma Hakkı • Dönüştürme Hakkı
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususunu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul'un Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a 03.12.2021 tarihinde başvuru yapılmış olup; Borsa İstanbul'un görtüştü işbu İzahnamenin "I-Borsa Görtüştü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in, 17.11.2021 tarihli ve 2021/10 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile belirlemiş olduğu kâr dağıtım politikası uyarınca Şirket, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejiler, Şirket'in, iştiraklerinin ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumunu dikkate alarak kâr dağıtım yapıp yapılmayacağına karar verir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılacağı gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir. Kâr payı,

11 Şubat 2022

25

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Büyükdere Mah. Akad. Sok. Dap Royal Center
 Kat: 10 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
 Telefon: 0212 333 2210
 E-posta: info@dapgmm.com.tr

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Hacı İsmail Paşa Sok. No: 10 Kat: 10
 Beşiktaş - İstanbul



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın paylar oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'in kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

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

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

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

D---RİSKLER

11 Subat 2022

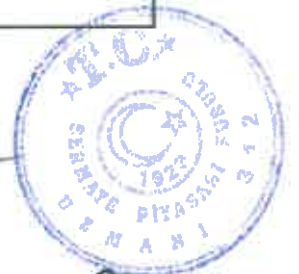
26

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Vılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Nispetiye Mah. Cumhuriyet Bulvarı No: 15/5 Kat: 5/5 / BEKLEMEKÇİ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273299 / Mersis No: 35300032218
Tic. Sic. No: 273299 / Mersis No: 35300032218

Ziya Vılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Cumhuriyet Bulvarı No: 15/5 Kat: 5/5 / BEKLEMEKÇİ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273299 / Mersis No: 35300032218

D.1	<p>İhraççya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<p>İhraççya ve faaliyetlerine ilişkin riskler</p> <ul style="list-style-type: none"> • Şirket'in projeleri tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. • Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, satış hasılatı Şirket'in Emlak GYO ile imzalamış olduğu arsa paylaşımı karşılığı gelir sözleşmelerinde taahhüt edilen asgari tutardan düşük olabilir. • Projeler'in inşaat maliyeti, Şirket'in çalışanlarının bir kısmına ödenmekte olan asgari ücretin ya da işçilik maliyetlerinin veya proje için ödenen sigorta primlerinin proje için belirlenen satış fiyatlarındaki artıştan daha fazla artması karlılığı düşürebilir veya bu durum bütçelenen maliyeti aşabilir. • Taşıma ve teslimat hizmetlerinin alınmasında ve maliyetinde problemler yaşanabilir. • Finansman bulmakta güçlükler yaşanabilir veya bulunacak finansmanın şartları çeşitli olumsuz durumlar yaratabilir. • Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edecektir. • Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik, Şirket'in tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması, Şirket'in alt yüklenicilerinin mali zorluğa düşmesi nedeniyle yüklendikleri işleri bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir. Bu durum Şirket'in üretimini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. • İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması halinde Şirket'in tazminat sorumluluğu doğabilir.
-----	--	---

11 Subat 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

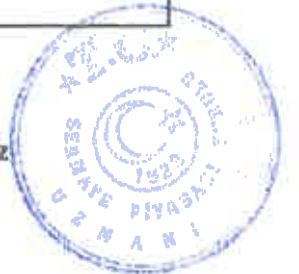
Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akatlar Mahallesi, Dap Royal Center
 Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL
 T.C. MERSİ NO: 0807003321900017
 KURUMSAL İMZA

(Handwritten signature)

27

Ziya Yılmaz

(Handwritten signature)



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Akatlar Mahallesi, Dap Royal Center
 Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL
 T.C. MERSİ NO: 0807003321900017

(Handwritten signature)

	<ul style="list-style-type: none"> • Şirket'in gelirlerini dalgalı olması ve satışlarından elde edilecek tahsilatlarda gecikme yaşanması Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir ve projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir, Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir. • İlave arsa bulunamaması veya benzer sebeplerle yeni projeler gerçekleştirilemeyebilir. • Şirket, alt yüklenicilerinin bazı yükümlülüklerinden müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu nedenle Şirket, alt yüklenicilerinin tabi olduğu kanun ve yönetmeliklere uymaması sebebiyle birtakım yükümlülüklerde tabi olabilir veya bir takım hukuki taleplerle karşı karşıya kalabilir. • Şirket'in olağan faaliyetleri çerçevesinde Şirket'e veya Bağlı Ortaklıklarına karşı davalar açılabilir, Şirket tarafından ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir, Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir. • Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya olası vergi denetimleri ve diğer denetimler ile SGK prim ücretlerindeki artışlar Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir. • Finansal raporlama standartlarındaki herhangi bir değişiklik, Şirket'in finansal durumunu, operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılaşılan hasar
--	--

11 Subat 2022

28

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

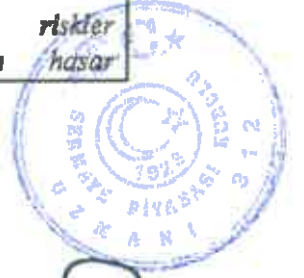
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akmerkez Blok Kat: 11. Kat, Dap Royal Center
 F. No:10 Kat:11. Kat, Maslak / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
 Telefon: 0212 330 00 2218
 E-Posta: info@dapimmo.com.tr



Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Akmerkez Blok Kat: 11. Kat, Dap Royal Center
 F. No:10 Kat:11. Kat, Maslak / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
 Telefon: 0212 330 00 2218
 E-Posta: info@dapimmo.com.tr



	<ul style="list-style-type: none"> • TL'nin değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. • Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların gerçekleşmesi veya gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. • Şirket'in paylarının halka arzı ortak satışı şeklinde gerçekleştirilecek olup Şirket halka arzdan herhangi bir gelir elde etmeyeceğinden Şirket'in sermaye yapısı ve likiditesi kuvvetlenmeyebilecektir.
--	--

E—HALKA ARZ

E.1	<p>Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arz; Şirket ortaklarının mevcut pay satışı yoluyla gerçekleşecektir. Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar'ın mevcut paylarının halka arz kapsamında satılması bakımından herhangi bir gelir elde etmeyecektir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin 28.582.639 TL, pay başına maliyetin ise 0,95 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arzın mevcut ortakların sahip olduğu payların satışı usulü ile gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri ile Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Halka Arz Eden Ortaklar tarafından karşılanacaktır. Halka</p>
-----	--	--

31

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Altayçeşme Mah. Çama Sok. Dap Royal Center

No:16 B-Blk K8 Katında İSTANBUL

Kültür Varlıkları V.D.: 3330033218

Mersis No: 0333003321800017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Kurumsal Yatırımcı Tespit Raporu
Etkinlik No: 134331
Beşiktaş - İSTANBUL



arza ilişkin bağımsız denetim maliyetinin 177.000 TL, MKK üyelik ücretinin 163.659 TL, reklam, pazarlama ve halkla ilişkiler maliyetinin 9.750.000 TL, Şirket tarafından karşılanacak olan Kurul ücretinin 200.000 TL, Halka Arz Eden Ortaklar tarafından karşılanacak Kurul ücretinin 262.675 TL, aracılık komisyonunun halka arz fiyatı üzerinden hesaplanacak şekilde 17.494.155 TL, hukuki danışmanlık maliyetinin 516.250 TL ve Borsa İstanbul işlem görme başvuru ücretinin 18.900 TL olması beklenmektedir.

Tüm masraflar dikkate alındığında İhraççı ve Halka Arz Eden Ortaklar tarafından karşılanacak toplam maliyet 28.582.639 TL olacaktır. Pay başına maliyetin 0,95 TL olması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Maliyetler	Karşılamanın Tarafı	Tahmini Maliyet
SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	200.000
SPK Kurul Ücreti* (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Halka Arz Edenler	262.675
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti**	Halka Arz Edenler	18.900
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	163.659
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	Şirket	177.000
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	Şirket	9.750.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	Halka Arz Edenler	17.494.155
Hukuki Danışmanlık (Vergi Dahil)	Halka Arz Edenler	516.250
Toplam Maliyet (TL)		28.582.639
Pay Başına Maliyet (TL)		0,95

*Kurul'un 24.06.2016 tarihli basın açıklaması uyarınca ücrette %50 indirim yapılmıştır.

32

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Altayçeşme Mah. Çarılı Sok. Dap Royal Center

No:16 B-Blوک K:8 Makam:10 KAT:10

Küçükyalı F.S. 4330033218

Mersis No: 0333003321800017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Topkapı Çarşı
Karakent Blok. No: 134337
Beşiktaş - İSTANBUL

E4	<p>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</p>	<p>Garanti Yatırım'ın, halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon haric, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arza başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Garanti Yatırım'ın, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza Aracılık Sözleşmesi ve ekleri dışında, herhangi bir anlaşması yoktur.</p> <p>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Akol Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır.</p> <p>Akol Hukuk Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Akol Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Akol Hukuk Bürosu ile Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Akol Hukuk Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 ara dönemleri ile 2018, 2019 ve 2020 mali yılları mali tablolarının bağımsız denetimini yapan Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Ata</p>
----	---	--

11 Şubat 2022

34

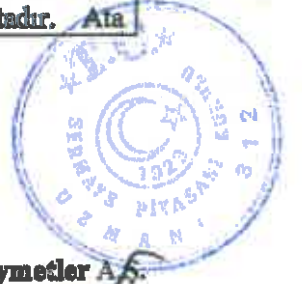
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akademi Sokak Kat: 2. Dap Royal Center
 Etiler - Beşiktaş / İstanbul
 Tic. Sic. No: 272200/0218
 Mersis No: 083300321800077
 Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
 MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Akademi Sokak Kat: 2. Dap Royal Center
 Etiler - Beşiktaş / İstanbul
 Tic. Sic. No: 272200/0218
 Mersis No: 083300321800077



		açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılacağını ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildirileceğini taahhüt etmişlerdir. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlaması ardından Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz ve Dap Yapı'nın Halka Arz Edilecek Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.)
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Halka arz sermaye artırım yoluyla yapılmayacağından ve yalnızca mevcut ortak satışı yoluyla yapılacağından sulanma etkisinin hesaplanması gerekmemektedir.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talep bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracımın bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek 11 Subat 2022 kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihlerinde sona eren mali yıllarının ve 30.09.2021 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemin hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşunun bilgileri aşağıda verilmektedir.

37

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Büyükdere Mah. Akmerkez 399. Dap Royal Center
 Etiler / Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
 Telefon: +90 212 333082218
 E-posta: bilgi@dap.com.tr / 03121982017
 Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

ARANTI YATIRIM
 MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Çarşıoğlu Çarşısı / Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
 Emniyet Sok. No: 137
 Beşiktaş - İSTANBUL



4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in, 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ile 30.09.2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal durum tablosundan seçilmiş olan kalemler aşağıda yer almaktadır.

VARLIKLAR (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021	2018 - 2019 Değişim (%)	2019 - 2020 Değişim (%)	2020 - 2021 Değişim (%)
Dönen Varlıklar	150.550.522	170.142.595	361.831.897	882.586.348	33	130	57
Nakit ve Nakit Benzerleri	144.776	1.102.509	84.108.697	177.290.083	662	7.529	111
Ticari Alacaklar	-	7.490.526	7.655.888	-	a.d.	2	a.d.
Diğer Alacaklar	134.522.948	131.176.453	145.343.174	123.240.369	(2)	11	(43)
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3.850.610	49.351	124.478	34.405	(99)	174	(72)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	130.672.338	131.127.102	145.218.696	123.205.964	0	11	(15)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	-	-	278.552.582	313.805.186	a.d.	a.d.	13
Stoklar	3.197.187	17.707.965	24.963.425	73.400.645	461	41	194
Peşin Ödenmiş Giderler	12.586.106	12.504.100	3.496.078	185.808.522	(1)	(72)	5.215
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	-	127.521.576	-	-	a.d.
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	12.586.106	12.504.100	3.496.078	58.286.946	(1)	(72)	5.215
Carli Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	139.505	161.042	325.359	892.366	15	102	174
Diğer Dönen Varlıklar	-	-	17.386.994	8.149.177	-	a.d.	(53)
Duran Varlıklar	128.132.367	191.390.962	519.776.192	1.478.053.597	80	170	184
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağılı Ortaklıklardaki Yatırımlar	100.000	100.000	100.000	-	-	-	a.d.
Diğer Alacaklar	19.926	19.926	19.926	321.873.300	-	-	1.615.243
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	119.336.791	176.205.792	480.636.421	1.048.170.923	47	173	118
Maddi Duran Varlıklar	564.178	449.724	1.152.019	4.039.534	(20)	78	211
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	191.832	261.060	2.046.921	2.020.432	36	(89)	(1)
- Şerefiye	-	-	1.807.224	1.807.224	-	a.d.	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	191.832	261.060	239.697	213.208	36	(8)	(11)
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	84.500	77.187	a.d.	a.d.	(9)
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	5.641.940	7.286.273	11.412.078	30.965.456	29	57	171
Diğer Duran Varlıklar	2.077.740	8.068.187	24.324.307	67.906.775	288	201	179
Toplam Varlıklar	278.682.889	362.533.557	1.081.608.069	2.357.639.935	30	198	118

KAYNAKLAR (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021	2018 - 2019 Değişim (%)	2019 - 2020 Değişim (%)	2020 - 2021 Değişim (%)
Kısa vadeli yükümlülükler	76.862.996	117.399.566	436.932.702	480.436.134	53	272	10%

39

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akademi Sok. Kat: 5/101 Etiler Royal Center
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Kıymetli V.D.: 3330033218
Tic. Sic. No: 275500/032182807
M.Ş. YILMAZ

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Kıymetli V.D.: 3330033218
Tic. Sic. No: 275500/032182807
M.Ş. YILMAZ



11 Subat 2022

KAYNAKLAR (TL)	30.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021	2018 - 2019 Değişim (%)	2019 - 2020 Değişim (%)	2020 - 2021 Değişim (%)
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.557.503	-	25.816.395	2.841.024	a.d	a.d	-89
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	11.670.528	12.999.327	18.798.125	112.926.663	11	45	501
Ticari Borçlar	- 3.908.727	7.185.879	89.181.631	48.680.768	84	1.141	(45)
Çalışanlara Seçilen Paydular Kayıtlarında Borçlar	128.057	185.880	442.782	2.198.977	45	138	388
Diğer Borçlar	89.548.181	96.932.552	108.024.930	102.306.099	63	11	(5)
- İlgili Taraflara Diğer Borçlar	4.680.803	24.808.003	13.889.840	13.256.359	430	(44)	(5)
- İlgili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	54.917.378	72.124.549	94.135.090	89.049.734	31	31	(5)
Ertelenmiş Gelirler	-	22.241	192.388.511	191.827.584	a.d	864,9	0
Dönem Kar Vergi Yükümlülüğü	-	79.687	36.415	170.131	a.d	(51)	367
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	2.243.912	19.524.894	a.d	a.d	770
Uzun vadeli yükümlülükler	172.938.806	196.896.856	408.947.873	1.235.308.408	14	188	301
Uzun Vadeli Borçlanmalar	24.006.779	21.623.644	7.234.978	379.261.835	(10)	(67)	5.143
Diğer Borçlar	13.920.081	9.333.779	3.693.438	9.485.834	(31)	(60)	157
- İlgili Taraflara Diğer Borçlar	-	7.906.963	1.707.803	3.000.000	a.d	(78)	191
- İlgili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13.920.081	1.426.816	1.985.635	4.485.834	(89)	39	126
Ertelenmiş Gelirler	124.367.370	148.641.384	309.676.459	687.937.818	19	108	122
Uzun Vadeli Karşılıklar	133.871	176.707	503.435	724.017	32	185	44
Çalışanlara Seçilen Paydulara İlgili Uzun Vadeli Karşılıklar	133.871	176.707	503.435	724.017	32	185	44
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	10.710.705	17.120.542	87.839.363	157.890.904	60	413	80
Özkaynaklar	28.881.887	48.237.935	235.727.694	641.903.393	67	389	172
Ana Ortaklığın Ait Özkaynaklar	28.881.887	48.237.935	235.576.212	641.524.834	67	388	172
Ödenmiş Sermaye	10.000.000	10.000.000	10.000.000	200.000.000	0	0	1.900
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayan Bilimsel Diğer Kayıtlı Gelirler veya Giderler	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)	(214)	(177)	749
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)	(214)	(177)	749
Temsil Olunmuş Payda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)	(214)	(177)	749
Karın Ayrılan Kısmının Yedekler	5.238.770	5.238.770	5.238.770	5.238.770	-	-	-
Yasal Yedekler	5.238.770	5.238.770	5.238.770	5.238.770	-	-	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	5.215.887	13.650.982	32.989.313	220.344.983	162	142	568
Net Dönem Kar/Zararı	8.495.395	19.338.331	187.355.670	216.005.111	129	869	15
Kontrol Gözetilmiyen Paylar	-	-	151.482	378.939	a.d	a.d	158
Toplam Kaynaklar	278.682.889	362.533.557	1.681.608.669	2.357.639.935	30	198	118

40

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Büyükdere Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
 No:15/9 Kat:15/9 Beşiktaş / İSTANBUL
 Telefon No: 0212 33003216
 Faks No: 0212 33003217

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
 No:15/9 Kat:15/9 Beşiktaş / İSTANBUL
 Telefon No: 0212 33003216
 Faks No: 0212 33003217



11 Subat 2022

(FL)	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	63.276.758	64.796.070	582.983.211	339.321.832	602.801.332
Satışın Maliyeti (-)	(30.071.816)	(29.506.846)	(283.083.365)	(153.712.550)	(250.517.079)
BRÜT KAR/ZARAR	25.204.942	35.289.224	299.899.846	185.609.282	352.284.253
Genel Yönetim Giderleri (-)	(210.363)	(946.849)	(4.720.607)	(3.390.018)	(25.838.717)
Pazarlama Giderleri (-)	(9.647.455)	(9.048.489)	(31.173.835)	(19.322.163)	(64.510.336)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.450.254	738.870	2.488.788	4.936.619	7.762.079
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.675.383)	(423.909)	(671.808)	(534.511)	(562.292)
ESAS FAALİYET KARIZARARI	15.121.995	25.608.847	265.822.384	167.299.209	269.134.987
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	1.025.690	1.000.938	400.000
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARIZARARI	15.121.995	25.608.847	266.848.074	168.300.147	269.534.987
Finansman Gelirleri	722.838	229.713	7.171.339	50.134	11.783.617
Finansman Giderleri (-)	(4.339.543)	(4.665.668)	(19.361.250)	(7.229.669)	(14.405.934)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARIZARARI	11.505.290	24.172.892	254.656.163	161.160.612	266.912.670
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(3.069.895)	(4.834.561)	(67.144.480)	(40.008.086)	(50.682.429)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	(73.687)	(36.415)	-	(170.131)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(3.069.895)	(4.760.874)	(67.108.065)	(40.008.086)	(50.512.298)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARIZARARI	8.435.395	19.338.331	187.511.683	121.152.526	216.230.241
DÖNEM KARIZARARI	8.435.395	19.338.331	187.511.683	121.152.526	216.230.241
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Kontrol Odot Olmayan Paylar	-	-	156.013	71.115	225.130
Ann Ortaklık Payları	-	-	187.355.670	121.081.411	216.005.111
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	21,09	48,35	468,39	302,70	161,94
Diğer Kapsamli Gelirler					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	(5.495)	18.517	(17.395)	(53.541)	(56.542)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(6.869)	23.147	(21.746)	(66.927)	(70.677)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamli Gelire İlişkin Vergiler	1.374	(4.630)	4.351	13.386	14.135
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	1.374	(4.630)	4.351	13.386	14.135
Diğer Kapsamli Gelir	(5.495)	18.517	(17.395)	(53.541)	(56.542)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	8.429.900	19.356.848	187.494.288	121.098.985	216.173.699
Toplam Kapsamli Gelirin Dağılımı	-	-	187.494.288	121.098.985	216.173.699
Kontrol Odot Olmayan Paylar	-	-	156.011	71.110	225.077
Ann Ortaklık Payları	-	-	187.338.277	121.027.875	215.948.622

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

11 Subat 2022

5. RİSK FAKTÖRLERİ

41

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Nispetiye Mah. Çiğdem Sk. No:100 Kat:1001/1001001
E: info@dapgc.com.tr / info@dapgc.com.tr
T: +90 212 333 3333
M: +90 532 003 3333
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.
Nispetiye Mah. Çiğdem Sk. No:100 Kat:1001/1001001
E: info@garantiyatirim.com.tr / info@garantiyatirim.com.tr
T: +90 212 333 3333
M: +90 532 003 3333



Halka arz edilecek Şirket paylarına yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda ele alınan risk faktörlerinin ve ekleri ile birlikte İzahname'nin tümünün dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de halka arz edilen Şirket paylarına yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerin herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

Aşağıda belirtilen riskler, karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek ilave risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunuluş sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından bir değerlendirmesi şeklinde düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

1) Şirket'in projeleri tamamlanamayabilir ve da geç tamamlanabilir.

Şirket'in faaliyetleri esas olarak gerçekleştirdiği ve gerçekleştireceği inşaat projelerini içermektedir. Şirket'in yürüttüğü projelerin pandemi, çeşitli mücbir sebepler, projeye ilişkin izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar veya sair sebeplerle tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir.

İşbu İzahname tarihi itibarı ile Şirket'in mevcut Projeleri'nden Levent Projesi'nde satış ofisi inşaatı tamamlanmış, arsa üzerinde yer alan riskli yapıların yıkımları tamamlanmış, ancak henüz yeni yapıların inşaat ruhsatları alınmamış ve inşaatlarına başlanmamıştır. Gerekli izinlerin zamanında veya hiç alınmaması durumunda Levent Projesi'nin inşaatına başlanması gecikebilir veya inşaatına hiç başlanamayabilir. Bu durum Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Nişantaşı Projesi ve Çekmeköy Projesi'nde ise inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Gerek bu projeler, gerekse Şirket'in gelecekte başlayacağı başka projelerin yukarıda sayılan veya benzer sebeplerle tamamlanamaması veya geç tamamlanması hali, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

42

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100, Kat: 5, Dap Royal Center
No: 100-100-100-100 / 100100000
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272200 / 272200
Kısmi Sic. No: 272200 / 272200
Etiler - Beşiktaş / İstanbul



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272200 / 272200
Kısmi Sic. No: 272200 / 272200
Etiler - Beşiktaş / İstanbul



11 Şubat 2022

- 2) Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, satış hasılatı Şirket'in Emlak GYO ile imzalamış olduğu arsa paylaşımı karlılık gelir sözleşmelerinde taahhüt edilen asgari tutardan düşük olabilir.

Şirket'in gelirleri, büyük ölçüde Şirket'in projesi kapsamında inşa edilen gayrimenkullerin satışı üzerinedir. Bu projelerinde yer alan gayrimenkullerin satışları bakımından, talebin az olması, Şirket'in öngördüğü hızda, adette ve/veya fiyatta satılamaması, müşterilerin satın almaktan cayması ve müşterilerin ödemelerinin ladesini talep etmesi durumu söz konusu olabilir. Şirket'in halihazırdaki Projeler'inden Validebağ Projesi, Çekmeköy Projesi ve Nişantaşı Projesi'nin satışı devam etmekte olup, Levent Projesi'nin satışına ise henüz başlanmamıştır. Validebağ projesinde inşaat tamamlanmış ve üçüncü kişilere satışı yapılamayan Bağımsız Bölümler Emlak GYO, İstif ve Şirket arasında paylaşılmıştır. Şirket bu paylaşım sonrası kendi payına düşen Bağımsız Bölümlerin satışlarına devam etmektedir.

Çekmeköy Projesinde 987 adet Bağımsız Bölümün 14.01.2022 tarihi itibarıyla % 98,88'ine tekabül eden 976 adedi, Nişantaşı Projesi'nde satışa açılan 161 adet Bağımsız Bölümün %78,26'sına tekabül eden 126 adedi ve Validebağ Projesi'nde paylaşım sonrası Şirket payına kalan 12 adet Bağımsız Bölümün %33,33'üne tekabül eden 4 adedinin ön satışı gerçekleşmiştir. Ancak bu müşterilerin sözleşmeden dönmesi ve/veya cayması durumunda bu satışlar tamamlanamayabilir.

Çekmeköy Projesi'nde 987 adet Bağımsız Bölümün %1,12'sine tekabül eden 11 adedi, Nişantaşı Projesi'nde satışa açılan 161 adet Bağımsız Bölümün %21,74'üne tekabül eden 35 adedi ve Validebağ Projesi'nde paylaşım sonrası Şirket payına kalan 12 adet Bağımsız Bölümün %66,67'sine tekabül eden 8 adedinin henüz satışı gerçekleşmemiştir. Bahse konu Bağımsız Bölümlerin satışı beklendiği hızda gerçekleşmeyebilir ve/veya müşterilerin sözleşmeden dönmesi ve/veya cayması durumunda bu satışlar tamamlanamayabilir, elde edilen satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Ayrıca, Proje satışlarının tamamlanması sonucunda elde edilecek gerçek gelirin Şirket veya iş ortaklıkları tarafından Emlak GYO ile akdedilen sözleşmelerde öngörülen satış hasılatından düşük olması durumunda dahi, ilgili sözleşmeler tahtında Emlak GYO'ya Şirket tarafından taahhüt edilen asgari tutarlar her koşulda ödenmekle yükümlüdür.

Şirket'in gelecekte başlayacağı başka projelerin yukarıda sayılan veya benzer sebeplerle satışlarının beklenen düzeyde gerçekleşmemesi veya geç gerçekleşmesi hali, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

- 3) Projeler'in inşaat maliyeti, Şirket'in çalışanlarının bir kısmına ödenmekte olan asgari ücretin ya da işçilik maliyetlerinin veya proje için ödenen sigorta primlerinin proje için

43

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİTİRME A.Ş.
Nispetiye Mah. Çamlıca Sok. Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272200 / Mers. No: 0833003321000017
Karek Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Nispetiye Mah. Çamlıca Sok. Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272200 / Mers. No: 0833003321000017
Karek Yılmaz

11 Şubat 2022



belirlenen satış fiyatlarındaki artıştan daha fazla artması karlılığı düşürebilir veya bu durum bütçelenen maliyeti aşabilir.

Şirket, gerçekleştirdiği projeleri önceden bütçelemekte ve projelerden elde edeceği karı ve kazançları buna göre değerlendirmekte, gelir beklentilerini buna göre oluşturmaktadır. Kıtresel arz-talep dengesinde oluşabilecek bozulmalar, kurdaki dalgalanmalar, asgari ücretteki artışlar veya genel işçilik maliyetlerinin satış fiyatlarındaki artıştan daha fazla artması nedeniyle karlılığın düşmesi veya emtia fiyatlarındaki artış sebebiyle inşaat maliyetlerinin artması Şirket'in faaliyetlerinin maliyetlerini artırabilir. Ayrıca, projelerin inşaatı özelinde tahmin edilemeyen güçlükler, proje revizyonları, duraklamalar, gecikmeler de maliyet artışına sebep olabilir. Bununla birlikte, Şirket şantiyedeki makine, ekipman ve yapılmış inşaatı doğal afet, yangın, sel gibi risklere karşı güvence altına alan all risks sigortası ile iş yerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda işverene terettüp edecek hukuki sorumluluk ve ödeyebileceği tazminatlara karşı güvence altına alan teminatlı işveren sorumluluk sigortası yaptırmaktadır. Bu kapsamda Şirket'in üstlendiği projelerde yaptırdığı inşaat tüm riskler (all risks) sigortası ve teminatlı işveren sorumluluk sigortası primlerindeki artışlar genel inşaat maliyetlerinin dövize endeksli olması nedeniyle yaşanan artışa paralel olarak artabilir. Sigorta primlerindeki artış, Şirket'e ek maliyet olarak yansiyabilir. Gayrimenkul geliştirme ve inşaat projelerinde, özellikle büyük ölçekli inşaatlarda her zaman rastlanabilecek ve öngörülemeyen maliyet artışları ve proje değişiklikleri, projelerin inşaatının tahmini maliyetlerin üstünde bir maliyetle bitmesine sebep olabilir. Bunların arasında, inşaatla kullanılacak demir, çimento, çelik gibi malzemelerin baz fiyat artışları, kur artışı veya sair sebeplerle maliyetlerindeki artışlar özellikle önem arz etmektedir. Şirket'in gerek halihazırda gerçekleştirdiği projeler, gerekse gelecekte gerçekleştirebileceği projeler açısından, yukarıda belirtilen kapsamda maliyet artışlarının gerçekleşmesi sebebiyle proje bütçelerinin aşılması hali, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

4) Taşıma ve teslimat hizmetlerinin alınmasında ve maliyetinde problemler yaşanabilir.

Şirket kullandığı malzemeler için doğrudan veya taşeronları vasıtasıyla lojistik hizmetleri almaktadır. Bu kapsamda malzeme taşıma ve tedarikinde büyük ölçüde karayolu nakliye yöntemine güvenilmektedir. Taşıma ve teslimat faaliyetleri; aşırı hava koşulları, doğal afetler, teknolojik sorunlar, iş kesintileri, personel sıkıntısı ve işletme tehlikelerinin yanı sıra nakliye mevzuatından kaynaklanan engeller gibi çeşitli risklere maruz kalmaktadır.

Bu şekilde, bu hizmetleri almakta, sağlamakta ya da bu hizmetlerin maliyetinde problemler yaşanabilir, malzeme elde etmek için verimli alternatifler bulamayabilir.

Şirket'in yukarıda belirtilen şekilde, malzeme taşınması ve tedariki konusunda sorunlarla veya maliyet artışlarıyla karşılaşması hali, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel

44

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100 Kat: Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272200
Vergi No: 333003278
Mersis No: 333003278100017
Kaşe Ziya Yılmaz



Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Kamranlı Sok. No: 1 Kat: 1 Yüzyıl
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272200
Vergi No: 333003278
Mersis No: 333003278100017
Kaşe Ziya Yılmaz

11 Subat 2022



sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

5) Finansman bulmakta güçlükler yaşanabilir veya bulunacak finansmanın şartları cesitli olumsuz durumlar yaratabilir.

Şirket'in 30.09.2021 tarihli konsolide finansal tablolarına göre kısa ve uzun vadeli finansal borçlarının toplamı 495.029.522 TL'dir.

Şirket'in vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler 30.09.2021 ve 21.02.2022 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler	30.09.2021	21.01.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	126.733.121	158.083.121
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	177.983.077	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	88.809.801	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	393.525.999	158.083.121

Şirket'in 30.09.2021 ve 21.02.2022 tarihi itibarıyla genel kredi sözleşme limitleri, mevcut riskleri ve verilen kefalet/teminat senedine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir. Aşağıdaki tabloda limit başlıklı sütun genel kredi sözleşmeleri kapsamında banka tarafından tahsis edilen kredi limitini, kefalet başlıklı sütun bu tahsiset için bankaya verilen kefalet tutarını, risk başlıklı sütun ise kullanılan kredilerin tablo tarihi itibarı ile bakiye borç tutarlarını göstermektedir.

30.09.2021 İtibarıyla	Limit	Risk	Kefalet
Kendi tüzel kişiliği adına	895.000.000	429.124.264	909.500.000
Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklık lehine	140.000.000	37.983.077	140.000.000
İlişkili taraflar lehine	450.000.000	88.559.801	480.000.000
Toplam	1.485.000.000	555.667.142	1.529.500.000

21.01.2022 İtibarıyla	Limit	Risk	Kefalet
Kendi tüzel kişiliği adına	1.596.500.000	421.351.122	1.641.000.000
Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklık lehine	-	-	-
İlişkili taraflar lehine	-	-	-
Toplam	1.596.500.000	421.351.122	1.641.000.000

11 Subat 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100 / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272200 / Mersis No: 3330033218
Kırsal Yılmaz

45

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Sok. No: 10 / Beşiktaş - İstanbul



Ayrıca 30 Eylül 2021 tarihi itibarı ile Şirket'in banka mevduatları üzerinde ilgili kredi sözleşmeleri uyarınca temlik edilen gelirlerin toplandığı ve daha sonra da kredi ödemelerinin tahsil edildiği hesaplarda 785.465 TL'lik nakit bloke bulunmaktadır.

Şirket, gerçekleştirdiği faaliyetleri finanse etmek için esas olarak satışlardan elde edilen gelirleri ve özkaynaklarını kullansa da, satışlardan beklenen gelirlerin gerçekleşmemesi veya özkaynakların yeterli olmaması gibi durumlarda yukarıdakilere ilave olarak dış finansal kaynak kullanmak durumunda kalabilir. Böyle bir durumda, Şirket'in arzu ettiği koşullarda finansman bulması mümkün olmayabilir veya bu konuda gecikmeler olabilir.

Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket üzerine getireceği ekstra maliyetin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına Şirket'in ek borçlanmalara, satış ve kiralama faaliyetleri ve benzeri hususlara ilişkin bazı taahhütler vermesi, harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi bazı prosedürlere bağlı kalması gerekebilir. Şirket'in varlıkları üzerinde yukarıdakilere ilave olarak ipotek, satış gelirlerinin temlik gibi çeşitli teminatlar vermesi gerekebilir. Bu durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

6) Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edecektir.

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve yapmaya devam etme niyetindedir. Ayrıca, Şirket'in iş yaptırdığı yüklenicilerinin bir bölümü ilişkili taraflardan oluşmaktadır. SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını iddia etmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Ayrıca, İzahname'nin 20'nci bölümünde yer alan İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler bölümünde detaylı şekilde anlatılan ilişkili taraf işlemleri, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları içerebilir, dolayısıyla Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

7) Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki dalgalanlık, Şirket'in tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması, Şirket'in alt yüklenicilerinin mali zorluğa düşmesi nedeniyle yüklenicileri işleri bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir. Bu durum Şirket'in üretimini ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket proje inşaatlarının her aşamasında malzeme tedariki, hizmet tedariki veya hem malzeme hem hizmet tedariki almaktadır. Tedarikçilerin üstlendikleri görevleri zamanında ve eksiksiz yapamaması söz konusu olabilir veya yeterli tedarik sağlanamayabilir. Aynı zamanda, Şirket'in mevcut tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması ve/veya alt yüklenicilerinin mali zorluğa

46

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı, Akatlar Sok. Dap Royal Center
E-Posta: info@dap.com.tr / info@dap.com.tr
Tic. Sic. No: 2733033218
Mersis No: 08100001800017



Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Akatlar Sok. No: 34337
Beşiktaş / İstanbul

11 Subat 2022



düşmesi nedeniyle işi bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir, Şirket'in projelerinin tamamlanma hızını ve dolayısıyla Şirket'in üretimini sektöre ugratabilir. Ayrıca, gerek malzeme, gerekse hizmet tedarikindeki maliyetler ve dolayısı ile fiyatlar öngörülerin üzerinde artabilir.

Yukarıda belirtilen durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

8) İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve veya kusur olması halinde Şirket'in tazminat sorumluluğu doğabilir.

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara (inşaatın projelerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve eksik kullanılması, kullanmaya elverişli olmadan bitirilip hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Şirket'in bu durum ve benzeri durumlar ve gelecekte meydana gelebilecek olaylar üzerine sorumluluğu gereği tazminat ile sorumlu tutulması ihtimali vardır. Şirket'in, bu gibi durumlarda, diğer sorumlulara/yüklenicilere rücu imkanları bulunmakla birlikte, bu imkanlar, ilgili kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir. Ayrıca, bu kişilerin büyük bir çoğunluğu ilişkili taraflar olup, rücu etme konusunda, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları ortaya çıkabilir.

Bu tip sorumluluk ve tazmin mecburiyetlerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

9) Şirket'in gelirlerinin dalgalı olması ve satışlarından elde edilecek tahsilatlarda gecikme yaşanması Şirket'in mali durumunu olumsuz etkilevebilir.

Şirket'in gelirleri esas olarak, gerçekleştirilecek inşaat projeleri kapsamında yapılacak gayrimenkul satışlarına bağlıdır. Dolayısı ile, işin ve sektörün gereği, Şirket'in senenin her döneminde veya belli dönemlerinde kesin olarak elde edeceği önceden belirlenebilen sabit bir geliri/nakit akışı yoktur. Şirket, projelerden yapacağı satışlara göre gelir elde etmekte olup, bu satışlardan ilgili projenin başlaması, geldiği aşama veya bittiği tarihe göre değişik dönemlerde gelir elde edilmektedir. Şirket'in dalgalı gelir sağlama durumu, eğer gelirler belli dönemlerde çok az kalır, veya hiç olmazsa, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

11 Subat 2022

47

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100 Sok. Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Kırtasiye V.D.: 3330033218
Mersan No: 0833001881000017



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Remikent Sok. No: 14337
Beşiktaş - YATIRIM



Ayrıca, Şirket'in projelerinden gayrimenkul alan altıncı ödeme güçlerindeki bozulma, taksitli satışlarda beklenen tahsilatın zamanında yapılamaması veya benzeri durumlar, Şirket'i finansal açıdan zor duruma sokarak, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

10) Şirket'in tabii olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir ve projelerde inşaat ve satış sürecini aksatabilir. Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir.

Şirket, yoğun düzenlemelerin yer aldığı tek bir piyasa içerisinde faaliyet göstermemekte olup, faaliyetleri gereği inşaat, imar, kadastro, yapı ve iskân ruhsatları, turizm, orman, çevre, belediye, vergi, sigorta, finansman mevzuatı gibi pek çok mevzuata tabidir. Şirket'in tabii olduğu ilgili mevzuatta ve bilhassa aşağıda bahsedilen düzenlemelerde zaman içinde gerçekleştirilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir.

Şirket, inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak; imar mevzuatı altındaki düzenlemeler uyarınca inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak ise yapı kullanma izni almak zorundadır. Projelerin inşaatı başladıktan sonra, mevzuatta yapılacak değişiklikler veya ilgili idareler tarafından yapılabilecek talepler sonucunda, Şirket projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalabilir, bu durum projelerde gecikmelere sebebiyet verebilir ve ilave maliyet yaratabilir.

02.03.2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yapı Mütcehhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca Şirket, mali ve teknik yeterliliklerine göre yapılan sınıflandırmaya doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü Mütcehhitlik Yetki Belge Komisyonu tarafından 23.01.2020 tarihi itibarı ile en üst sınıf olan A yetki grubuna alınmış olup, sadece A grubu şirketlere özel olan, belirli bir sınıra olmaksızın inşaat faaliyeti üstlenme hak ve yetkisine sahiptir. Ancak mali ve teknik yeterliliklerdeki eksiklikler şirketin yetki belgesi sınıfını değiştirebilir. 02.03.2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yapı Mütcehhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik'in 19. maddesi uyarınca belge grubunun geçerlik süresi üç yıldan az olmamak ve beş yılı geçmemek üzere iş deneyim belgelerinin geçerlik süresi kadardır. Şirket' adına düzenlenen yetki belgesinin geçerlik süresi 23.01.2020 tarihinde başlamış olup, yetki belgesi işbu İzahname tarihi itibarıyla geçerlidir. Yönetmelik'in 16. Maddesi'ne göre ise sunulan iş deneyimlerinin değerlendirilmesinde tek sözleşmeye ve/veya yapı ruhsatına dayalı olarak başvuru tarihinden geriye doğru son on beş yıl içerisinde alınmış

11 Şubat 2022

48

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataygözü Mah. Kat: 5. Kat, Dap Royal Center
Nispetiye / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272200 / SSK No: 3330033218
Mers. No: 08300013001000017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C.
Tic. Sic. No: 272200 / SSK No: 3330033218
Mers. No: 08300013001000017
Beylikdüzü / Beşiktaş / İstanbul

iş deneyim belgelerinin en fazla miktarda olanın iki katı alınarak veya daha büyük somut vermek şartıyla, bitirilen işler içinde geriye doğru son beş yıl içinde bitirdiği işlerin bedelinin toplamı alınarak iş deneyim tutarı belirlenir. Toplama işlemi son on beş yıl içerisindeki en büyük işin iş deneyim miktarının üç katından fazlası dikkate alınmaz. Mezuniyet belgelerinin iş deneyimini tevsik için sunulması durumunda; mezuniyetten sonra geçen süreye göre 28 inci madde kapsamında hesaplanacak tutara herhangi bir artırım uygulanmaz. Toplu yapı niteliğindeki yapıların iş deneyim belgelerindeki miktarlar, yetki belge grubunun üstlenebileceği azami iş tutarının üç katına kadar toplamak suretiyle tek iş deneyimi olarak değerlendirilir. Bu şekilde yapılacak toplama işlemi, tek ruhsata veya sözleşmeye konu edilmeyen ve yapı ruhsatı tarihleri arasında en fazla beş yıl süre olan iş deneyim belgeleri dikkate alınır.

Şirket'in müteahhitlik yetki belgesi grubunun değişmesi, Şirket'in Emlak GYO veya kamu kurumları tarafından açılacak yapım ihalelerine katılmasını engelleyebilir ve yeni iş almasını sınırlandırabilir; Şirket'in mevcut Projeleri gibi ileride Şirket tarafından yürütülecek büyük montanlı projeler için inşaat ruhsatı alınmasını engelleyebilir, Şirket'in gelecekteki projelerini etkileyebilir, bu durum, Şirket'i finansal açıdan zor duruma sokarak, Şirket'in faaliyetlerini ve faaliyetlerin operasyonel sonuçları ile finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket satışlarının çok büyük bir kısmını tüketiciler ile 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun tabiiğinde düzenlenen ön ödemeli konut sözleşmesi ile gerçekleştirmektedir. Ön ödemeli konut sözleşmesine ilişkin düzenlemeler gereği Şirket'in ilgili taşınmazın tesliminde temerrüde düşmesi halinde alıcılara tazminat ödenmesi gerekebilir, alıcıların sözleşme tarihinden itibaren 24 aya kadar olan sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde Şirket alıcılara ödedikleri bedellerin iadesini yapmak durumunda kalabilir.

Bu durumlar, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

11) İhale arsa bulunamaması veya benzer sebeplerle yeni projeler gerçekleştirilemez.

Şirket'in faaliyetleri, inşaat projelerinin gerçekleştirilmesi üzerinedir. Şirket, gelirlerini gerçekleştirdiği inşaat projelerinden sağlamaktadır. Dolayısı ile, Şirket'in gelir elde edebilmesi, halihazırdaki inşaat projelerini gerçekleştirmesinin yanı sıra, yeni inşaat projelerine bağlıdır. Şirket'in iş modelinin uygulanabilirliği, uygun geliştirme projesi ve yatırım fırsatlarının bulunmasına bağlıdır. Şirket'in istediği yatırım karlılığını elde edebilmesini sağlayacak yer, fiyat ve koşullarda yatırım kriterlerini karşılayan arsalar temin edip edemeyeceği ve bunların üzerinde yeni inşaat projeleri gerçekleştirip gerçekleştiremeyeceği belirsizdir. Benzer şekilde, yeni projeler için yatırım ve finansman olanaklarının bulunup bulunamayacağı da belirsiz durumdadır. Bununla birlikte, Şirket mevcut durumda tüm projelerini Emlak GYO ile Gelir

11 Şubat 2022

49

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atölyeciler Mah. Çarşı Çarşı Emlak Royal Center
North Block Kat: 10 Kat No: 10/1000000
Mersant No: 31200000000000000000
Kartel Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Kat: 10 Kat No: 10/1000000
Mersant No: 31200000000000000000
B - İktisadi İşletmelerin Kuruluşu



İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket ve Bağı Ortaklıkları aleyhine açılmış dava tutarlarından oluşan risk tutarı toplam 8.043.594,15 Türk Lirasıdır.

Yukarıdaki durumların herhangi biri Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumunu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

14) Şirket vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya olası vergi denetimleri ve diğer denetimler ile SGK prim ücretlerindeki artışlar Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in fiili vergi oranı, vergi kanunlarındaki veya bunların yorumlanmasındaki değişikliklerden, SGK prim artışlarından veya Şirket yönetiminin ertelenmiş vergi varlıklarını kullanabilme kabiliyetindeki değişikliklerden etkilenebilmektedir. Şirket aynı zamanda uygulamaya konulan yeni vergiler veya geçerli vergi oranlarındaki artışlara maruz kalabilmektedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, kurumlar vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25'tir. Buna karşılık kurumlar vergisi oranının sonradan artmayacağı konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Şirket'in herhangi bir mali yıldaki fiili vergi oranını oluşturan faktörler, sonraki mali yıl veya yıllar için geçerli olmayabilir. Aynı durum eşit durumdaki diğer şirketler için de geçerli olmakla birlikte, gelecek dönemlerde Şirket'in fiili vergi oranındaki bir artış, Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve beklentileri üzerinde olumsuz etkiye yol açabilir.

Şirket, aynı zamanda kendisini ek vergi yükümlülüklerine ve maliyetlerine maruz bırakabilecek olan vergi denetimlerine tabi tutulabilir. Vergi denetimleri ile birlikte Şirket vergi daireleri haricinde maliye gibi diğer kamu kurumlarının da denetimine tabi olmakla birlikte halka arz sonrasında diğer halka açık Şirketler gibi SPK'nın da denetim ve gözetimi altına girecektir. Söz konusu denetimlerde Şirket'in idari ve/veya vergi cezaları ile karşılaşması söz konusu olabilir. Ayrıca, Şirket'in çalışanlarına yönelik ödemekle yükümlü olduğu SGK primlerindeki artışlar veya vergi daireleri tarafından yapılan denetimler, Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

15) Finansal raporlama standartlarındaki herhangi bir değişiklik, Şirket'in finansal durumunu, operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, konsolide finansal tablolarını, TFRS ve TMS uyarınca hazırlamaktadır. TFRS ve TMS kapsamındaki finansal raporlama standartları ve ilişkili muhasebe hükümleri, uygulama yöntemleri ve faaliyet ile ilgili geniş kapsamlı yorumlar (gelirin tahakkuku, hizmet imtiyaz sözleşmeleri, işletme birleşmeleri, şerefiye ve ilişkili taraf işlemleri de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmayan yorumlar) oldukça karmaşıktır ve yönetimin çok sayıda varsayımları, tahminleri ve muhakemelerini içermektedir. Buna ek olarak, Şirket'in finansal tabloları, yönetimin bazı

51

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurt Mah. Akropolis Emlak Gayrimenkul Center
No:18 Üsküdar Mahallesi / İSTANBUL
Tic Sic No: 27.130033218
MERSİ No: 0833003321000017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Kıptas Mahallesi Taşucu Yolu
Çamkent Sok. No: 14337
Beşiktaş - İSTANBUL





11 Eylül 2022

varsayımlarına (yatırım harcamaları performansı, enflasyon oranları ve faiz oranları ile ilgili varsayımlar gibi) dayalı olarak hazırlanmaktadır. Bu nedenle, anılan kurallardaki veya bunların yorumlanmasındaki değişiklikler veya dayanak varsayımlardaki tahminlerdeki veya yönetim muhakemelerindeki değişiklikler, rapor edilen veya beklenen finansal performansı önemli ölçüde değiştirebilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

16) Şirket'in karşılanacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılanan hasar sigorta kapsamında olmayabilir, Şirket tazminat tahsil edemeyebilir.

Şirket inşaatları için inşaat tüm riskler (all-risks) ve işveren sorumluluk sigortalarını yaptırmaktadır. All risks sigortası şantiyedeki makine, ekipman ve yapılmış inşaatı doğal afet, yangın, sel gibi risklere karşı teminat altına almaktadır. Teminatlı işveren sorumluluk sigortası ise iş yerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda işverene terettip edecek hukuki sorumluluk ve ödeyebileceği tazminatları teminat altına almaktadır.

Bu kapsamda Çekmeköy projesi için 500.000.000 TL teminatlı inşaat tüm riskler (all-risks) sigortaları ve 6.000.000 TL teminatlı işveren sorumluluk sigortaları, Nişantaşı projesi için 470.000.000 TL teminatlı inşaat tüm riskler (all-risks) sigortaları ve 6.000.000 TL teminatlı işveren sorumluluk sigortaları yaptırılmıştır. Ancak, bu sigortalar potansiyel tehlike ve risklerden bazılarını karşılamayabilir.

Levent projesinde inşai imalat başlamadığı için henüz sigorta yaptırılmamıştır.

Bu sigorta poliçelerinin her biri, endüstri standartları ve uygulamalarına uygun olarak geleneksel istisnalara, muafiyetlere ve teminat limitlerine tabidir. Piyasa koşullarının bir sonucu olarak, belirli sigorta poliçeleri için primler ve kesintiler önemli ölçüde artabilir ve bazı durumlarda, belirli sigortalar yalnızca azaltılmış teminat tutarlarıyla kullanılabilir hale gelebilir. Ayrıca, Şirket'in makul kontrolünün ötesinde, bir sigorta şirketinin sigortalanamayacak bir zararı karşılayacak mali kaynaklara sahip olmama riski de vardır. Sonuç olarak, bu olaylardan herhangi birinin meydana gelmesi, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve nakit akışları üzerinde önemli bir olumsuz etkiye sahip olabilir.

17) Şirket'in performansı, üst yönetime ve kritik kilit personelin Şirket'te devamına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı ve yerine kilit personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in başarısı, üst yönetime ve diğer kritik pozisyonda bulunan çalışanların sürekli ve devamlı çalışmasına bağlıdır. Şirket'te kritik konumda olan üst yönetimin bir kısmı aynı zamanda Şirket ortağıdır.

Ancak, Şirket'in gelecekteki başarısı, önemli ölçüde üst yönetimin ve diğer kilit personelin becerilerine, deneyimine ve çabalarına ve Şirket'e kesintisiz liderlik ve yönlendirme sağlama yeteneklerine bağlıdır. Yüksek nitelikli yeteneklerin mevcudiyeti ise sınırlıdır ve rekabet

52

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Nispetiye Mah. No: 10 Sok. No: 1 Dap Royal Center
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 271100 / Mersis No: 08330033218
Tic. Sicil No: 271100 / Şirket Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1997
Domicant No: 34337
Beşiktaş / İSTANBUL



11 Şubat 2022

güçlüdür. Sonuç olarak, Şirket, mevcut bir üst düzey yönetim üyesini veya diğer kilit personelini etinde tutamayabilir ve bu durumda ihtiyaç duyduğu personeli istihdam edemeyebilir. Şirket'in gelecekteki başarısı, yeterli yetenekte çalışanlara sahip olma ve kalifiye personele tercih edilen bir işyeri olma yeteneğine bağlı olacaktır.

Üst yönetim üyelerinin ve diğer kilit personelin elde tutulamaması, verimli bir şekilde değiştirilememesi ve yeni kalifiye personelin istihdam edilememesi ve geliştirilmesindeki başarısızlık, Şirket'in mali durumu, faaliyet sonuçları ve nakit akışları üzerinde önemli ve olumsuz bir etkiye sahip olabilir.

18) Halka arz sonrasında Halka Arz Eden Ortaklar'ın ana hissedarlar olarak Şirket üzerindeki kontrolü etkin olarak devam edecektir. Söz konusu pay sahiplerinin menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmevebilir.

Halka arz sonrasında, Halka Arz Eden Ortaklar, temsil eden payların sahibi olacaktır. Ayrıca Şirket'in imtiyazlı A ve B Grubu nama yazılı paylarına sahip olmaları sebebiyle işbu İzahname'nin 19.3. bölümünde detaylı açıklanan, yönetim kurulu üyelğine aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Ayrıca Halka Arz Eden Ortaklar'dan Ziya Yılmaz'ın Şirket'in imtiyazlı A Grubu nama yazılı paylarına sahip olması sebebiyle Genel kurul toplantılarında her bir A Grubu payı için 5 (beş) oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtım, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz ve Dap Yapı'nın etkisi olabilecektir.

Bu kapsamda, halka arz sonrasında, anılan ana hissedarlar, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz ve Dap Yapı'nın çıkarları ile Şirket'in azımlık pay sahiplerinin çıkarları birbirinden farklı olması, azımlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

19) İş kazaları Şirket faaliyetinde zecici olarak işin durdurulmasına yol açabilir, çalışanların veya alt yüklenicilerin çalışanlarının etik dışı davranışları nedeniyle Şirket'in uğrayabileceği zararlar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkilevebilir.

Şirket'in inşaat faaliyetleri gerçekleştirdiği dikkate alındığında, iş kazaları, işçilerin zarar görmesi gibi durumlarda Şirket'te iş kaybı yaşanabilir. Bununla birlikte, Şirket'in kendi çalışanların veya alt yüklenicilerin çalışanlarının etik dışı davranışları nedeniyle Şirket'e karşı açılacak muhtemel tazminat davaları dolayısıyla Şirket'in mali durumu etkilenebilir. Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir. İzahname dönemleri itibarıyla Şirket'te yaşanmış iş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde aksatacak büyüklükte olmamıştır. Şirket, birtakım inşaat işlerinin görülmesi amacıyla ilişkili olan ve/veya ilişkili olmayan taraflardan hizmet almaktadır. İş Kazası uyarınca Şirket, alt işverenlerin kendi çalışanlarıyla ilgili olarak iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına aykırılıklarından, iş ilişkisinden doğacak işçilik

53

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Kat: 10, Topkapı Center
No:109, Beşiktaş / İSTANBUL.
Tic Sicil No: 274000
Tic Sicil No: 274000
Tic Sicil No: 274000

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Menkul Kıymetler
Kontrollü Şirket
Kontrollü Şirket
Kontrollü Şirket
Kontrollü Şirket
Kontrollü Şirket



11 Şubat 2022

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

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

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

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

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

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

54

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mahallesi, Dap Royal Center
No:15 Beşiktaş / İSTANBUL
Kırtasiye No: 330033218
Tic Sicil No: 271111/100017

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Denizlikent Sok. No: 11 - 337
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL



11 Şubat 2022

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

- 3) Türkiye’nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması, Türkiye’de yaşanan ekonomik gelişmeler ve yatırım döneminde bir seçim sürecine girecek olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları vavassayabilir ve talep azalabilir.

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

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

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

56

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Tüyüksuvarı Sokak No:10 Kat: 5. Dap Royal Center
E-Posta Adresi: info@dap.com.tr / info@dap.com.tr
Telefon Numarası: 0212 250 03 18
Ticaret Sicil No: 272799/000017



Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Sokak No: 11
Beyoğlu - İstanbul



11 Şubat 2022

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

5) Yüksek enflasyon oranları maliyetleri artırabilir, satışların azalmasına ve azalabilir.

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

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

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

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

57

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 273303/0300007
Katipler Yılmaz

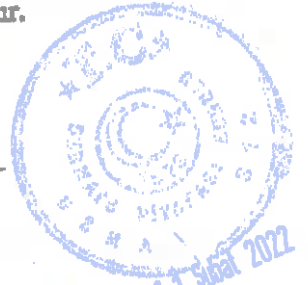


Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 273303/0300007
Katipler Yılmaz



11 Ağustos 2022

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

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

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

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

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

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

58

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı, 2. Sok. 1. Kat, Binyol Center
Merkezi: Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 2730033218
Mersis No: 0833003321800017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Ta
Cemil Sami Sok. No: 337
Beşiktaş - İstanbul



11 Şubat 2022

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

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

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

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

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

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

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

- Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi,

59

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mah. Katil Sok. Dap Royal Center
No:15 B Blok Kat:15 / İSTANBUL
Tic Sicil No: 27093218
Mersis No: 030903321800017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
No: Mahallei Topkapı / Üsküdar / İstanbul
Tic Sicil No: 27093218 / Mersis No: 030903321800017
Bağlıca: İstanbul



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

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

5) Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

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

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

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

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

60

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altaycadere Mah. Çiğdem Sk. Dap Royal Center
No:16 C Blok Kat: Kat:1 / İSTANBUL
Tic Sicil No: 27093218
Mers: 0833003321800017
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkez Kat: 9
Emirhanlı Sok. No: 4337
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Şubat 2022

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

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

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

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

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

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

5.4. Diğer riskler:

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

61

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Mersis No: 083300321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.
Kamuyu Aydınlatma Kurumu Kayıtlı Yatırım Kurumu
Kamuyu Aydınlatma Kurumu Sicil No: 24337
Beşiktaş - İstanbul

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

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

2) Deprem ve diğer doğal afet riski

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

3) Terör olayları veya terör tehditlerine ilişkin riskler

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

4) Piyasa Riski

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

5) Döviz Kuru Riski

62

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altay Yolu No: 11, Çarşı Sok. No: 1, Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900 / Şirket Sic. No: 270900 / İstanbul
Mersis No: 0833003321800017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Menkul Kıymetler Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0833003321800017
Başlıkta - L



11 Subat 2022

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

6) Kredi Riski

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

7) Faiz Oranı Riski

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

8) Likidite Riski

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

6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

63

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mah. Çarrah Sk. Dap Royal Center
Etiler 16-B Blok Kat: Maltepe / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 178057-0
Tic. Sicil No: 0323013371800977
Ruh: Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sicil No: 277100
Tic. Sicil No: 0323013371800977
Tic. Sicil No: 178057-0



11 Subat 2022

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

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

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

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

Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuatlar.

Mevzuata genel bakış

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

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

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

64

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sk. Dap Royal Center
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 3330033218
Mersis No: 0807003331800017
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Topkapı Cad. No: 104
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27210
Mersis No: 0807003331800017

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

İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği

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

Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği

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

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

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

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

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

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

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

- **Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun**

65

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayyama Mah. Park Sok. Dap Royal Center
No:100 Kat:10 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273303/3210
KURULUŞ NO: 273303/32100017
KURULUŞ YILINDA



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Etiler Kat:10 Kat:10 / Beşiktaş / İSTANBUL
Demiriant Sok. No: 3 / 3437
Boşköy - İSTANBUL





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

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

• İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

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

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

• Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu

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

• Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun

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

• Çevre ve İmar Mevzuatı

Dup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı, Çarşı Sok. No: 100, Royal Center
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / 34398
Tic. Sic. No: 276033/032718
Mers. No: 08190021000017
Kaifet Yılmaz

66

Ziya Yılmaz



11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Domitiant Etiler, No: 137
Beşiktaş - İstanbul

İmar Kanunu

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

Yapı Mütteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik

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

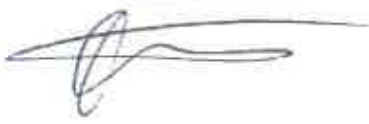
Bu yönetmelik müteahhitleri mali ve teknik yeterliliklerine göre geçici grup, A, B, C, D, E, F, G, H, grupları şeklinde sınıflandırılarak yetki gruplarına ayırmaktadır. Yönetmelik uyarınca müteahhitler, kendi sınıfları için belirlenen inşaat sınırını aşan inşaat ruhsatı alamazlar. Yönetmelik'in 19. maddesi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

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

67

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurt Caddesi Kat: 5 Dap Royal Center
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272903/2729037
Kafer Yılmaz



Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272903/2729037
Yılmaz



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

Çevre Kanunu

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

ÇED Yönetmeliği

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

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

11 Subat 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtçu Mah. Akmerkezi Sok. Dap Royal Center
E. No:18 B-001 Kat: M2000 / İSTANBUL
Tic Sicil No: 3090033218
Mersis No: 0833003321800017
Kafer Yılmaz



68

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Etiler Mah. Akmerkezi Sok. No: 10 Kat: 1001
Beşiktaş - İstanbul



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

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

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

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

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

11 Subat 2022

69

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı, Marmara Plaza, Dap Royal Center
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
KURUMSAL NO: 3350033218
MERSİ NO: 0833003321800017
KURUMSAL NO: 335003321800017

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Kıyıkent Mahallesi, 337
Beşiktaş - İstanbul



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

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

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

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

70

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altın Çarşı Akademi Kat: Dap Royal Center
E No:153/Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Kısmi Sicil No: 3330033218
Tic Sicil No: 03220033218/00017
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 10/1 Kat: 10
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic Sicil No: 272100/000017
Kısmi Sicil No: 3330033218/00017

11 Subat 2022



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

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

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

Devam Eden Projeler

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

İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Validebağ Projesi)

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

İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Çekmeköy Projesi)

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

72

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Kuşçusuz Mah. Kat: 10. Kat, Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 330003218
Mersis No: 080700010001600007
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler
A.Ş.
Tic. Sic. No: 277000
Mersis No: 080700010001600007
Ziya Yılmaz



1 Subat 2022

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

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

İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Nişantaşı Projesi)

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

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

İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Levent Projesi)

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

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

73

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mah. Çarşı 232. Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
KURUMSAL NO: 297033218
MERSİ NO: 0875000011000017

Rifat Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
KURUMSAL NO: 297033218
MERSİ NO: 0875000011000017



11 Subat 2022

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

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

11 Subat 2022

74

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Atölyecine Mah. Güneş Sok. Dap Royal Center

No:19 B-Blok Kat:10 / İSTANBUL

Telefon: +90 212 333 3218

Mersis No: 333303321800017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.

Menkul Kıymetler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Merkezi: Etiler, Beşiktaş / İstanbul

Şişli / İstanbul

Değişiklikler - İletişim



Handwritten signature of Ziya Yılmaz over the stamp of Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

Genel Bakış

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



11 Şubat 2022

75

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir / İstanbul / Türkiye
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic Sicil No: 274993 / 274993
Mersis No: 3330000210
KURULUŞ YILMAZ

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic Sicil No: 274993 / 274993
Mersis No: 3330000210
KURULUŞ YILMAZ

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

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

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

11 Şubat 2022

Istanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş (Çekmeköy Projesi):



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

77

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Mühür No: 1330022100017
Kater Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Mühür No: 1330022100017
Kater Yılmaz

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

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

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

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

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

11 Subat 2022

İstanbul Şişli Teşviköye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş (Nihantazı Projesi):

78

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayçeşme Metro Körfezi Blok Dap Royal Center
E- No:18 Beşiktaş / Maslak / İSTANBUL
Kırtasiye No: 3330033218
Tic. Sic. No: 3333003321800017
Kurucu Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler İşhanı Kat: Yolu
Beşiktaş / İstanbul / T.C.
Tic. Sic. No: 270900
Etiler İşhanı Kat: Yolu
Beşiktaş / İstanbul / T.C.







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

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

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

79

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Mahallesi, Dap Royal Center
E-10/10-2/Şişli/İstanbul / İSTANBUL
Tic Sicil No: 3330033218
Mersis No: 3332003321800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Yedigöller
Köyü, Beşiktaş/İstanbul / İSTANBUL
Tic Sicil No: 277114
Mersis No: 3332003321800017
Ziya Yılmaz



11 Subat 2022

inşaatını/satışını gerçekleştirmekte, projenin inşası ve satışı için yapılması gereken tüm maliyetleri/giderleri karşılamakta ve karşılığında projede inşa edilen Bağımsız Bölümlerin satışından elde edilen gelirin %60'ını elde etmektedir.

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

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

İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş (Levent Projesi)

Arsa Sahibi	Emlak GYO	
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 3 ada 36 Parsel	
İşin Adı	İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş	
Sözleşme Tarihi	08.04.2021	
Yüklenici	Şirket	
Sözleşme Tutarları	Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri	: 3.111.000.000 TL
	Arsa Satış Karşılığı Emlak Konut Payı Gelir Oranı	: %40
	Arsa Satış Karşılığı Emlak Konut Payı Toplam Geliri	: 1.244.400.000 TL
	Yüklenici Payı Gelir Oranı	: %60
	Yüklenici Payı Toplam Geliri	: 1.866.600.000 TL

Levent Projesi, Emlak GYO'ya ait olan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 3 ada 36 Parseldeki arsa üzerinde, 08.04.2021 tarihinde imzalanan "İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi uyarınca, yüklenici sıfatıyla Şirket tarafından geliştirilmektedir. Yüklenici sıfatı ile Şirket tarafından arsa sahibi olan Emlak GYO'ya taahhüt edilmiş olan asgari gelir paylaşım tutarları yukarıdaki tabloda yer almaktadır.

Levent Projesi'nin tasarım ve planlama süreçleri devam etmekte olup, rezerv alan ve riskli yapı tespitleri yapılarak, arsa üzerinde bulunan eski lojman yapılarının yıkımı için 13.08.2021 tarihinde yıkım ruhsatı alınmıştır. Proje satış ofisinin imalatı tamamlanmış olup, proje alanında bulunan eski yapıların yıkımı devam etmektedir. Levent Projesi'nin satışına ve inşaatına henüz başlanmamıştır. Levent Projesi'nin inşaatına ve satışına 2022 yılının ilk çeyreğinde başlanılması ve inşaatına başlandıktan 36 ay sonra bitirilmesi planlanmaktadır.

80

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Alibeyköy Mahallesi, Sok. Dap Royal Center
F. No: 10/5-10/6-10/7-10/8 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274200 / Mers: 081000127100017
E-posta: ziyayilmaz@dap.com.tr



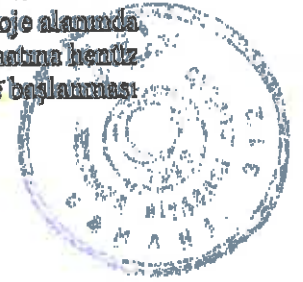
Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Menkul Kıymetler A.Ş.
Etiler Mahallesi, Kat: 11, No: 100
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274200 / Mers: 081000127100017
E-posta: ziyayilmaz@dap.com.tr



11 Subat 2022



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

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

Alt Yükleniciler

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

Projeler'in Ön Satış Performansları

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

Validebağ Projesi

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

Bağımsız Bölüm Adedi	Konut	Dükkan	Toplam
----------------------	-------	--------	--------

81

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akşapçıoğlu Sok. No: 10, Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 273083218
Mersis No: 0805001500017
Kafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 273083218
Mersis No: 0805001500017
Kafet Yılmaz

11 Subat 2022



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

Çekmeköy Projesi

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

Classi	Durumu	Bağımsız Bölüm Adedi	Satış Alanı (m ²)
Konut	Satılan	868	133.651
	Stokta	0	0
	Toplam	868	133.651
Ticari	Satılan	108	14.467
	Stokta	11	3.354
	Toplam	119	17.821
Genel Toplam		987	151.472

11 Subat 2022

Nişantaşı Projesi

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

82

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akmerkez 100. Kat, Büyükdere, Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900 / Şirket Sic. No: 270900 / Mersis: 3433001321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
SİRKET MÜHÜRÜ
Tic. Sic. No: 270900 / Şirket Sic. No: 270900 / Mersis: 3433001321800017
Rafet Yılmaz

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

Otisi	Durumu	Bağımsız Bölüm Adedi	Satış Alanı (m ²)
Konut	Satıldı	125	35.072
	Stokta	35	11.652
	Toplam	160	46.724
Ticari	Satıldı	1	308
	Stokta	0	0
	Toplam	1	308
Genel Toplam		161	47.032

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

Projelerin Finansmanı

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

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

Müşteriler

Yurtiçi yerleşik ve özellikle İstanbul'da ikamet eden alıcıların, Şirket'in firetimini yaptığı gayrimenkullere yurtiçi yerleşik alıcılara göre daha fazla ilgi gösterdiği görülmekte olup, Bağımsız Bölüm adedi baz alındığında 14.01.2022 itibarıyla, yurtiçi yerleşik alıcılara yapılan satışların oranı %97 ve yurtiçi yerleşik alıcılara yapılan satışların oranı %63 olarak gerçekleşmiştir. Yine 14.01.2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yapmış olduğu satışların %88'i İstanbul'da ikamet eden alıcılara yapılmıştır.

83

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir/İstanbul, Çarşı Sok. - Dap Royal Center
F: No: 2/3 - 34398 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272000/0100017
Kırtlar Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Emirant 10. Kat, 34337 Beşiktaş / İZMİR

11 Şubat 2022



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

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

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

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

Satış ve Pazarlama Aktiviteleri

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

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

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

Şirket Stratejisi

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

84

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atırcıoğlu Blok, Çarşı Katı, Dap Royal Center
E-1 No:118-SİTE 10A / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2998033218
Mersis No: 084300321800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sancaktepe Yolu
Gençlik Sok. No: 1 / 3337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022



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

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

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

Yoktur.

7.2. Başka sektörler/pazarlar:

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

İnşaat ve Gayrimenkul Faaliyetleri Sektörleri

Şirket, inşaat ve gayrimenkul faaliyetleri sektörlerinde faaliyet göstermektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörleri, Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörleri arasında yer almaktadır. 2021 yılı ikinci çeyrek verilerine göre inşaat ve gayrimenkul faaliyetleri sektörlerinin GSYH'deki payları sırasıyla %5,7 ve %5,4'tür¹. Bunun yanında inşaat sektörü diğer sektörlerle olan etkileşiminden dolayı ekonomide ve istihdamda önemli bir yer tutmaktadır. KPMG'nin hazırlamış olduğu "Sektörel Bakış - İnşaat Sektörü 2020" raporuna göre kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir. Sektör büyük nüfus, küçülen aile yapısı, evlilik yaşının küçülmesi gibi sosyal, demografik ve ekonomik nedenlerle büyüme potansiyelini korumaktadır².

İnşaat ve Gayrimenkul Faaliyetleri Sektörlerinin GSYH'daki payları



11 Subat 2022

¹ Kaynak: TÜİK

² Kaynak: KPMG Sektörel Bakış – İnşaat 2020

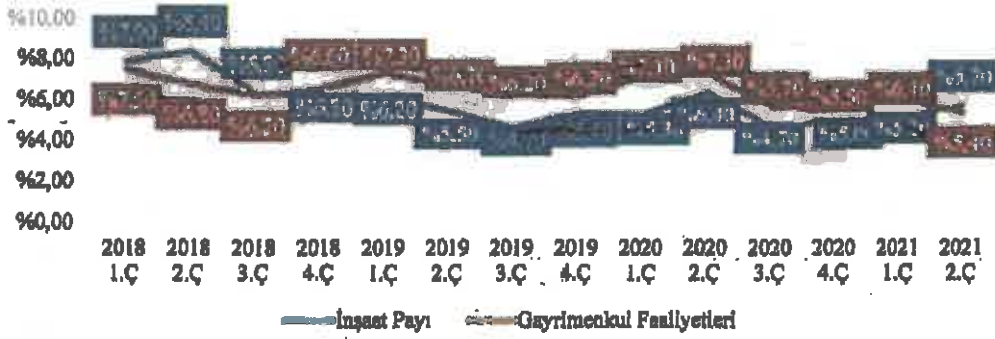
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataypaşa Mah. Akent Sok. Dap Royal Center
E. No:18/9/03/03 - MERKEZ / İSTANBUL
Sicil No: 333033218
Ticaret Sicil No: 033203321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Akent Sok. No: 14337
Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9
Beşiktaş - İSTANBUL



Kaynak: TÜİK

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



11 Subat 2022

³ Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

⁴ Kaynak: TÜİK

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataygüneş Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
F No:10 & Blok Kat: 2000000 / İSTANBUL
MERSİ No: TR 33 003 33218
Mikro İnceleme No: 33321800017

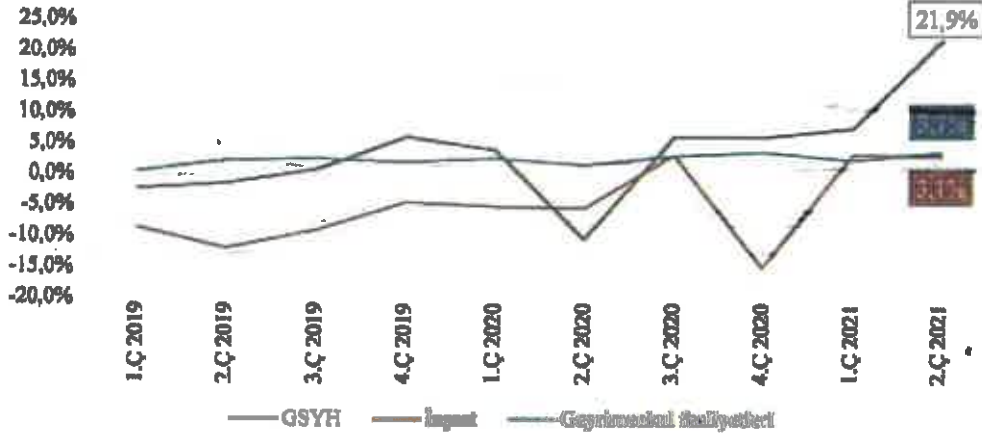
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Enişel Tiş...
Sancıkent Blok. N... 337
Beşiktaş - İSTANBUL

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



Kaynak TÜİK

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

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



11 Subat 2022

⁵ Kaynak: TÜİK - Sektörel Güven Endeksleri, Ekim 2021

⁶ Kaynak: TÜİK - Sektörel Güven Endeksleri, Ekim 2021

87

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

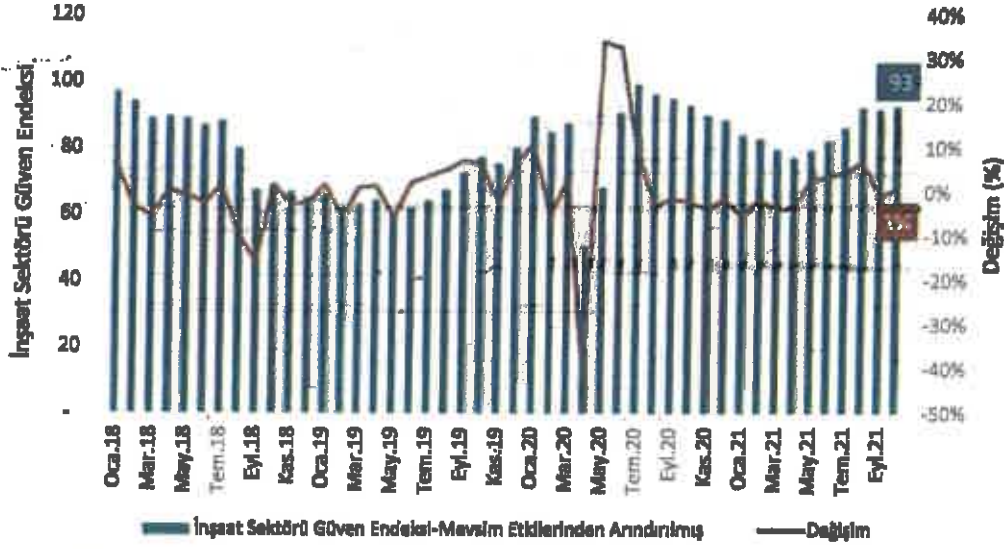
Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataycılar Mah. Çamlıcağa Cad. Dap Royal Center
No:18 Beşiktaş / İstanbul
Tic Sic No: 2733033218
Mersis No: 0833003321800017
Kaşe Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Tic Sic No: 2733033218
Mersis No: 0833003321800017
Kaşe Yılmaz

İnşaat Sektörü Güven Endeksi-Mevsim Etkilerinden Arındırılmış



Kaynak: TÜİK

Konut Sektörü

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



11 Subat 2022

⁷ Kaynak: TÜİK

88

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

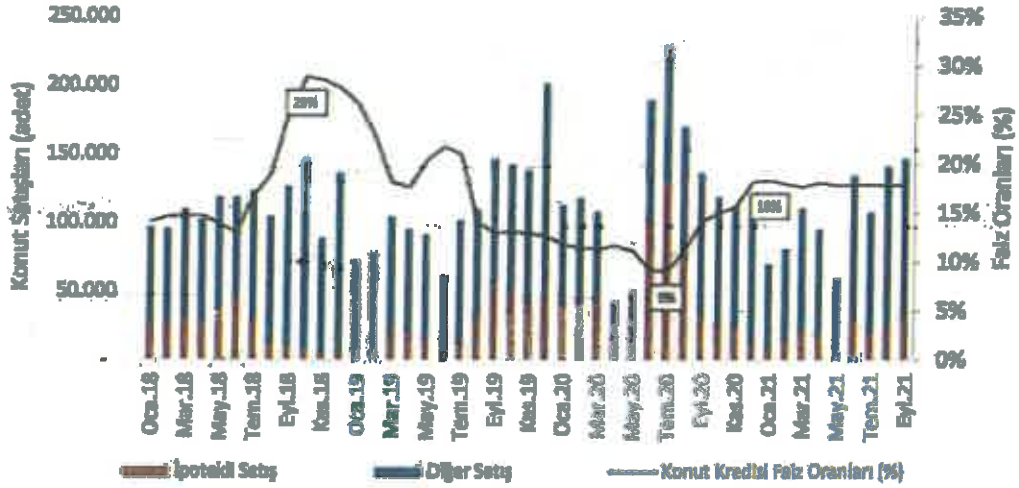
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mahallesi, 1. Etage, Royal Center
1. No'lu B Blok Katı, Maltepe / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270923
Kartel Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 270923
Boğaziçi - İstanbul

Konut Satış Sayıları (Türkiye Genel)



Kaynak TÜİK ve TCMB, EYDS

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

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



11 Subat 2022

⁸ Kaynak: TÜİK

⁹ Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

89

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayazgıne Mah. No:11 Kat:1 Dap Royal Center
No:14-B-20000110 / İSTANBUL
Sicil No: 3330033218
Mers No: 0833003321800017
KATİP YILMAZ

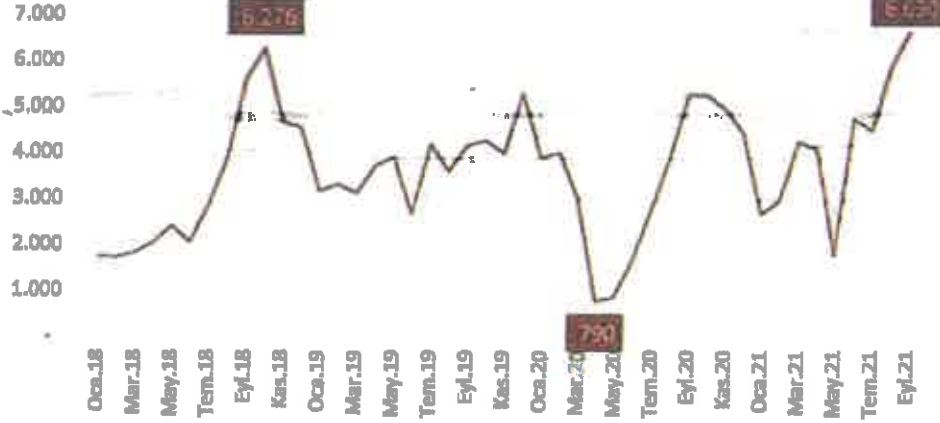
Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sicil No: 270900
Tic. Sicil No: 270900
Mers No: 0833003321800017
Beşiktaş - İstanbul

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

Yabancılar yapılan konut satış sayıları



Kaynak TÜİK

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



11 Şubat 2022

¹⁰ Kaynak: TÜİK

¹¹ Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

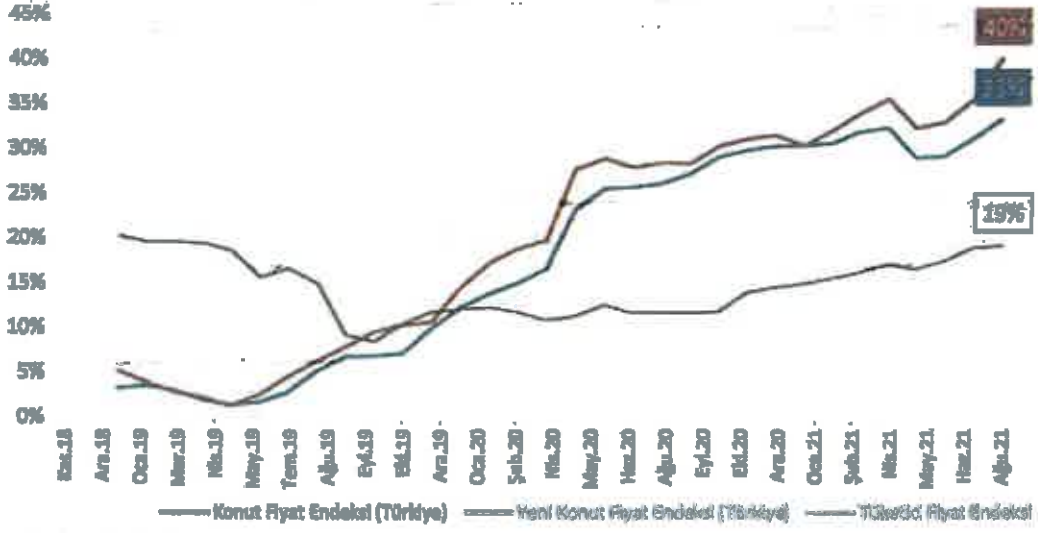
Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Abacıoğlu Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
E: No:16 E Blok Kat: 11 Kat: 11 / İSTANBUL
Tic Sicil No: 3330033218
Mersis No: 08150033321000017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkez B Blok Kat: 9
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic Sicil No: 273197
Mersis No: 08150033321000017

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



Kaynak: TCMB, EYDS

2021 yılı ilk dokuz ay konut satışlarının şehir dağılımına bakıldığında, İstanbul'un 179.450 adet ile Türkiye genelinde yapılan 949.138 adet konut satışının %19'unu oluşturduğu görülmektedir. İstanbul'u izleyen şehirlerden Ankara 92.040 adet konut satışı ile toplam satışların %10'unu, İzmir 54.002 adet ile %6'sını, Antalya 41.355 adet ile %4'ünü ve Bursa 34.319 adet ile %4'ünü oluşturmaktadır.¹² İstanbul'un gayrimenkul sektöründeki öncül şehir olmasının ana sebepleri arasında 15,4 milyon nüfusu ile Türkiye nüfusunun %18,49'una ev sahipliği yapması¹³, hane halkı sayısında küçülme ve kentsel dönüşüm gibi faktörler gösterilmektedir.



11 Subat 2022

¹² Kaynak: TÜİK

¹³ Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

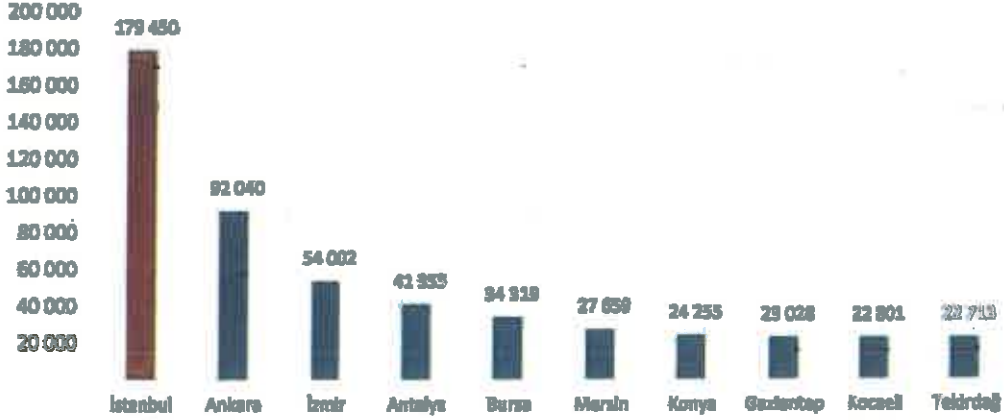
Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akaryolu Mah. No:185 Sığirci Sok. / İSTANBUL
KAYITLI FAKS: 3330032219
Mersis No: 0333003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Kıymetler Bölümü
Nispetiye Mah. No:101 Sığirci Sok. / İSTANBUL
KAYITLI FAKS: 333003337
Beşiktaş - İstanbul

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



Kaynak TÜİK

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



11 Şubat 2022

¹⁴ Kaynak: TÜİK

¹⁵ Kaynak: TCMB, EVDS

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

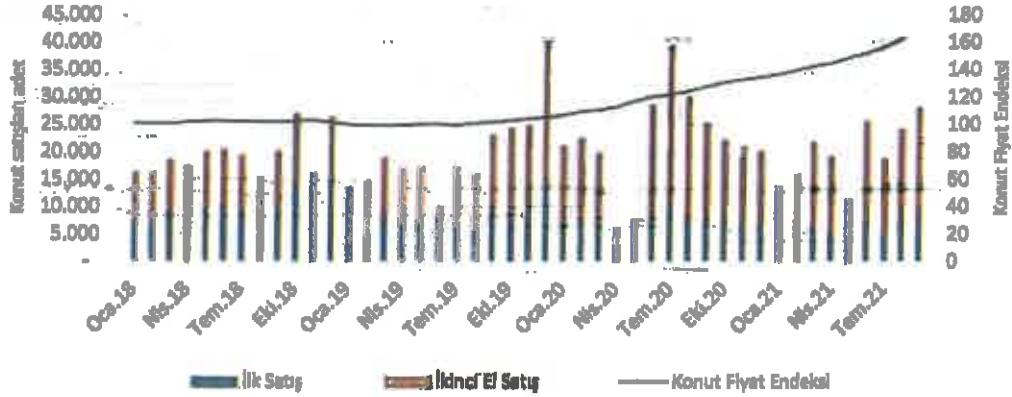
Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurt Mahallesi, No:100 Royal Center
E-10/10. Kat, Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sicil No: 333003218
Mersis No: 0333003321800017
Kafilet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, No: 15, Yatağan
Cemalpaşa Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sicil No: 272117
Mersis No: 08330003321800017

Konut Satışları ve Fiyat Endeksi (İstanbul)



Kaynak TÜİK ve TCMB, EVDS

Ticari Gayrimenkul Sektörü

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

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

2021 yılının ikinci çeyreğinde ticari gayrimenkul ortalama birim satış fiyatı İstanbul'da 8.248 TL / m², İzmir'de 6.814 ve Ankara'da 5.692 olarak gerçekleşmiştir. Ticari gayrimenkul fiyat endeksi 2021 yılının Haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %30 artış göstermiştir.¹⁸



11 Şubat 2022

¹⁶ Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

¹⁷ Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

¹⁸ Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

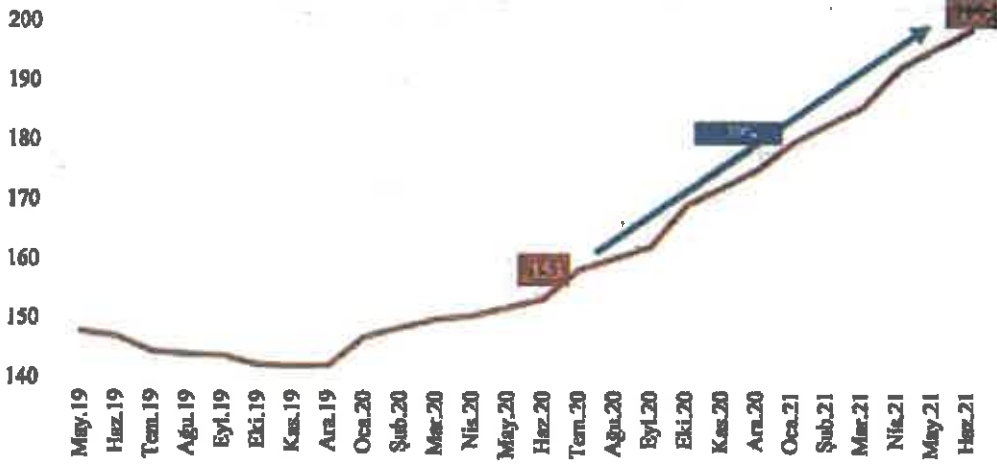
Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Blok Kat: 5. Kat, Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 3330033218
Mersis No: 0333003321800017
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
Menkul Kıymetler A.Ş.
Pazarlama Bölümü
Boşluklar - 1

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak GYODER

2021 yılının ikinci çeyreği itibarıyla 6,46 milyon metrekare ofis arzı ile Türkiye ofis arzının büyük bölümünü İstanbul oluşturmuştur. İstanbul'daki ofis arzında 2018 ve 2019 yılının ilk yarısında yaşanan artışlardan sonra 2021 yılı ikinci çeyreğinde önemli bir değişim gerçekleşmemiştir. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecek olup, bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.¹⁹

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



11 Subat 2022

¹⁹ Kaynak: GYODER Göstergesi, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

²⁰ Kaynak: GYODER Göstergesi, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mah. Kat: 5. Kat, Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274700 / Mers: 0810001274700017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Emirlik Sok. No: 17
Beşiktaş - İstanbul

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

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

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

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

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

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

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

- KPMG tarafından hazırlanan "Sektörel Bakış - İnşaat Sektörü 2020" isimli rapor (<https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2020/01/sectorel-bakis-2020-insaat.pdf>)
- GYODER tarafından hazırlanan "Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek" isimli rapor (<https://www.gyoder.org.tr/files/202109/8cb84218-2ecd-4861-bf15-5caca10e5dce.pdf>)
- GYODER tarafından hazırlanan "Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2. Çeyrek" isimli rapor

97

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Albayrakın Eski Çukuru Sokak No: 100 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270903 / İstanbul
Mersis No: 333003321800017
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270903 / İstanbul
Mersis No: 333003321800017
Kafet Yılmaz

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

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

7.6. Personelin ihraççya fon sağlarnasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

98

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 10 Kat: 10. Kat
F. No: 10/10 Kat: 10. Kat / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273053218
Mers. No: 0810001000017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz





11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Kuldar Aşakel-er Toprak
Büyükdere Sok. No: 4237
Şişli - İstanbul

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

11 Eylül 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Kurtuluş Caddesi No: 10 Kat: 10. Kat Royal Center
Etiler Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 3336082210
Mers: 081000331000017

Rafet Yılmaz

99

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Çarşı Caddesi No: 10
Kat: 10 Katlı Sarıyer / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274943
Mers: 081000331000017



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

SİRKET ÜNVANI	FAALİYET ALANI	FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖZET AÇIKLAMA	ORTAKLIK YAPISI
Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi	Gayrimenkul	Emlak GYO ile imzalanmış olan İstanbul Kartal Arın Satış Karşılığı Getir Paylaşım İst Sözleşmesi kapsamında inşa edilen AVM'ne, kiraya veren satış ile kiraalamaya varılarak işletilmesi konusunda faaliyet göstermektedir.	Yüzyıl Menkulik (%0,5) Dap Yapı (%99,5)
Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İsmetpaşa Arın Adı Ortaklığı	Gayrimenkul	Alışveriş Merkezinde yer alan tüm bağımsız bölümleri haslet kirası usulü ile kiralamış olup, AVM'de bulunan ticari alanları üçüncü kişilere kiralamaktadır.	Dap Yüzyıl Adı Ortaklığı (%60) Emlak Konut GYO (%40)
Marinet Restoran Ticaret A.Ş.	Turizm	Restoran, Lokanta, Kafe işletmesi konusunda faaliyet göstermektedir.	Ziya Yılmaz (%60) Rafet Yılmaz (%40)
Master Life Tesis Yönetimi A.Ş.	Yönetim Hizmetleri	Apartment, site, iş merkezleri, devre mülkler, ikamet amaçlı olmayan mülkler gibi gayrimenkullere profesyonel yönetim hizmeti sağlamaktır.	DAP Holding (%100)

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

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

Dap Yapı

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

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

100

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Alibeyköy Mah. Katil Sok. Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sic No: 273033218
Mersis No: 833003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Etiler Mahallesi Katil Sok. No: 1
Pantolon Sok. No: 134337
Beşiktaş / İstanbul

11 Şubat 2022



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

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

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

Dap Holding

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

Dap Holding'in ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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



11 Subat 2022

101

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100 / 34397 / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 271600/1
Mersis No: 0815001271600017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Fikir Mahallesi T. C. Caddesi No: 34337
Demirören Sok. No: 34337
Rasıhtan / İSTANBUL

3.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağı ortaklıklarının dökümü:

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



11 Subat 2022

102

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akaypaşası Mahallesi Sokak Dap Royal Center
Kat: No:18-Blok:101/102 / İSTANBUL
Mersis No: 330003321800017
Kâfi Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mevkii: Akmerkezi Plaza Kat: 10 Yolu
No: 330003321800017

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddî duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ifraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ifraççı tarafından edineceği planlanan önemli maddî duran varlıklara ilişkin bilgi:

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

Sahip Olunan Maddî Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler									
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkil	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi İse Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)	
Tesis, Makine ve Cihazlar	2019	Yok	Yok	967	Delme ve kırma	Kiraya Verilmedi	Yok	Yok	
Taahhütler	2020 ve 2021	Yok	Yok	991.049	Ulaşım	Kiraya Verilmedi	Yok	Yok	
Demirbaşlar	Muhtelif	Yok	Yok	3.047.498	Muhtelif	Kiraya Verilmedi	Yok	Yok	
To plam				4.039.514					

Edinilecek Planlanan Maddî Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler						
Cinsi	Edinileceği Yıl	m ²	Mevkil	Yapılan Ödemeler (TL)	Yapılacak Ödemeler (TL)	Kullanım Amacı
Yoktur.						



11 Subat 2022

103

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına
Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mahallesi Şişli Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic Sicil No: 3330033218
Mersis No: 0833003321000017
Kâmil Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Şişli Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic Sicil No: 3330033218
Mersis No: 0833003321000017
Kâmil Yılmaz

Finansal yıl da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler					
Cins	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kimi Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kiradan Kırlandı
Yoktur.					

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

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

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

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

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan konfirmasyonlar, aylık haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

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

TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Nişantaşı Ortak Girişimi	-	-	341.905	341.905
Çekmeköy Ortak Girişimi	-	-	1.465.319	1.465.319
Toplam	-	-	1.807.224	1.807.224

11 Şubat 2022

104

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Abdöğme Mah. No:105/105 D Blok / İSTANBUL
Tic Sicil No: 33350033218
Mersis No: 0833003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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



11 Şubat 2022

105

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akaryazma Mahallesi Kat: Dap Royal Center
No: 111/101/101 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 299803/010
Vergi No: 3330033218
Mersis No: 0333003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Orta Mahalleli Teşviki Yolu
Demirkent Sok. No: 1/4337
Beşiktaş - İSTANBUL

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

VARLIKLAR (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021	2018 - 2019 Değişim (%)	2019 - 2020 Değişim (%)	2020 - 2021 Değişim (%)
Dönen Varlıklar	150.550.522	170.142.595	561.831.897	882.596.348	13	230	57
Nakit ve Nakit Benzerleri	144.776	1.102.509	84.108.697	177.290.083	662	7.529	111
Ticari Alacaklar	-	7.490.526	7.655.588	-	a.d.	2	a.d.
Diger Alacaklar	134.522.948	131.176.453	145.343.174	123.240.369	(2)	11	(5)
- İlişkili Taraflardan Diger Alacaklar	3.850.610	45.351	124.478	34.405	(99)	174	(72)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	130.672.338	131.131.102	145.218.696	123.205.964	0	11	(15)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	-	-	278.552.582	313.805.186	-	a.d.	13
Stoklar	3.157.187	17.707.965	24.963.425	73.400.645	461	41	194
Pesin Ödenmiş Giderler	12.586.106	12.504.100	3.496.078	185.808.522	(1)	(72)	5.215
- İlişkili Taraflardan Pesin Ödenmiş Giderler	-	-	-	127.521.516	-	-	a.d.
- İlişkili Olmayan Taraflardan Pesin Ödenmiş Giderler	12.586.106	12.504.100	3.496.078	58.286.946	(1)	(72)	1.567
Carli Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	139.505	161.042	325.359	892.366	15	102	174
Diğer Dönen Varlıklar	-	-	17.386.994	8.149.177	a.d.	a.d.	(53)
Duran Varlıklar	128.132.367	192.390.962	519.776.172	1.475.053.587	50	170	184
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağıli Ortaklıklardaki Yatırımlar	100.000	100.000	100.000	-	-	-	a.d.
Diğer Alacaklar	19.926	19.926	19.926	321.873.300	-	-	1.615.243
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	119.536.751	176.202.792	480.616.421	1.048.170.923	47	173	118
Maddi Duran Varlıklar	564.178	449.724	1.152.019	4.039.514	(20)	156	251
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	191.832	261.060	2.046.921	2.020.432	36	684	(1)
- Serefiye	-	-	1.807.224	1.807.224	a.d.	a.d.	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	191.832	261.060	239.697	213.208	a.d.	a.d.	(11)
Pesin Ödenmiş Giderler	-	-	84.500	77.187	a.d.	a.d.	(9)
Ertelenmiş Vergi Varlığı	5.641.940	7.296.273	11.412.078	30.965.456	29	57	71
Diğer Duran Varlıklar	2.077.740	8.068.187	24.324.307	67.906.775	288	201	179
Toplam Varlıklar	278.682.889	362.533.557	1.081.608.069	2.357.639.935	30	198	178

106

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akaygüne Sok. No:10 Kat:10 / Beşiktaş / İSTANBUL
MERSİ No: 3330033218
ANKAS No: 0333003321800017
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

KAYNAKLAR (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021	2018 - 2019 Değişim (%)	2019 - 2020 Değişim (%)	2020 - 2021 Değişim (%)
Kısa vadeli yükümlülükler	76.862.996	117.399.566	436.932.782	480.436.134	53	272	10
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.557.503	-	25.816.396	2.841.024	a.d	a.d	(89)
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımını	11.670.528	12.999.327	18.798.125	112.926.663	11	45	501
Ticari Borçlar	3.908.727	7.185.879	89.181.631	48.680.768	84	1.141	(45)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	128.057	185.810	442.782	2.138.977	45	138	388
Diger Borçlar	59.598.181	96.932.552	108.024.930	102.306.093	63	11	(5)
- İlgili Taraflara Diger Borçlar	4.680.803	24.808.003	13.889.840	13.256.359	430	(44)	(5)
- İlgili Olmayan Taraflara Diger Borçlar	54.917.378	72.124.549	94.135.090	89.049.734	31	31	(5)
Ertelenmiş Gelirler	-	22.241	192.388.511	191.827.584	a.d	864.917	(0)
Dönem Kar Vergi Yükümlülüğü	-	73.617	36.415	170.131	a.d	(51)	367
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	2.243.912	19.524.894	a.d	a.d	770
Uzun vadeli yükümlülükler	172.938.806	196.896.056	408.947.673	1.235.300.408	14	108	202
Uzun Vadeli Borçlanmalar	24.006.779	21.623.644	7.234.978	379.261.835	(10)	(67)	5.142
Diger Borçlar	13.520.041	9.333.779	3.693.438	9.485.834	(31)	(60)	197
- İlgili Taraflara Diger Borçlar	-	7.906.963	1.707.803	5.000.000	a.d	(78)	193
- İlgili Olmayan Taraflara Diger Borçlar	13.520.041	1.426.816	1.985.635	4.485.834	(89)	39	126
Ertelenmiş Gelirler	124.567.370	148.641.384	309.676.459	687.937.818	19	108	122
Uzun Vadeli Karşılıklar	133.871	176.707	503.435	724.017	32	185	44
- Çalışanlara Sağlanan Faydalarla İlgili Uzun Vadeli Karşılıklar	133.871	176.707	503.435	724.017	32	185	44
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	10.710.705	17.120.542	87.839.363	157.890.904	60	413	80
Ödenmişler	28.881.887	48.237.935	235.727.694	641.983.393	67	389	172
Ana Ortaklığa Ait Ödenmiş Sermaye	10.000.000	10.000.000	10.000.000	200.000.000	-	-	1.900
Kar veya Yeniden Sınıflandırmayacak Birlikte Diger Kapsamli Gelirler veya Giderler	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)	(214)	(177)	749
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)	(214)	(177)	749
- Tamamlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)	(214)	(177)	749
Kardan Ayrılan Karşılıklar	5.238.770	5.238.770	5.238.770	5.238.770	-	-	-
- Yasal Yedekler	5.238.770	5.238.770	5.238.770	5.238.770	-	-	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	5215.587	13.650.982	32.989.313	220.344.983	162	142	568

11 Subat 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

107

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atölye Mahallesi, Dap Royal Center
No:18 B-02/13 Kat:10 / İSTANBUL
Tic Sicil No: 3330033218
Mersis No: 0833003321000017
Kırtar Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



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

Ticari Alacaklar

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

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
İlişkili şirketlerden alacaklar	58.472	22.472	-	-
Verilen depozito ve teminatlar	-	-	-	1.060.000
Ortaklardan alacaklar	3.792.138	22.879	124.478	34.405
Emlak Konut teminat alacakları	130.671.685	130.668.186	106.105.200	106.105.200
Diğer alacaklar	652	462.916	39.113.496	16.040.764
TOPLAM	134.522.948	131.176.453	145.343.174	123.240.369
Aktiflere Oran	48%	36%	19%	5%

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

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

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

109

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı 17/ah. Kat: 5. Dap Royal Center
No:118-B-Sak. Kat: 5. Marjine / İSTANBUL
Kırtasiye T.C.D. : 3330033218
Mersis No: 0833003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sırat-ı Müstakimel Tercih Yolu
Demirment Sok. No: 1 14337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022



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

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

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

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

Stoklar

110

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Nispetiye Mah. Şişli Eski Dap Royal Center
No:16-C-Geniş Yokuş / İSTANBUL
Tic Sicil No: 23.0033218
Mers No: TR 08 1431003321800017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

11 Subst 2022



Stoklar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Validebağ Projesi	-	-	12.499.843	9.989.010
Nisantasi Projesi	1.868.972	3.887.899	12.088.582	-
Levent Projesi	-	-	-	37.488.227
Çekmeköy Projesi	1.288.215	13.445.066	-	25.923.408
Diğer	-	375.000	375.000	-
TOPLAM	3.157.187	17.707.965	24.963.425	73.400.645
Aktiflere Oranı	1%	8%	8%	3%

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

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar

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

Diğer Dönen Varlıklar

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

Duran Varlıklar

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

11 Subat 2022

111

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100, Dap Royal Center
Etiler Mahallesi / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sicil No: 27330032218
Mersis No: 0833003221800017

Kuruluş Yılı

Ziya Yılmaz

(Handwritten Signature)



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Taşçılar Yolu
Demirkent Sok. No: 184337
Beşiktaş - İSTANBUL

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

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

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

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

Ertelenmiş Vergi Varlığı

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

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

Diğer Duran Varlıklar

113

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mah. - 34398 Sok. Dap Royal Center
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 272200 / 3330033218
Mersis No: 08330033218000017

Kafer Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Topkapı Caddesi
No: 11 / 337
@gktag - İSTANBUL

11 Subat 2022

Diger duran varliklarin tamamini devreden KDV alacaklarindan olusmaktadir. Devreden KDV tutarlarini projenin teslimine kalkan sureye gore doner veya duran varliklara sınıflandırılabilir. Sirket'in proje sayılarının artmasıyla devreden KDV tutarı yıllar içinde artış göstermektedir.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

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

Kısa Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

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

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

Ticari Borçlar

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

114

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100 / Dap Royal Center
E: No:100 / Kat: 10 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2730032218
Mersis No: 0833003221800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Teşvikiye Yolu
Cemir Kent Sok. No: 1 / 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Sebtil 2022



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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

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

115

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Abdülhamid Müftüoğlu Bulvarı Dap Royal Center
No: 16 B Blok K: 5 Akatlar / İSTANBUL
Kırtıcı No: 3330033218
Ticaret Sicil No: 292293/21800017

Katlet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Ticaret Sicil No: 272293/21800017
Demirkent Sok. No: 1337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

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

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

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

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

Kısa Vadeli Karşılıklar

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

Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

116

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mahallesi, Dap Royal Center
Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 333088218
Mers. No: 0807001000017

Rahat Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Teşvikiye Çolu
Demirkent Sok. No: 2 / 337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

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

Uzun Vadeli Borçlanmalar

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

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

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

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

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

Ertelenmiş Gelirler

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

117

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mah. 3. Katlı Saha Dış Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272100 / Mersis No: 333003321800017
Kartel Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Emirhanlı Mah. Tepeli Sok. No: 1
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Subat 2022



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

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

Uzun Vadeli Karşılıklar

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

Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü

Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.677	7.157	7.270	32.928
Gelir Tahakkukları	10.639.277	17.083.366	87.760.297	150.891.487
Borç Reeskontları	49.751	30.019	71.796	460.227
Aktifleştirilen finansman giderleri	-	-	-	6.394.159
Diğer	-	-	-	112.103
TOPLAM	10.710.705	17.120.542	87.839.363	157.890.904
Aktiflere Oran	4%	5%	8%	7%

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

Özkaynaklar

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

118

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 10 Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272000
Vergi No: 330033218
Tic. Sic. No: 272000 / 1990917

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepeköy Yolu
Demirkent Sok. No: 134337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

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

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

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

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

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

119

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Mah. Çarşı Sok. Dap Hoşel Center
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sic No: 270903/01000017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Demirköy Sok. No: 1 / 337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

(TL)	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021
Genel Yönetim Giderleri (-)	(210.363)	(946.849)	(4.720.607)	(3.390.018)	(25.838.717)
Yatırım Giderleri (-)	(9.647.455)	(9.048.489)	(31.173.835)	(19.322.163)	(64.510.336)
ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	1.450.254	738.870	2.488.788	4.936.619	7.762.079
ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDELER (-)	(1.875.383)	(423.909)	(671.808)	(534.511)	(562.292)
ESAS FAALİYET KARIZARARI	15.121.995	25.608.847	265.822.384	167.299.209	269.134.987
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	1.025.690	1.000.938	400.000
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARIZARARI	15.121.995	25.608.847	266.848.074	168.300.147	269.534.987
Finansman Gelirleri	722.838	229.713	7.171.339	90.134	11.783.617
Finansman Giderleri (-)	(4.339.543)	(1.665.668)	(19.363.250)	(7.229.669)	(14.405.934)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARIZARARI	11.505.290	24.172.892	254.656.163	161.160.612	266.912.670
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(3.069.895)	(4.834.561)	(62.144.480)	(40.008.086)	(50.682.429)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	(73.687)	(36.413)	-	(170.131)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(3.069.895)	(4.760.874)	(67.108.065)	(40.008.086)	(50.512.298)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARIZARARI	8.435.395	19.338.331	187.511.683	121.152.526	216.230.241
DÖNEM KARIZARARI	8.435.395	19.338.331	187.511.683	121.152.526	216.230.241
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	156.013	71.115	225.130
Ana Ortaklık Payları	-	-	187.355.670	121.081.411	216.005.111
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	21.09	48.35	468.39	302.70	161.94
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zarardan Yeniden Sınıflandırılmaya Cakıklar	(5.495)	18.517	(17.395)	(53.541)	(56.542)
Tanımın Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(6.869)	23.147	(21.746)	(66.927)	(70.677)
Kar veya Zarardan Yeniden Sınıflandırılmayan Diğer Kapsamlı Gelirle İlgili Veriler	1.374	(4.630)	4.351	13.386	14.135
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	1.374	(4.630)	4.351	13.386	14.135
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(5.495)	18.517	(17.395)	(53.541)	(56.542)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	8.429.900	19.356.848	187.494.288	121.098.985	216.173.699
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	-	-	187.494.288	121.098.985	216.173.699
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	156.011	71.110	225.077
Ana Ortaklık Payları	-	-	187.338.277	121.027.875	215.948.622

120

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akmerkez Mh. No: 10 Kat: 10/10 Royal Center
 1. Cadde No: 21 Mahallesi İSTANBUL
 Mersis No: 330002218
 Sicil No: 272902/0000317
 Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Akmerkez Mh. No: 10 Kat: 10/10 Royal Center
 1. Cadde No: 21 Mahallesi T.C. Yolu
 Domitkent Sok. No: 14337
 Beşiktaş - İSTANBUL

(TL)	31.12.2019 - 31.12.2018	31.12.2020 - 31.12.2019	31.09.2021 - 31.09.2020
	Değişim (%)	Değişim (%)	Değişim (%)
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat			
Satışların Maliyeti (-)	26	799,7	77,6
BRÜT KAR/ZARAR	(32,5)	859,4	63,0
	40,0	749,1	39,8
Genel Yönetim Giderleri (-)			
Pazarlama Giderleri (-)	350,1	398,6	662,2
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(6,2)	244,5	231,9
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(49,1)	236,8	37,2
ESAS FAALİYET KARIZARARI	(74,7)	35,5	5,2
	69,3	938,0	60,9
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	a.d	a.d	160,0
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARIZARARI	69,3	942,0	60,2
Finansman Gelirleri			
Finansman Giderleri (-)	(68,2)	3.021,9	12.973,4
SÖRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARIZARARI	(61,6)	1.062,5	99,3
	110,1	953,5	65,6
Söndürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri			
Dönem Vergi Gideri/Geliri	57,5	1.288,8	26,7
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	a.d	(50,6)	a.d
SÖRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARIZARARI	55,1	1.309,6	26,3
	129,3	869,6	78,5
DÖNEM KARIZARARI	129,3	869,6	78,5
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	a.d	a.d	216,5
Ana Ortaklık Payları	a.d	a.d	78,4
Pay Başına Kazanç			
Söndürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	129,3	868,8	(116,5)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(437,0)	(193,9)	5,6
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(437,0)	(193,9)	5,6
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(437,0)	(194,0)	5,6
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(437,0)	(193,9)	5,6
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	129,6	868,6	78,5
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	a.d	a.d	78,5
Ana Ortaklık Payları	a.d	a.d	216,5
	a.d	a.d	78,4

Hasılat

121

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataygüneş Mah. Çam Sok. Dap Royal Center
E- No:199-501 05. Mah. / İSTANBUL
KURUM NO: 3320033218
MERSİ NO: 0833003321800017

Karol Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



11 Eylül 2022

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

Satışların Maliyeti ve Brüt Kar

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

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

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

11 Ocak 2022

123

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Abıyıldırı Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
E No: 118/5-5/1-2/10 Kat: 10 / İSTANBUL
MERSİ: 0833001321000017
Y 11/11/22

Rafet

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



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

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

Faaliyet Giderleri

Faaliyet Giderleri	31.12.2018 (TL)	31.12.2019 (TL)	31.12.2020 (TL)	30.09.2020 (TL)	30.09.2021 (TL)
Genel Yönetim Gideri	(210.363)	(946.849)	(4.720.607)	(3.390.018)	(25.838.717)
Pazarlama Giderleri	(9.647.455)	(9.048.489)	(31.173.835)	(19.322.163)	(64.510.336)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.450.254	738.870	2.488.788	4.936.619	7.762.079
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(1.675.383)	(423.909)	(671.808)	(534.511)	(562.292)
Faaliyet Giderleri	(10.882.947)	(9.680.377)	(34.077.462)	(18.310.073)	(83.149.266)
Faaliyet Giderleri/Hasılat	16%	15%	6%	5%	14%

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

11 Subat 2022

124

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akıncıoğlu Mah. Çarşı Sok. No:101 Kat:1
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272200 / Mers. No: 0817003321800017

Kafer Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepeköy
Garanti Sok. No: 34 Kat: 9
Beşiktaş - İSTANBUL

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

Genel Yönetim Giderleri

Genel Yönetim Giderleri	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)
Personel giderleri	61.088	636.018	2.635.240	1.893.364	10.010.358
İhale ve mimarlık giderleri	5.932	103.592	7.968	28.720	272.919
Elektrik su ve gaz giderleri	-	-	364.296	-	-
Haberleşme giderleri	-	-	184.086	-	-
Kira giderleri	7.139	35.375	168.740	127.643	104.385
Vergi ve ceza giderleri	72.763	62.076	117.209	293.497	140.137
Amortisman giderleri	-	36.972	126.296	50.379	106.973
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	52.048	62.148	481.803	688.545	610.599
Noter, mahkeme ve aidat giderleri	4.043	1.146	-	43.100	805.242
Dava karşılık giderleri	-	-	31.500	31.500	76.140
Bağış Giderleri	-	-	-	1.097	12.040.000
Yemek ve Temizlik Giderleri	-	-	-	-	223.781
Diğer giderler	7.350	9.522	603.469	232.173	1.448.183
Genel Yönetim Giderleri	210.363	946.849	4.720.607	3.390.018	28.838.717
Genel Yönetim Giderleri/Havuzat	0%	1%	1%	1%	4%

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

11 Ekim 2022

125

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Muhasebe / Mali İşleri Şefi, Dap Royal Center
F. Nispetiye Sok. No: 10 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272200 / Mersis No: 083300321000017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tüneli, Yolu
Döner Sok. No: 1 / 4337
Beşiktaş - İSTANBUL



Pazarlama Giderleri

Pazarlama Giderleri	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)
Personel giderleri	905.529	1.052.624	4.153.986	2.853.921	3.932.033
Haberleşme Giderleri	-	-	-	5.093	206
Sigorta Giderleri	-	-	-	-	86
Danışmanlık, denetim ve komisyon giderleri	-	3.094.205	1.089.973	-	-
Temsil ve ağırlama giderleri	16.086	39.613	572.468	426.862	308
Vergi Giderleri	-	-	-	-	13.328.448
Amortisman giderleri	194.105	13.629	23.587	35.905	320
Marka ve Kalite Giderleri	-	-	-	-	12.349.307
Reklam giderleri	8.512.342	4.654.736	25.105.117	15.255.140	25.514.921
Komisyon giderleri	-	-	-	-	7.436.487
Diğer giderler	7.754	193.682	228.704	743.242	1.028.229
Yemek ve temizlik giderleri	11.639	-	-	-	-
Pazarlama Giderleri	9.647.455	9.048.409	31.173.835	19.322.163	64.510.336
Pazarlama Giderleri/Hanlet	15%	14%	5%	6%	11%

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

11 Subat 2022

126

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akayzade Mah. Kat: 5. Kat Dap Royal Center
No: 10 Beşiktaş / İstanbul
Tic Sicil No: 2700033218
Mers: 081000103321800017
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

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

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

127

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Abayolu / Akatlar / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis No: 3330033218
Kater Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



11 Şubat 2022



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

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

Finansman Gelirleri

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

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

Finansman Giderleri

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

128

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurt Mah. No: 15, Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270933218
Şirket No: 27093321800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sakarya Mahallesi, No: 101
Demirkök Sok. No: 14337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

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

Dönem Karı/Zararı

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

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

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

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

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

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

129

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mah. Kat: 5. Kat, Dap Royal Center
No: 16 B-200/100/100/100 / İSTANBUL
Kırsal Ticaret Sicil No: 3330033318
Mersis No: 0333003331800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

11 Ocak 2022

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

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

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

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

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

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

130

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı Üst Kat Kat: Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 3330033218
Mers No: 083300007100017
Ziya Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Demirkesen Sok. No: 11/337
Beşiktaş - İstanbul



11 Şubat 2022

10.3. İhraççının borçluluk durumu

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

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

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

131

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Menkul Değerler Yatırım A.Ş. Dap Royal Center

İstanbul Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL

Telefon: +90 212 333 03 218

Fax: +90 212 333 03 217

E-posta: info@dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Menkul Değerler Yatırım A.Ş. Dap Royal Center

İstanbul Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL

Telefon: +90 212 333 03 218

Fax: +90 212 333 03 217

E-posta: info@dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

www.dap.com.tr

11 Subat 2022



11.1. İhraçta kullanılan kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

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

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.557.503	-	25.816.396	2.841.024
Uzun Vadeli Borç. Kısa Vadeli Kısımları	11.670.328	12.999.327	18.798.125	112.926.663
Ticari Borçlar	3.908.727	7.183.879	89.181.611	48.680.768
Çalışanlara Sağl. Faydalar Kaps. Borçlar	128.057	185.880	442.782	2.138.977
Diğer Borçlar	59.598.181	96.932.552	108.024.930	102.306.093
Ertelemiş Gelirler	-	22.241	192.388.511	191.827.584
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	73.687	36.415	170.131
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	2.243.912	19.524.894
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	76.862.996	117.399.566	436.932.702	480.436.134
Uzun Vadeli Borçlanmalar	24.006.779	21.623.644	7.234.978	379.261.835
Diğer Borçlar	13.520.081	9.333.779	3.693.438	9.485.834
Ertelemiş Gelirler	124.567.370	148.641.384	309.676.459	687.937.818
Uzun Vadeli Karşılıklar	133.871	176.707	503.435	724.017
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	10.710.705	17.120.542	87.839.363	157.890.904
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	172.938.806	196.896.036	408.947.673	1.235.300.408
Ana Ortaklığın Ait Özkaynaklar	-	-	233.576.212	641.524.834
Ödenmiş Sermaye	10.000.000	10.000.000	10.000.000	200.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.238.770	5.238.770	5.238.770	5.238.770
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	5.215.587	13.650.982	32.989.313	220.344.983
Net Dönem Karı/Zararı	8.435.395	19.338.331	187.355.670	216.005.111
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	151.482	378.559
Toplam Özkaynaklar	28.881.067	48.237.933	235.727.694	641.903.393
Toplam Kaynaklar	278.682.889	362.533.557	1.081.608.069	2.957.639.935
Fon Kaynaklarının Toplamındaki Payları (Yüzde)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021

11 Subat 2022

132

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mahallesi Şişli Sok. Dap Royal Center
No: 16-B Blok: 10 Kat: 10 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2730033218
Mersis No: 0309003321800017
Kartel: YILMAZ



Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş Mahallesi, Şişli
Demirören Sok. No: 33
Beşiktaş - İSTANBUL





(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	27,6%	32,4%	40,4%	20,4%
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	62,1%	54,3%	37,8%	52,4%
Toplam Özkaynaklar	10,4%	13,3%	21,8%	27,2%
Toplam Kaynaklar	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

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

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

İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları

133

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Mahallesi No: 10 Dap Royal Center
F. Nişantaşı / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Mers: TR8330033218000017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Atatürk Mahallesi Tepeköy Bölgesi
Mimkent Sok. No: 13337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

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

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

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

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

Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları

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

134

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atlıyerceğne Mah. Akademi Sok. No: 100 Royal Center
E-107/11 Üsküdar / İstanbul
Tic. Sic. No: 3330033218
Mers: 0833003321800017
R. Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Akademi Sok. No: 100
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Subat 2022

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

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

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

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

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

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

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

136

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Blok Kat: 5. Kat Royal Center
F No: 19-E Blok Kat: Atayurtu STANBUL
Kırsalpaşa Mah. No: 333218
Mersis No: 0333003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepe 1. Yolu
Demirhan Sok. No: 11 Kat: 337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022



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

Satış Fiyatları

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

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

138

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akşemsi Mah. Akşemsi Sok. Dap Royal Center
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic Sic No: 270903/000017
Kâfi Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

11 Şubat 2022

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

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

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

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

Ön Satış Adedi

Yıl	Validabağ Projesi	Çekmeköy Projesi	Nişantaşı Projesi	Toplam
2017	213	0	0	213
2018	40	0	0	40
2019	8	0	0	8
2020	17	920	0	937
2021	6	56	126	188
Toplam	284	976	126	1.386

11 Şubat 2022

Ön Satışı Yapılan Bağımsız Bölümlerin Brüt Satış Alanı (metrekare)

139

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100 Beşiktaş Royal Center
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272333
Mers. No: 0850001271000017
Kâfiye Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 14337
Beşiktaş - İSTANBUL



Yıl	Validabağ Projesi	Çokmaky Projesi	Nişantaşı Projesi	Toplam
2017	38.500	0	0	38.500
2018	8.476	0	0	8.476
2019	1.628	0	0	1.628
2020	3.086	134.871	0	137.957
2021	1.286	13.248	35.380	49.914
Toplam	52.976	148.119	35.380	236.475

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

Yıl	Validabağ Projesi	Çokmaky Projesi	Nişantaşı Projesi	Toplam
2017	491.623.390	0	0	491.623.390
2018	111.676.397	0	0	111.676.397
2019	24.228.442	0	0	24.228.442
2020	50.760.017	1.501.863.665	0	1.552.623.682
2021	26.110.344	176.021.834	1.961.450.595	2.163.582.774
Toplam	704.398.590	1.677.885.500	1.961.450.595	4.343.734.685

Gelir Paylaşımı ve Maliyetler

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

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

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

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

11 Şubat 2022

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek gelişmeler, belirsizlikler, talepler, tasahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

140

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100 Kat: 10. Kat / Beşiktaş / İSTANBUL
Kısmi Sicil No: 330033218
Mersis No: 0833003321800017
Kafer Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sakarya Bulvarı Tepeköy Yolu
Demirport Sok. No: 34337
Beşiktaş - İSTANBUL



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

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.



11 Eylül 2022

141

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Blok Çarşı Sok. Dap Royal Center
F. No: 10 B Blok Kat: 10 Kat: 10 / İSTANBUL
Mersis No: 0333003321800017
Refer: Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepeköy Yolu
Emirhan Sok. No: 10/337
Beşiktaş - İSTANBUL

15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

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



11 Eylül 2022

143

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 333033218
Mersis No: 0833000000000000017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sakallıoğlu Toprak Sok. No: 4337
Beşiktaş - İSTANBUL

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

144

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok Maltepe/İstanbul
Kod: 3330033218
Tic Sicil No: 333003321800017
Kafer Yılmaz



Ziya Yılmaz



11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Samanyolu Sk. No: 11
Beşiktaş - İSTANBUL



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

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

Şirket, son beş yıl içinde kurulmamıştır.

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

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

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

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

11 Subat 2022

145

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mah. Samanyolu Sk. No:16 B Blok / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2933001321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



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

11 Subat 2022

146

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataygöçme 1306. Çarşı Sok. Dap Royal Center
T. No:15 Kat:5B / MURATLI / İSTANBUL
Kırtıcı V.D. : 3330632218
Mers No: 080900121800017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Çarşısı Topkapı Cad. No: 333
Levent Sok. No: 333
Beşiktaş - İSTANBUL





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

148

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mah. Cumhuriyet Sok. Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis No: 3330033218
Vergi No: 0333003321800017
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Teşvikiye Yolu
Lemir Kent Sok. No: 1-2/337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

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

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

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

11 Şubat 2022

149

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mah. Çarşı Sok. No: 10 / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / İstanbul
Mersis No: 0833003218
Kasım Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mah. No: 10 / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / İstanbul
Mersis No: 0833003218

Dop Yapı Mimari İnş.Gıda Turz. Hiz. San ve Tic. Ltd. Şti. - Dop Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Adli Ortaklığı	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %68 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dop Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.-ve Dop Yapı Mim. İnş. Gıda Tur. Hizm.San. ve Tic.Ltd.Şti. Üzalan Adli Ortaklığı	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %70 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dop Yapı İnş. San. ve Ticaret A.Ş. & Yüzyıl Mimari Proje Yapı İnş.San.ve Tic.A.Ş. Adli Ortaklığı	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dalkın İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	%50
Eltas Poruğu Ltd	Yönetim Kurulu Başkanı	%60
Eltas Benfica, Unpersoal Ltd	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Eltas Unpersoal Ltd	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur. (Dolaylı olarak %60 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Rafet Yılmaz		
Ortak Olduğu Firma Ünvanı	İhraççı Dışında Yürüttüğü Görevler	Sermaye Payı
Dop Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	40%
Marinet Restoran Ticaret A.Ş.	Pay Sahibi	40%
Çekmeköy İş Ortaklığı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Nispetiye İş Ortaklığı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Validebağ İş Ortaklığı	Yoktur.	Yoktur. (Dolaylı olarak %24 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dop Yapı Mimari İnş.Gıda Turz.Hiz.San. ve Tic.A.Ş.	Yoktur.	Yoktur. (Dolaylı olarak %20 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dop Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Yüzyıl Mimari Proje Yapı İnş. San.ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Vipdop Emlak Gıda Turizm Hizmetleri Sanayi ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)

150

Dop Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

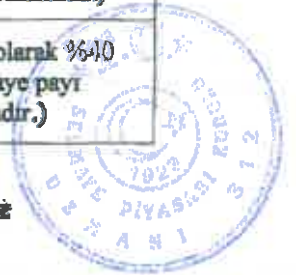
Ziya Yılmaz
DOP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akmerkez Kat: 10 Kat Kat: 10 Kat Royal Center
 F No:106 Kat: 10 Kat / İSTANBUL
 Mersis No: 330033218
 Telefon No: 0212 212 100017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Etiler İşmerkezi Kat: 10 Kat Kat: 10 Kat
 Cemir Kant Sok. No: 14337
 Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022



Cassa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dap Yapı İnş. San. ve Ticaret A.Ş. & Yabancı Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. Adli Ortaklığı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Dap Yapı Mimarlık İnş. Gıda Turizm Hizm. San. ve Tic. Ltd. Şti. - Danışan Adli Ortaklığı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur. (Dolaylı olarak %30 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dap Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. Elites İnş. Teş. San. ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi & Emilek GYO. İstisnaları Avm Adli Ortaklığı	Yoktur	Yoktur. (Dolaylı olarak %24 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dap-Elites Ortak Girişimi	Yoktur	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Kartal Marina İşletmeleri A. Ş.	Yoktur	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Dap Yapı Mimarlık İnş. Gıda Turizm Hizm. San. ve Tic. Ltd. Şti. - Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Adli Ortaklığı	Yoktur	Yoktur. (Dolaylı olarak %32 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Elites Portugal Lda	Yönetim Kurulu Üyesi	%40
Elites Benfica, Unipessoal Lda	Yoktur	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Elites Unipessoal Lda	Yoktur	Yoktur. (Dolaylı olarak %40 oranında sermaye payı bulunmaktadır.)
Murat Permaççı		
Ortak Olduğu Firma Ünvanı	İhraççı Dışında Yürüttüğü Görevler	Sermaye Payı
Prm Finansal Danışmanlık Ltd. Şti.	Şirket Müdürü	100%
Bebeks Finansal Danışmanlık ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	100%
E Yenilikçi Eğitim A.Ş. (%16.7 oranındaki payını 2019 yılında devretmiştir.)	Yoktur	Yoktur
Kemal Aydın		
Ortak Olduğu Firma Ünvanı	İhraççı Dışında Yürüttüğü Görevler	Sermaye Payı

11 Eylül 2022

151

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akmerkez Kat: 10. Kat Dap Royal Center
 F. No: 76 Kat: 10. Kat / İSTANBUL
 T. No: 3330033218
 M. No: 333003321800017

(Handwritten signature of Ziya Yılmaz)

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Akmerkez Kat: 10. Kat Dap Royal Center
 F. No: 76 Kat: 10. Kat / İSTANBUL
 T. No: 3330033218
 M. No: 333003321800017

(Handwritten signature of Ziya Yılmaz)



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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

11 Şubat 2022

152

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Ataşehir Mah. Cumhuriyet Cad. Dap Royal Center

Etiler No:19 Kat:11 İstanbul / İSTANBUL

Yatırım No: 3330013218

Yatırım No: 33300132180017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Merkezi: Garipapaş Tuna Sok. Yolu

Demirport Sok. No: 14337

Beşiktaş - İstanbul

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

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Yönetim Kurulu

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

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel

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

²⁴ Bahel geçen rakamlar iş ortaklıkları dahil edilmiş konsolide rakamlardır.

11 Şubat 2022

154

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Alibeyköyüne Mahallesi, Çarşı Sok. Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Mersis No: 0873003321800017
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

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

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

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

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

Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla mevcut Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiye yukarıda yer verilmektedir. Komitelere ilişkin bilgiler ise aşağıda sunulmaktadır. Şirket tarafından Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 22.11.2021 tarihli ve 2021/13 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuştur. Aynı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir.

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

155

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mahallesi, Dap Royal Center
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 2330033218
Mersis No: 0832003331000017
Kafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Denetim Sic. No: 2330033218
Beşiktaş - İSTANBUL





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

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi'nin amacı Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite en az iki üyeden oluşacak ve tüm üyeler bağımsız yönetim kurulu üyesi niteliğinde olacaktır. Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahip olmalıdır. Komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komitenin temel amacı Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir. Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in Yönetim Kurulu yapılıncasına gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmadığından, Komite Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirerek kayıtlı tutar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

156

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataycadıne Akad. Emlak İş. Dap Royal Center
Etiler No:103, Beşiktaş Mahallesi / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100 / Mersis No: 0833003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Teşvikiye
Osmanlı Sok. No: 1 / 337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Ekim 2022



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

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

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

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

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

Ücretlendirme Politikası

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

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

11 Şubat 2022

157

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100, Dap Royal Center
No: 15-S-Büyükdere / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3390033218
Vergi No: 0333003321806017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Sok. No: 100 / 34337
Beşiktaş - İSTANBUL





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

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

Bilgilendirme Politikası

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

Kâr Dağıtım Politikası

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Şirket, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejiler, Şirket'in, iştiraklerinin ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumunu dikkate alarak kâr dağıtımını yapıp yapılmayacağına karar verir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabilir gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir. Şirket'in kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına; ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için

158

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akaygöze Mahallesi, Eski Dap Royal Center
E. No:19 E. Blok:10 Kat:10 / İSTANBUL
Tic Sicil No: 3330033218
Vergi No: 03370053321802017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Şişli Maslak Topkapı Yolu
Demirkent Sok. No: 4337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Eylül 2022

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

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

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

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

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

Faaliyet Yeri	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
---------------	------------	------------	------------	------------

160

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Abdülhamid Paşa Sok. No: 10 / Dap Royal Center
E-10/18-19/10-11 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Vergi No: 333003321800017
Kafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
İtifa Mahallesi Topkapı Çiftliği
Emirhan Sok. No: 1 / 337
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL



11 Şubat 2022



Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	1	1	1	107
Validebağ İş Ortaklığı	75	90	106	0
Nisantasi İş Ortaklığı	1	1	24	49
Çekmeköy İş Ortaklığı	1	42	126	93
TOPLAM	78	134	257	249

Şirket bünyesinde ve Bağlı Ortaklıklar'da 30.09.2021 itibarıyla 249 personel bulunmaktadır. Validebağ İş Ortaklığı'nun yürüttüğü Validebağ Projesi tamamlandığından, 30.09.2021 itibarıyla herhangi bir çalışması bulunmamaktadır.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin İhraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu üyelerinin İhraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

18.2.3. Personelin İhraççıya fon sağlanmasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Personelin İhraççı'ya fon sağlanmasını mümkün kılan herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

22.11.2021 tarihli olağanüstü Genel Kurul toplantısı ve son durum itibarıyla, Şirket'in 200.000.000,00 TL olan çıkarılmış sermayesi her biri 1,00 TL nominal değerinde 200.000.000 adet paya ayrılmış olup, İhraççı'nın sermayesindeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan %5 ve fazlası olan pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

11 Subat 2022

161

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mah. Çamlık Sok. Dap Royal Center
E-0610-0-00100-00000 / İSTANBUL
Tic Sic No: 270801/000000218
Mers No: 0807001271000017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Bakırköy Sok. No: 34/37
Beşiktaş - İSTANBUL

Şirket'in Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi						
Ortağın;	Sermaye Payı/Oy Hakkı					
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	22.11.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla			İşbu İzahname tarihi itibarıyla		
	(TL)	Oy Hakkı	(%)	(TL)	Oy Hakkı	(%)
Ziya Yılmaz	108.000.000,00	268.000.000	54	108.000.000,00	268.000.000	54
Rafet Yılmaz	72.000.000,00	72.000.000	36	72.000.000,00	72.000.000	36
Dap Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	20.000.000,00	20.000.000	10	20.000.000,00	20.000.000	10
TOPLAM	200.000.000,00	360.000.000	100	200.000.000,00	360.000.000	100

İhraççı'nun son Genel Kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Dap Yapı'nın ortaklarının sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Dap Yapı'nın Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	22.11.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Dap Holding A.Ş.	130.000.000,00	100	130.000.000,00	100
TOPLAM	130.000.000,00	100	130.000.000,00	100

İhraççı'nın son Genel Kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Dap Holding'in ortaklarının sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Dap Holding'in Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi	
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı

162

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Atayurtu Mah. Genel Bkç. Dış Royal Center

1. No'lu Kat: Kat: Kat: Kat: / İSTANBUL

Kırsal YB: 3330033218

18.01.2021/2021/000017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emek Mahallesi Tokat Yolu

Demir Kent Sok. No: 4337

Beyliktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	22.11.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Ziya Yılmaz	570.000.000,00	60	570.000.000,00	60
Rafet Yılmaz	380.000.000,00	40	380.000.000,00	40
TOPLAM	950.000.000,00	100	950.000.000,00	100

İhraççı'nın son Genel Kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5'ten fazla olan nihai gerçek kişi ortaklar Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz'dır. Bu ortakların İhraççı'daki dolaylı olarak toplam sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Dap Gayrimenkul'ta Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi						
Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı					
	22.11.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla			İşbu İzahname tarihi itibarıyla		
	(TL)	Oy Hakkı	(%)	(TL)	Oy Hakkı	(%)
Ziya Yılmaz	120.000.000,00	280.000.000	60	120.000.000,00	280.000.000	60
Rafet Yılmaz	80.000.000,00	80.000.000	40	80.000.000,00	80.000.000	40
TOPLAM	200.000.000,00	360.000.000	100	200.000.000,00	360.000.000	100

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6. maddesi uyarınca, Şirket payları gruplara ayrılmış olup, toplam 200.000.000 adet payı 40.000.000 adedi nama yazılı A Grubu, 26.666.668 adedi nama yazılı B Grubu ve 133.333.332 adedi nama yazılı C Grubudur.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 11. maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantılarında A Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 5 (Beş) oy hakkı, B ve C Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 1 (Bir) oy hakkı vardır. Ancak, TTK Madde 479 3/a uyarınca Genel Kurul'da Esas Sözleşme değişiklikleri ile ilgili olarak oyda imtiyaz kullanılamaz.

Toplam 40.000.000 adet A Grubu payın 40.000.000 adedi Ziya Yılmaz'a aittir. A Grubu paylar haricinde, Ziya Yılmaz'ın 68.000.000 adet C Grubu payı bulunmaktadır. Dolayısıyla, işbu İzahname tarihi itibarıyla Ziya Yılmaz'ın Genel Kurul toplantılarında her bir A Grubu payları

163

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

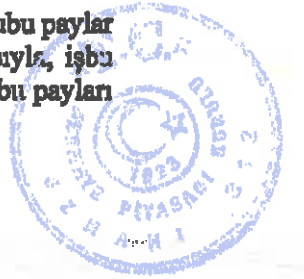
Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayevme Sok. No: 16 / Kat: 1 / Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Mersis No: 0333003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Mecidiyeköy Topkapı Cad. No: 137
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022



Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 11. maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantılarında A Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 5 (Beş) oy hakkı, B Grubu ve C Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 1 (Bir) oy hakkı vardır. Ancak, TTK Madde 479 3/a uyarınca Genel Kurul'da Esas Sözleşme değişiklikleri ile ilgili olarak oyda imtiyaz kullanılamaz.

Grubu	Nama/ Hemfili Olduğu	İmtiyazların Türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	(1) Yönetim Kurulu'na aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. A Grubu ve B Grubu payların Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı, Şirket Yönetim Kurulu'nun en az 6 en fazla 12 üyeden oluşacağı göz önünde bulundurularak, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Stresi" başlıklı 7'inci maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir: 6 (altı) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 (iki) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından; 12 (oniki) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. (2) Göstereceği adaylar arasından seçilecek Yönetim Kurulu üyeleri, söz konusu bağımsız üyeler haricindeki üyelere olacaktır. (3) Esas Sözleşme değişikliğinin imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını ihlal etmesi durumunda, genel kurul kararının imtiyazlı pay sahipleri kurulunca onaylanması gerekir. (4) Genel Kurul toplantılarında her bir A Grubu pay sahibine 5 (beş) oy hakkı verir.	1	40.000.000	20

165

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Akayçeşme Mahallesi, Eski Dap Royal Center

№:15 B Blok Kat:3. Kat / İSTANBUL

Koşullar Y.D.: 3330033218

Yatırım No: 073903321800017

Razet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Teşvikiye
Demirçent Sok. No: 14/337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Eylül 2022

B	Nama	(1)Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.A Grubu ve B Grubu paylarını Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı. Şirket Yönetim Kurulu'nun en az 6 en fazla 12 üyeden oluşacağı görüldüğünde bulundurulacak. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7'inci maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir: 6 (altı) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 (iki) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından; 12 (oniki) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 (üç) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. (2) Göstereceği adaylar arasından seçilecek Yönetim Kurulu üyeleri, söz konusu bağımsız üyeler hariçindeki üyelere olacaktır. (3) Esas Sözleşme değişikliğinin imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını ihlal etmesi durumunda Genel Kurul kararının imtiyazlı pay sahipleri kurulunca onaylanması gerekir.	J	26.666.668	13,3
C	Nama	İmtiyazı bulunmamaktadır.	1	133.333.332	66,7
			Toplam	200.000.000	100

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Şirket'in doğrudan pay sahipliği yapısı incelendiğinde, işbu İzahname tarihi itibarıyla 200.000.000 adet paya ayrılmış olan Şirket'in toplam sermayesindeki 40.000.000 adet A Grubu payın ve 68.000.000 adet C Grubu payın Ziya Yılmaz'a ait olduğu, dolayısıyla Ziya Yılmaz'ın Şirketin toplam sermayesinin %54'üne sahip olduğu tespit edilmiştir. Yukarıdaki 19.3'üncü bölüm içerisinde belirtildiği üzere, A Grubu pay sahiplerinin her bir pay için 5 (Beş) oy hakkı, B ve C Grubu pay sahiplerinin ise her bir pay için 1 (Bir) oy hakkı vardır. Bu doğrultuda, Şirket'in doğrudan pay sahipliği yapısı incelendiğinde Ziya Yılmaz'ın Şirket'in doğrudan toplam oy haklarının da %74,4'üne sahip olduğu tespit edilmektedir.

Şirket'in dolaylı pay sahipliği incelendiğinde ise, Şirket'in doğrudan pay sahipliği içerisinde yer alan tüzel kişi ortak Dap Yapı'nın toplam 130.000.000 TL'lik sermayesini temsil eden

166

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mah. Ünlü Sok. Dap Royal Center
No: 18 Kat: 20 Şişli / İSTANBUL
KURUMSAL NO: 3330033218
MERSİ NO: 0833003321800017
KURUMSAL NO: 333003321800017



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Bahçesi Sok. No: 10 Kat: 10
Demirbant Sok. No: 10 Kat: 10
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Eylül 2022



toplam 130.000.000 adet payın tamamının Dap Holding'e ait olduğu, Dap Holding'in toplam 950.000.000 TL'lik sermayesini temsil eden toplam 950.000.000 adet payının ise %60'ının Ziya Yılmaz'a ve %40'ının Rafet Yılmaz'a ait olduğu anlaşılmaktadır. Dap Holding'in sermayesini temsil eden paylar gruplara ayrılmamış olup, Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz'ın oyda imtiyaz hakkı bulunmamaktadır. Bu doğrultuda, Şirket'in dolaylı pay sahipliği incelendiğinde, Ziya Yılmaz'ın Şirket sermayesinin %60'ına, oy haklarının da %77,8'ine dolaylı olarak sahip olduğu anlaşılmaktadır.

Bu çerçevede Şirket'in doğrudan ve dolaylı olarak yönetim hakimiyetine sahip tek gerçek kişi pay sahibi Ziya Yılmaz'dır.

19.5. İhraçının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

19.6. Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Şirket'in sermayesindeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortaklardan Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz kardeşlerdir.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili taraflara ile yapılan işlemleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Ortaklardan alacaklar (ticari olmayan)

Ortaklar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Ziya Yılmaz	89.240	-	-	-
Rafet Yılmaz	3.702.898	22.879	124.478	34.405
Toplam	3.792.138	22.879	124.478	34.405



11 Şubat 2022

167

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100, Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270832/10
Mers. No: 081900321800077
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Commerzbank Bk. No: 12337
Beşiktaş - İSTANBUL

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

İlişkili Taraflar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Adi Ortaklığı	58.472	22.472	-	-
Toplam	58.472	22.472	-	-

Şirket'in Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Adi Ortaklığı, 15.03.2017 tarihinde Dap Yapı ile Konfor Mobilya'nın ortaklığı ile kurulmuş olup, 22.10.2019 tarihinde Yüzyıl Mimarlık'ın, Konfor Mobilya paylarını satın almasıyla bugünkü şeklini almıştır.

İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)				
İlişkili Taraflar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Dap Yapı	4.533.663	23.976.682	13.218.489	11.269.252
Ziya Yılmaz	-	-	-	572.699
Dop&Dap İş Ortaklığı	-	-	-	867.226
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	3.496	20.110	18.263	18.263
Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	15.870	15.870	67.142	-
Yüzyıl Mimarlık	-	146.499	37.126	-
Dap Holding	81.046	81.045	-	-
Dap&Eltes İş Ortaklığı Kartal Marina	-	-	-	528.919
Toplam	4.634.075	24.240.206	13.341.020	13.256.359

Dap Yapı'ya borçlar alınan hizmet bedelleri, banka faiz yansıtılmaları ve diğer işlemlerden kaynaklanmaktadır.

Ziya Yılmaz'a olan borçlar nakit ihtiyaçları nedeniyle Ziya Yılmaz tarafından Şirket'e sağlanan fonlardan kaynaklanmaktadır.

Diğer ilişkili taraflara borçlar, masraf yansıtılmaları ve benzeri kalemlerden oluşmaktadır.

11 Şubat 2022

İlişkili taraflara verilen avanslar				
İlişkili Taraf	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Dap Yapı	-	-	-	127.521.576

168

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Atayurtu Mah. Türk San. Dap Royal Center

No: 18-B Blok Es. Mah. / İSTANBUL

Telefon No: 0212 30033218

Telefon No: 0212 300332180017

Karar Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Sarıyer Mah. Esatpaşa Sok. No: 14337

Beşiktaş - İSTANBUL



İlişkili Taraf	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021
Yüzyıl Mimarlık	-	-	-	-	400.000
Toplam	-	-	-	-	400.000

Şirket'in, İstmarına Ortak Girişimi'ndeki nominal bedeli 100.000 TL olan payının Yüzyıl Mimarlık'a 500.000 TL bedel ile satılmasından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflardan adet gelirleri					
İlişkili Taraf	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021
Ziya Yılmaz	-	-	1.000.938	1.000.938	-
Toplam	-	-	1.000.938	1.000.938	-

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ibraçının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021
Net Satış Hasılatı	63.276.758	64.796.070	582.983.211	339.321.832	602.801.332
İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar	-	550.209	-	-	6.757.615
Oranlar	0,00%	0,85%	0,00%	0,00%	1,12%

Burgu Kule'deki 7 adet daire, 2021 yılında üçüncü taraflardan geri iade alınmış ve Dap Yapı'ya satılmıştır. Bu işlemde, aynı tutar "Satılan Ticari Malın Maliyeti" olarak da kaydedildiği için finansal tablolara net bir etkisi olmamıştır.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi toplam 200.000.000,00 TL olup, tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1 (bir) TL değerinde 200.000.000 adet paya ayrılmış olup, bunlardan 40.000.000 adedi nama yazılı A Grubu, 26.666.668 adedi nama yazılı B Grubu ve 133.333.332 adedi nama yazılı C Grubu paylardır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL olup, beheri 1 (bir) TL itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya ayrılmıştır.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

170

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Marmara Etiler Park Sok. No: 100/100/100
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
KİTAP NO: 330833218
KAYIT NO: 292999/2021/00017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Yatırımcıların Temsilci Yolu
Emirhan Sok. No: 24337
Beşiktaş - İSTANBUL



Filii dolayında pay bulunmamaktadır. Şirket'in aynı sermayesi bulunmamaktadır.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin anyası ve aitteliği hakkında bilgi:

Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ya intifa senetleri vb. hisseler bulunmamaktadır.

21.5. İhraçın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Şirket paylarından kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya Bağı Ortaklıklar'ının sahip oldukları şirket payı bulunmamaktadır.

21.6. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçları yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket, 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sona eren mali yıllar içinde gerçekleştirdiği sermaye artırımları veya sermaye azaltımları aşağıda belirtilmektedir:

Şirket, 28.05.2021 tarih ve 10337 sayılı TTSG'de yayımlanan Genel Kurul toplantısı neticesinde, sermayesini 10.000.000 TL'den 50.000.000 TL'ye artırmıştır. Artırılan 40.000.000 TL'nin tamamı Şirket'in Sermaye Yedekler Hesabından karşılanmıştır ve böylece 50.000.000,00 TL olan sermayesinin tamamının ödemesi gerçekleştirilmiştir.

Şirket, 21.09.2021 tarih ve 10413 sayılı TTSG'de yayımlanan Genel Kurul toplantısı neticesinde, sermayesini 50.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye artırmıştır. Artırılan 150.000.000 TL'nin tamamı Şirket'in Sermaye Yedekler Hesabından karşılanmıştır ve böylece 200.000.000,00 TL olan sermayesinin tamamının ödemesi gerçekleştirilmiştir.

Öte yandan, 22.11.2021 tarihinde yapılan olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan karar ile kayıtlı sermaye sistemine geçilmesi ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar

171

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Alibeyköy Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
E: No:18 B-Blok Kat: Kat:10 / KATILIMCI
KURUMSAL YAT. 3330033218
Mersis No: 03330033321800017

Kafilet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000- TL olup, her biri 1 Türk Lirası itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket, SPK'nın 12.11.2021 tarihli izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiş olup, SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2025 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, Genel Kurul'dan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Yönetim Kurulu kararıyla sermaye artırımını yapılamaz.

21.9. İhraçının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihraçının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraçının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraçının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen eie geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin özetli bilgiler:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 7. maddesi uyarınca, Şirket, Genel Kurul tarafından TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile bu Esas Sözleşme hükümlerine göre seçilecek 6 (altı) veya 12 (oniki) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından idare ve temsil olunur.

A ve B Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. 6 (altı) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 (iki) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından; 12 (oniki) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. A Grubu ve B Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek Yönetim Kurulu üyeleri, bağımsız üyeler hariçindeki üyelerden olacaktır.

Yönetim Kurulu üyeliklerinden herhangi birinde istifa, ölüm, görev süresinin dolması veya diğer bir nedenden dolayı boşalma olması durumunda, söz konusu boşluğu dolduracak yeni Yönetim Kurulu üyesi ancak boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine aday gösterme hakkına sahip

172

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atölyeciler Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
No:16 BURSA / K. MERKEZ / İZTANUL
MERSİ No: 0833003321000017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Toki Katlihanı
Gözcük Sok. No: 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Ekim 2022

olan pay sahipleri tarafından aday gösterilebilir. Bu şekilde aday gösterilen yeni Yönetim Kurulu üyesi söz konusu boşluğu doldurmak için Yönetim Kurulu tarafından atanacak ve bir sonraki Genel Kurul tarafından onaylanmak şartıyla görevini devraldığı Yönetim Kurulu üyesinin görev süresi boyunca görevini yürütecektir. Aday gösterme hakkına sahip olan pay sahipleri tarafından üyeliğin boşalmasından itibaren 10 (on) gün içinde aday gösterilmemesi halinde, boşalan Yönetim Kurulu üyesi yerine yeni üye Yönetim Kurulu tarafından atanacaktır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Yönetimi, Temsil ve İlzamı" başlıklı 8. maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, TTK, SPKn, ilgili diğer mevzuat ve Esas Sözleşme uyarınca kendisine verilen görevleri ifa eder. Kanunla veya Esas Sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim Kurulu, TTK'nın 367. maddesi çerçevesinde düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetim yetki ve sorumluluklarını, kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi summakla yükümlü olduğunu belirler. Bu şekilde kendisine yönetim yetkisi devredilen üçüncü kişilerin yetkileri, Yönetim Kurulu görev süresi tamamlandıktan sonra, yeni Yönetim Kurulu'na aynı konuda yetki devri yapılmaya kadar geçerlidir. Yönetim, devredilmediği takdirde Yönetim Kurulu'nun tüm üyelerine aittir.

Şirket adına düzenlenecek ve Şirket'i taahhüt altına sokacak her türlü evrak ve sözleşmenin geçerli olabilmesi için, Şirket'i temsil ve ilzam yetkisi verilmiş olan kişi veya kişilerin Şirket unvanı altına atılmış imzasını veya imzalarını taşıması gereklidir. Yönetim Kurulu, Şirket lehine imza yetkisi olan kişileri ve bu kişilerin imza yetkilerinin sınırlarını belirlemeye TTK'nın 370. maddesi uyarınca yetkilidir. En az bir Yönetim Kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Şirket'i sadece tescil ve ilan olunan imza yetkilileri temsil ve ilzam eder. Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylanmış sureti ticaret sicilinde tescil ve ilan edilir. Temsil yetkisinin sınırlandırılması, iyi niyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez; ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgü olduğuna veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir. Yönetim Kurulu, temsile yetkili olmayan Yönetim Kurulu üyelerini veya Şirket'e hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları olarak atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, TTK Madde 371/7 uyarınca hazırlanacak iç yönergede açıkça belirlenir. Bu durumda iç yönergenin tescil ve ilanı zorunludur. Yetkilendirilen ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları da ticaret siciline tescil ve ilan edilir.

Yönetim Kurulu görev stresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 11. maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantılarında A Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 5 (Beş) oy hakkı, B Grubu ve C Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 1 (Bir) oy hakkı vardır.

173

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurt Mahallesi, Dap Royal Center
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 272233/0300017
Mersis No: 0807000271900017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

11 Şubat 2022

Ancaz, TTK Madde 479 3/a uyarınca Genel Kurul'da Esas Sözleşme değişiklikleri ile ilgili olarak oyda imtiyaz kullanılamaz.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referansı verilmesi suretiyle İhraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin 3. maddesi uyarınca amaç ve konuları başlıca şunlardır:

- i. Şirket yurt içinde ve yurt dışında, resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişilere ait inşaat işlerinin taahhüdü, muhtelif yıllara sâri olacak inşaat işleri, kat mülkiyeti esaslarının ihiva eden arsa karşılığı apartman dairesi, işyeri, villa ve benzeri inşaatları yapar.
- ii. Şirket inşaatlarda kullanılacak çimento, kereste, demir, sıhhi tesisat malzemeleri elektrik tesisat malzemeleri, tuğla, kiremit, briket, taş, kuma, çakal ve cam gibi malzemeleri ve bunların teferruatlarının alımı, satımı, ithalatı ve ihracatı işleri ile iştigal eder.
- iii. Şirket, her nevi yapı malzemeleri ve makinelerinin alım ve satım ile ithalat ve ihracatını yapar.
- iv. Şirket, her nevi nakliyat, hafriyat işleri ile iştigal eder, otel, motel, tatil köyü gibi turistik tesisler inşa eder, gerektiğinde bu tesisleri işletir, satar veya kiraya verir.
- v. Şirket mevzuu ile ilgili her nevi sondaj, yol, baraj, köprü sulama tesisleri, kanalizasyon, içme suyu gibi işler, rafineri, boru hattı gibi sanayi yapıları ile okul, hastane gibi sosyal yapılar ve endüstriyel yapılar, enerji nakil hatları gibi alt yapı hizmetleri ile tüm bayındırlık işleri ile iştigal edebilir.
- vi. Sermaye Piyasası mevzuatının örtüldü kazanç aktarımına ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla, Şirket konusu ile ilgili faaliyetlerini kısmen veya tamamen diğer kuruluşlara yaptırabilir, gerektiğinde bunlarla müşterek çalışabilir, yurt içinde ve yurt dışında, gerçek ve tüzel kişilerle her nevi konsorsiyumlar akdedebilir.
- vii. Şirket konusu ile ilgili her nevi etüt, proje, montaj ve tesisat işleri ile iştigal edebilir.
- viii. Sermaye piyasası mevzuatına uygun olması kaydıyla, Şirket amacı ile ilgili olmak üzere her türlü gayrimenkul iktisap edebilir, bunları satabilir, kiralayabilir. Gayrimenkulleri üzerinde intifa, irtifak veya diğer aynı ve şahsi hakları tesis edebilir, kaldırabilir, gerek şirketin gerekse başka şahıs ve şirketlerin borçlarının teminatı olarak ipotek verebilir.
- ix. Şirket konusu ile ilgili mümessillik, komisyonculuk, taahhüt işleri ile uğraşabilir, kendine yararlı olabilecek ihalelere katılabilir.
- x. İ-Sermaye Piyasası mevzuatının örtüldü kazanç aktarımına ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla, Şirket mevzuu ile ilgili yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerle işbirliği yaparak yeni şirketler kurabilir, kurulmuş şirketlere katılabilir, aracılık faaliyeti mahiyetinde olmamak kaydıyla özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri tarafından ihraç olunan hisse senetleri ve kuponlar gibi bütün menkul kıymetleri alabilir, devredebilir, teminat olarak gösterebilir, intifalarından faydalanabilir, faydalandırabilir.

174

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataygöze Plaza, Kat: 5, Dap Royal Center
T: No:16 8142 11, Mecidiyeköy / İSTANBUL
Sicil No: 3330892218
Mersis No: 0333003321800017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Ataygöze Plaza, Kat: 5, Dap Royal Center
T: No:16 8142 11, Mecidiyeköy / İSTANBUL
Sicil No: 3330892218
Mersis No: 0333003321800017



11 Şubat 2022

eder. Kanunla veya Esas Sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurul'u karar almaya yetkilidir.

Yönetim Kurulu, TTK'nın 367. maddesi çerçevesinde düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetim yetki ve sorumluluklarını, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kiminle kimin bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Bu şekilde kendisine yönetim yetkisi devredilen üçüncü kişilerin yetkileri, Yönetim Kurulu görev süresi tamamlandıktan sonra, yeni Yönetim Kurulu'nca aynı konuda yetki devri yapılıncaya kadar geçerlidir. Yönetim, devredilmediği takdirde Yönetim Kurulu'nun tüm üyelerine aittir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 7. maddesi uyarınca, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca, riskin erken saptanması komitesi dahil olmak üzere, Yönetim Kurulu'nun kurmakla yükümlü olduğu komitelerin oluşumu, görev ve çalışma esasları TTK, SPKn, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak, gerekli göreceği konularda komiteler ve alt komiteler oluşturur.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

A Grubu payların Yönetim Kurulu'na aday gösterme ve Genel Kurul'da oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. C Grubu payların ise hiçbir imtiyazı bulunmamaktadır.

A Grubu ve B Grubu payların Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı, Şirket Yönetim Kurulu'nun en az 6 en fazla 12 üyeden oluşacağı göz önünde bulundurularak, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 7. maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir: 6 (altı) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 (iki) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından; 12 (oniki) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. A Grubu ve B Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek Yönetim Kurulu üyeleri, bağımsız üyeler haricindeki üyelerden olacaktır.

Yönetim Kurulu üyeliklerinden herhangi birinde istifa, ölüm, görev süresinin dolması veya diğer bir nedenden dolayı boşalma olması durumunda, söz konusu boşluğu dolduracak yeni Yönetim Kurulu üyesi ancak boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine aday gösterme hakkına sahip olan pay sahipleri tarafından aday gösterilebilir. Bu şekilde aday gösterilen yeni Yönetim Kurulu üyesi söz konusu boşluğu doldurmak için Yönetim Kurulu tarafından atanacak ve bir sonraki Genel Kurul tarafından onaylanmak şartıyla görevini devraldığı Yönetim Kurulu üyesinin görev süresi boyunca görevini yürütmeyecektir. Aday gösterme hakkına sahip olan pay

176

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataycılar 150 Sok. Kat: 301 Dap Royal Center
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Kod No: 3330033218
Tic Sicil No: 333003321800017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz
GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi T. C. 1. Blok
Demirkent 5. Kat Kat: 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



11 Subat 2022

düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak Genel Kurul'a yollayabilir. Payın birden fazla sahibi varsa işlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Şirket'te pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Vekaletnameler ve vekaleten oy kullanma usul ve esaslarına TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Sermaye piyasası mevzuatının vekaleten oy kullanmaya ve önemli nitelikteki işlemleri müzakeresine ilişkin düzenlemelerine uyulur. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.

f) *Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım:* Şirket'in Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket Genel Kurul'una elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

g) *Toplantıya ilişkin usul ve esasların belirlenmesi:* Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, bakanlık temsilcisinin katılımı ve Genel Kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve Genel Kurul'un onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

21.18. İhraççının yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Esas Sözleşme kapsamında yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Şirket'in yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesine ilişkin olarak başta TTK ve SPKn olmak üzere Şirket'in bağlı olduğu ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Abi, 17/19 no 2. kat Katilim Ofisi, Katilim Royal Center
Nispetiye, Beşiktaş / İSTANBUL
KURUMSAL NO : 3330033218
KURUMSAL NO : 33300332180017
Rafet Yılmaz

178

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTI YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Katilim Menkul Kıymetler Ofisi
Demirkesen Sok. No: 4337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

Esas Sözleşme kapsamında Şirket paylarının devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Şirket paylarının devrine ilişkin olarak başta TTK ve SPKn olmak üzere Şirket'in bağlı olduğu ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Ortak Girişim Sözleşmeleri

Çekmeköy Projesi

Şirket ve İstife arasında 24.04.2018 tarihinde Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi akdedilmiştir. Bu Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi ile Şirket ve İstife, Emlak GYO'nun "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesine katılmak ve ihalenin kazanılması halinde ilgili işi birlikte üstlenmek için Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – İstife Yapı San. ve Tic. A.Ş. Çekmeköy Adi Ortaklığı unvanıyla Çekmeköy İş Ortaklığı'nı kurmuştur. Sözleşmenin imza tarihi olan 24.04.2018 tarihinde Şirket ve İstife'in Çekmeköy İş Ortaklığı'ndaki katılma payları sırasıyla %60 ve %40 olarak belirlenmiş olup, katılma payları oranında, Şirket 600.000 TL, İstife 400.000 TL olacak şekilde toplam 1.000.000 TL'nin Çekmeköy İş Ortaklığı'nın idare ve idamesi için Şirket ve İstife tarafından Çekmeköy İş Ortaklığı adına açılacak banka hesabına yatırılacağı kararlaştırılmıştır.

30.12.2019 tarihinde bir protokol akdedilmiş ve İstife'in Çekmeköy İş Ortaklığı'ndaki tüm hisseleri ve Çekmeköy İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında 29.05.2018 tarihinde imzalanan arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden ve İstife tarafından yapılan ilgili ödemelerden doğan tüm hak ve alacakları Şirket ve Yüzyıl Mimarlık'a devredilmiştir. Bu doğrultuda Şirket, İstife ve Yüzyıl Mimarlık arasında 19.02.2020 tarihinde Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi'nin tadili için bir tadil sözleşmesi ve 20.02.2020 tarihli bir ek protokol imzalanmış ve tadil sözleşmesi ile Çekmeköy İş Ortaklığı'nun unvanı Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı San. ve Tic. A.Ş. Çekmeköy Adi Ortaklığı olarak tadil edilmiş ve Çekmeköy İş Ortaklığı'ndaki katkı payları Şirket için %99, Yüzyıl Mimarlık için %1 olarak belirlenmiştir. Son olarak 02.07.2021 tarihli hisse devir sözleşmesi ile Yüzyıl Mimarlık hisselerininin %0,9'luk kısmını daha Şirket'e devretmiş ve Çekmeköy İş Ortaklığı'nda Şirket %99,9 ve Yüzyıl Mimarlık %0,1 oranında pay sahibi olmuştur.

Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 4. maddesi ile Çekmeköy İş Ortaklığı'nın finansman ihtiyacının öncelikle Çekmeköy Projesi'nin satış gelirlerinden ve Çekmeköy İş Ortaklığı'nın sair gelirlerinden (örneğin; ticari ünitelerden elde edilebilecek kira gelirleri veya mevduat faiz geliri, kur farkı geliri vb. yan gelirler) karşılanacağı, bunların yetmediği durumlarda ise tamamen Şirket tarafından karşılanacağı belirlenmiştir.

179

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Abıyıkçama Etiler Kat: 5/Dap Royal Center
C- No:116 Etiler Kat: Mithatpa / İSTANBUL
Tic Sicil No: 27117-3336033218
Mersis No: 0333003321800017
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Millet Meydanı Tepecik
Demirhan Sok. No: 11/337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 6. maddesi ile Şirket'in Çekmeköy İş Ortaklığı'nun pilot ortağı²⁵ olmasına karar verilmiştir. Çekmeköy İş Ortaklığı'nın Emlak GYO'nun "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin kazanılması halinde, Emlak GYO ile akdedilecek sözleşme ile ilgili olarak pilot ortak sıfatıyla Şirket Çekmeköy İş Ortaklığı nam ve hesabına hareket etmeye yetkilendirilmiştir.

Ayrıca, Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 12. maddesi uyarınca, Çekmeköy İş Ortaklığı'nın tüm borçları kapatıldıktan veya bu borçlar için gerekli karşılıklar ayrıldıktan sonra, kar paylaşımına geçilecek olup, Çekmeköy İş Ortaklığı'na ortaklar tarafından yapılan finansman ödemeleri taraflara iade edilecektir.

Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 15. maddesi ile Çekmeköy İş Ortaklığı'nın ortakları sıfatıyla Şirket veya Yüzyıl Mimarlık'ın işletme sermayesi veya benzeri mali yükümlülüklerini yerine getirmedikleri takdirde, gecikilen her ay için ödenmemiş tutarların %5'i oranında bir tutarı Çekmeköy İş Ortaklığı hesabına ödeyecekleri ve Şirket veya Yüzyıl Mimarlık'ın Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi'ni mali sonuçları olmamakla birlikte işin yapılmasını engelleyecek biçimde ihlal ettikleri takdirde, ihlalin giderileceği zamana kadar geçen her gün için 1.000 TL cezai şart ödeyecekleri kararlaştırılmıştır.

Şirket'in 22.11.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilen unvan değişikliği nedeniyle, Şirket ve Yüzyıl Mimarlık arasında akdedilen ve Beyoğlu 6. Noterliği tarafından 05.01.2022 tarihinde 00098 yevmiye numarası ile tasdik edilen bir protokol ile Çekmeköy İş Ortaklığı'nın unvanı Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi & Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çekmeköy Adi Ortaklığı iken Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. - Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çekmeköy Adi Ortaklığı olarak değiştirilmiştir.

Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi, Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından Çekmeköy Projesi tamamlanıp Çekmeköy İş Ortaklığı feshedilene kadar yürürlükte kalacaktır. İşbu İvazname tarihi itibarıyla Çekmeköy Projesi ve Çekmeköy İş Ortaklığı devam etmekte olup, sözleşme halen yürürlüktedir.

Nişantaşı Projesi



11 Sabat 2022

²⁵ Yapı Mütteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik kapsamında kurulacak ortaklıkların yetki belgesi belge grubunun tespitinde yüksek hisseye sahip ortak pilot ortak olarak; tüm ortakların hisselerinin eşit olduğu durumda ise aksi beyan edilmedikçe belge grubu yüksek olan ortak, pilot ortak olarak kabul edilir. Ortaklıklarda pilot/koordinatör ortağın ve diğerlerinin asgari iş deneyim tutarları dikkate alınarak ortaklık belge grubu belirlenir. Bu amaçla, ortaklık adına atanacak grubun asgari iş deneyim tutarının en az %60'ının pilot/koordinatör ortak tarafından sağlanmasının yanı sıra, en az %10'unun diğer ortakların her biri tarafından ayrı ayrı sağlanması zorunludur.

180

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Etiler Mahallesi Çiğdemli Sokak / Beşiktaş / İSTANBUL
Mersis No: 333003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepebaşı Yolu
Genişbant Sok. No: 1-337
Beşiktaş - İSTANBUL

Şirket ve Istlife arasında 24.04.2018 tarihinde Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi akdedilmiştir. Bu Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi ile Şirket ve Istlife, Emlak GYO'nun "İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesine katılmak ve ihalenin kazanılması halinde ilgili işi birlikte üstlenmek için Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Istlife Yapı San. ve Tic. A.Ş. Nişantaşı Adi Ortaklığı unvanıyla Nişantaşı İş Ortaklığı'nı kurmuştur. Sözleşmenin imza tarihi olan 24.04.2018 tarihinde Şirket ve Istlife'ın Nişantaşı İş Ortaklığı'ndaki katılma payları sırasıyla %60 ve %40 olarak belirlenmiş olup, katılma payları oranında, Şirket 600.000 TL, Istlife 400.000 TL olacak şekilde toplam 1.000.000 TL'nin Nişantaşı İş Ortaklığı'nın idare ve idamesi için Şirket ve Istlife tarafından Nişantaşı İş Ortaklığı adına açılacak banka hesabına yatırılacağı kararlaştırılmıştır.

30.12.2019 tarihinde bir protokol akdedilmiş ve Istlife'ın Nişantaşı İş Ortaklığı'ndaki tüm hisseleri ve Nişantaşı İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında 27.04.2018 tarihinde imzalanan arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden ve Istlife tarafından yapılan ilgili ödemelerden doğan tüm hak ve alacakları Şirket ve Yüzyıl Mimarlık'a devredilmiştir. Bu doğrultuda Şirket, Istlife ve Yüzyıl Mimarlık arasında 19.02.2020 tarihinde Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi'nin tadili için bir tadil sözleşmesi ve 20.02.2020 tarihli bir ek protokol imzalanmış ve tadil sözleşmesi ile Nişantaşı İş Ortaklığı'nun unvanı Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı San. ve Tic. A.Ş. Nişantaşı Adi Ortaklığı olarak tadil edilmiş ve Nişantaşı İş Ortaklığı'ndaki katkı payları Şirket için %99, Yüzyıl Mimarlık için %1 olarak belirlenmiştir. Son olarak 02.07.2021 tarihli hisse devir sözleşmesi ile Yüzyıl Mimarlık hisselerinin %0,9'luk kısmını daha Şirket'e devretmiş ve Nişantaşı İş Ortaklığı'nda Şirket %99,9 ve Yüzyıl Mimarlık %0,1 oranında pay sahibi olmuştur.

Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 4. maddesi ile Nişantaşı İş Ortaklığı'nun finansman ihtiyacının öncelikle Nişantaşı Projesi'nin satış gelirlerinden ve Nişantaşı İş Ortaklığı'nun sair gelirlerinden (örneğin; ticari ünitelerden elde edilebilecek kira gelirleri veya mevduat faiz geliri, kur farkı geliri vb. yan gelirler) karşılanacağı, bunların yetmediği durumlarda ise tamamen Şirket tarafından karşılanacağı belirlenmiştir.

Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 6. maddesi ile Şirket'in Nişantaşı İş Ortaklığı'nun pilot ortağı olmasına karar verilmiştir. Nişantaşı İş Ortaklığı'nun Emlak GYO'nun "İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin kazanılması halinde, Emlak GYO ile akdedilecek sözleşme ile ilgili olarak pilot ortak sıfatıyla Şirket Nişantaşı İş Ortaklığı nam ve hesabına hareket etmeye yetkilendirilmiştir.

Ayrıca, Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 12. maddesi uyarınca, Nişantaşı İş Ortaklığı'nın tüm borçları kapatıldıktan veya bu borçlar için gerekli karşılıklar ayrıldıktan sonra, kar paylaşımına geçilecek olup, Nişantaşı İş Ortaklığı'na ortaklar tarafından yapılan finansman ödemeleri taraflara iade edilecektir.

Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 15. maddesi ile Nişantaşı İş Ortaklığı'nın ortakları sıfatıyla Şirket veya Yüzyıl Mimarlık'ın işletme sermayesi veya benzeri mali yükümlülüklerini yerine getirmedikleri takdirde, gecikilen her ay için ödenmemiş tutarların %5'i oranında bir

181

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 10 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Mers No: 0332003321800017
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

tutarı Nişantaşı İş Ortaklığı hesabına ödeyecekleri ve Şirket veya Yüzyıl Mimarlık'ın Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi'ni mali sonuçları olmamakla birlikte işin yapılmasını engelleyecek biçimde ihlal ettikleri takdirde, ihlalin giderileceği maddelere kadar geçen her gün için 1.000 TL cezai şart ödeyecekleri kararlaştırılmıştır.

Şirket'in 22.11.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilen unvan değişikliği nedeniyle, Şirket ve Yüzyıl Mimarlık arasında akdedilen ve Beyoğlu 6. Noterliği tarafından 05.01.2022 tarihinde 00099 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş bir protokol ile Nişantaşı İş Ortaklığı'nın unvanı Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi & Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Nişantaşı Adi Ortaklığı İken Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. - Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Nişantaşı Adi Ortaklığı olarak değiştirilmiştir.

Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi, Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından Nişantaşı Projesi tamamlanıp Nişantaşı İş Ortaklığı feshedilene kadar yürürlükte kalacaktır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Nişantaşı Projesi ve Nişantaşı İş Ortaklığı devam etmekte olup, sözleşme halen yürürlüktedir. Oturuma başladıktan sonra çıkabilecek ihtiyaçlara karşı iş ortaklıklarının bir süre daha sürdürülmesi gerekmekte olup, iş ortaklıklarının feshi konusunda bir sona erme stresi bulunmamaktadır.

Validebağ Projesi

Şirket ve Istife arasında 14.10.2015 tarihinde Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi akdedilmiştir. Bu Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi ile Şirket ve Istife Emlak GYO'nun "İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" ihalesine katılmak ve ihalenin kazanılması halinde ilgili işi birlikte üstlenmek için Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Istife Yapı San. ve Tic. A.Ş. Adi Ortaklığı unvanıyla Validebağ İş Ortaklığı'nı kurmuştur. Sözleşmenin imza tarihi olan 14.10.2015 tarihinde Şirket ve Istife'nin Validebağ İş Ortaklığı'ndaki katılma payları sırasıyla %60 ve %40 olarak belirlenmiş olup, katılma payları oranında, Şirket 600.000 TL, Istife 400.000 TL olacak şekilde toplam 1.000.000 TL'nin Validebağ İş Ortaklığı'nın idare ve idamesi için Şirket ve Istife tarafından Validebağ İş Ortaklığı adına açılacak banka hesabına yatırılacağı kararlaştırılmıştır.

Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 4. maddesi ile Emlak GYO'nun "İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" ihalesine katılmak için gerekli geçici ve kesin teminat mektuplarının Istife tarafından verileceği ve ihalenin Validebağ İş Ortaklığı tarafından kazanılması halinde Emlak GYO'ya yapılacak peşinat ödemesinin Istife tarafından yapılacağı belirlenmiştir. Validebağ İş Ortaklığı'nın belirtilenler haricindeki finansman ihtiyacının ise öncelikle Validebağ Projesi'nin satış gelirlerinden ve Validebağ İş Ortaklığı'nın sair gelirleri (örneğin; ticari ünitelerden elde edilebilecek kira gelirleri veya mevduat faiz geliri, kur farkı geliri vb. yan gelirler) ile Emlak GYO'ya yapılacak peşinat ödemesinden iade alınabilecek tutarlardan karşılanacağı, bunların yetmediği durumlarda ise Istife tarafından ilgili tarihe kadar yapılan ödemelerin yapılacak toplam finansmanın %40'ı olarak kabul edilerek

182

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Şişli Dap Royal Center
F. No:16-B/10 Kat:10 / İSTANBUL
Tic Sicil No: 273903216
Mersis No: 08090030100017

Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Şişli Yolu
Demirant Sok. No: 14337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022



hesaplanacak toplam tutarın %60'ına ulaşıncaya kadar Şirket tarafından karşılanacağı belirtilmiştir. Yine aynı madde uyarınca Şirket tarafından yapılan ilave finansmanı da yetersiz gelmesi durumunda yapılacak ödemelerin İstife ve Şirket tarafından Validebağ İş Ortaklığı'ndaki katkı payları oranında karşılanacağı belirtilmiştir.

Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 6. maddesi ile Şirket'in Validebağ İş Ortaklığı'nın pilot ortağı olmasına karar verilmiştir. Validebağ İş Ortaklığı'nın Esnak GYO'nun "İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş" ihalesinin kazanılması halinde, Esnak GYO ile akdedilecek sözleşme ile ilgili olarak pilot ortak sıfatıyla Şirket Validebağ İş Ortaklığı'na nam ve hesabına hareket etmeye yetkilendirilmiştir.

Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 12. maddesi uyarınca, Validebağ İş Ortaklığı'nın tüm borçları kapatıldıktan veya bu borçlar için gerekli karşılıklar ayıldıktan sonra, kar paylaşımına geçilecek olup, Validebağ İş Ortaklığı'na ortaklar tarafından yapılan finansman ödemeleri taraflara iade edilecektir. Ayrıca, Kar paylaşımında hesaplanan paylaşılacak kar tutarının %10'u geliştirici payı olarak Şirket'e ödenecektir.

Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 15. maddesi ile Validebağ İş Ortaklığı'nın ortakları sıfatıyla Şirket veya İstife'nin işletme sermayesi veya benzeri mali yükümlülüklerini yerine getirmedikleri takdirde, gecikilen her ay için ödenmemiş tutarların %5'i oranında bir tutarı Validebağ İş Ortaklığı hesabına ödeyecekleri ve Şirket veya İstife'nin Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi'ni mali sonuçları olmamakla birlikte (Bu ifade zarar doğmasa dahi gecikmeye neden olunmaması, tarafların için yapılmasını geciktirmesinin önüne geçilmesi amacı ile kaleme alınmış bir ifadedir. Herhangi bir zarar oluşmasa dahi gecikmeye sebep olan tarafın ortaklığa tazminat ödemesi amaçlanmıştır) için yapılmasını engelleyecek biçimde ihlal ettikleri takdirde, ihlalin giderileceği zamana kadar geçen her gün için 1.000 TL cezai şart ödeyecekleri kararlaştırılmıştır.

Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi, Validebağ İş Ortaklığı tarafından Validebağ Projesi tamamlandıktan Validebağ İş Ortaklığı feshedilene kadar yürürlükte kalacaktır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Validebağ Projesi'nin inşaatı tamamlanmış ve 05.04.2021 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Şirket ile İstife arasında Validebağ Projesi'nden elde edilen gelirler ve satılmayan Bağımsız Bölümler 30.06.2021 tarihinde akdettikleri hesap mutabakatı ve paylaşım protokolü ile paylaşılmıştır. Ancak, Validebağ İş Ortaklığı henüz tasfiye edilmediğinden, sözleşme halen yürürlüktedir.

Marka Lisans Sözleşmeleri

Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde 2009/18594 marka numarası ile Dap Yapı adına tescil edilen "DAP" markasının ve bu markaya ilave olarak ilgili proje ile alakalı lisans veren Dap Yapı tarafından Türk Patent Enstitüsü nezdinde tescil ettireceği markaların 13.04.2029 tarihine kadar kullanımına ilişkin ticaret markası lisans sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşmeler;

183

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mah. Düzce Sok. Dap Royal Center
No:100 - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271111 / Şirket Sic. No: 271111
Vergi No: 333033218
Mersis No: 083303321800017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Caddesi No: 10
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271111 / Şirket Sic. No: 271111
Vergi No: 333033218

11 Eylül 2022



- 1) Çekmeköy Projesi için 05.05.2020 tarihinde, Lisans alan olarak Çekmeköy İş Ortaklığı ve Şirket ile lisans veren olarak Dap Yapı arasında akdedilen Marka Lisans Sözleşmesi,
- 2) Nişantaşı Projesi için 01.03.2021 tarihinde Lisans alan olarak Nişantaşı İş Ortaklığı ile lisans veren olarak Dap Yapı arasında akdedilen Marka Lisans Sözleşmesi,
- 3) Levent Projesi için 02.04.2021 tarihinde Lisans alan olarak Şirket ile lisans veren olarak Dap Yapı arasında akdedilen Marka Lisans Sözleşmesi'dir.

İlgili marka lisans sözleşmeleri uyarınca, taraflar 13.04.2029 tarihinden 6 ay öncesinde sözleşmenin uzatılmayacağı yazılı olarak bildirmezse, ilgili markaların kullanımı bir 10 yıl için daha kendiliğinden uzatılmış olacaktır.

Lisans alan olarak Çekmeköy İş Ortaklığı ve Şirket ile lisans veren olarak Dap Yapı arasında 05.05.2020 tarihinde akdedilen sözleşmede "DAP" markasının Çekmeköy Projesi'nde bilabedel kullanılacağı, ancak başka projelerde kullanılmak istenmesi halinde "DAP" markasının kullanıldığı ilgili projedeki Bağımsız Bölümlerin KDV hariç satış bedellerinin lisans alanlara kalan bedelinin %3'ünün Dap Yapı'ya ödeneceği düzenlenmiştir. Bu doğrultuda daha sonra Levent Projesi için Şirket ile Dap Yapı arasında ve Nişantaşı Projesi için Nişantaşı İş Ortaklığı ile Dap Yapı arasında yukarıda belirtilen, sırasıyla 02.04.2021 ve 01.03.2021 tarihli marka lisans sözleşmeleri akdedilmiştir. Akdedilen bu sözleşmelerin hükümleri birbiri ile çok benzer olup, her iki sözleşme uyarınca da Şirket ve Nişantaşı İş Ortaklığı marka lisans bedeli olarak, Nişantaşı Projesi ve Levent Projesi'nde satılacak Bağımsız Bölümlerin KDV hariç bedellerinin ilgili projeler kapsamında Emlak GYO ile akdettikleri arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmeleri tahtında kendilerine kalacak tutarların %3'ünü Dap Yapı'ya ödeyeceklerdir.

İnşaat Yapım Sözleşmeleri

Nişantaşı İş Ortaklığı ile Dap Yapı arasında 23.02.2021 tarihinde, Nişantaşı Projesi kapsamında onaylanan proje planları ve teknik şartnameler uyarınca Nişantaşı Projesi'nin inşaat işlerinin yürütülmesine ilişkin olarak bir inşaat yapım sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme uyarınca, Nişantaşı İş Ortaklığı Dap Yapı'ya Nişantaşı Projesi'nin sözleşmede belirtilen şekilde hesaplanan maliyetlere %15'i kadar kar ilave edilerek hesaplanacak hakediş ödemeleri yapacaktır. Nişantaşı Projesi kapsamında Nişantaşı İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında imzalanan gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca Nişantaşı İş Ortaklığı'na Emlak GYO tarafından yapılacak her hakediş ödemesi akabindeki 5 iş günü içerisinde Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından Dap Yapı'ya hakediş ödemesi yapılacaktır. Dap Yapı sözleşme tarihinden itibaren 36 ay içerisinde inşaatı tamamlamakla yükümlü olup, gerekmesi halinde Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından bu süre en fazla 90 gün daha uzatılabilecektir. Dap Yapı'nın inşaatını 11 Şubat 2022 tamamlanmasında mücbir sebeplerden veya Nişantaşı İş Ortaklığı'ndan kaynaklanmayan nedenlerle 90 günden fazla gecikmesi durumunda geç teslim ettiği inşaat etabında yer alan Bağımsız Bölümlerle alakalı olarak Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından ilgili alıcılara ödenecek tazminatlar ile ilgili olarak Dap Yapı Nişantaşı İş Ortaklığı'nı tazmin edecektir. Ayrıca,

184

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270903 / İstanbul
Mers No: 0833003321800017
Kutlet Yılmaz



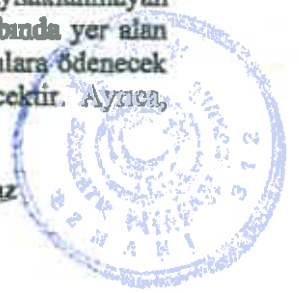
Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Uludağ Bulvarı Tophane / İstanbul
Tic. Sic. No: 270903 / İstanbul
Mers No: 0833003321800017





sözleşme konusu yapılar ile ilgili olarak, alıcıların ayıp ve kusurlar ile ilgili Nişantaşı İş Ortaklığı'na ve/veya Dap Yapı'ya karşı olan tazminat talepleri ve bu ayıp ve kusurların giderilmesi için gereken bedeller, Nişantaşı Projesi'nde çalışan personellerin iş hukuku ve iş kazası kapsamındaki tazminat talepleri talebin karşılandığı tarih itibarı ile Dap Yapı'ya ödenmiş toplam bedelin 12 aylık ortalamalara göre ÜFE oranı ile güncellenmiş bedelinin %3'ünü aşmamak üzere Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından karşılanacaktır.

Şirket ile Dap Yapı arasında 03.03.2021 tarihinde, Levent Projesi kapsamında öngörülen proje planları ve teknik şartnameler uyarınca Levent Projesi'nin inşaat işlerinin yürütülmesine ilişkin olarak bir inşaat yapım sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme uyarınca, Şirket Dap Yapı'ya Levent Projesi'nin sözleşmede belirtilen şekilde hesaplanan maliyetlere %15'i kadar kar ilave edilerek hesaplanacak hakediş ödemeleri yapacaktır. Levent Projesi kapsamında Şirket ile Emlak GYO arasında imzalanan gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca Şirket'e Emlak GYO tarafından yapılacak her hakediş ödemesi akabindeki 5 iş günü içerisinde Şirket tarafından Dap Yapı'ya hakediş ödemesi yapılacaktır. Dap Yapı yapı ruhsatı tarihinden itibaren 48 ay içerisinde inşaatı tamamlamakla yükümlü olup, gerekmesi halinde Şirket tarafından bu süre en fazla 90 gün daha uzatılabilecektir. Dap Yapı'nın inşaatın tamamlanmasında mücbir sebeplerden veya Şirket'ten kaynaklanmayan nedenlerle 90 günden fazla gecikmesi durumunda geç teslim ettiği inşaat etabında yer alan Bağımsız Bölümlerle alakalı olarak Şirket tarafından ilgili alıcılara ödenecek tazminatlar ile ilgili olarak Dap Yapı Şirket'i tazmin edecektir. Ayrıca Sözleşme konusu yapılar ile ilgili olarak, alıcıların ayıp ve kusurlar ile ilgili Şirket'e ve/veya Dap Yapı'ya karşı olan tazminat talepleri ve bu ayıp ve kusurların giderilmesi için gereken bedeller, Levent Projesi'nde çalışan personellerin iş hukuku ve iş kazası kapsamındaki tazminat talepleri talebin karşılandığı tarih itibarı ile Dap Yapı'ya ödenmiş toplam bedelin 12 aylık ortalamalara göre ÜFE oranı ile güncellenmiş bedelinin %3'ünü aşmamak üzere Şirket tarafından karşılanacaktır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket yalnızca Nişantaşı Projesi ve Levent Projesi'nin inşaat yapım işleri için Dap Yapı'dan hizmet almakta olup, ilerleyen zamanlarda yeni projeler geliştirmesi halinde, bu projelerin inşaat yapım işlerine ilişkin olarak Dap Yapı'dan hizmet alabilecektir. Şirket yeni projelerin inşaat yapım işleri için Dap Yapı'dan hizmet almak istemesi halinde Dap Yapı ile karşılıklı hak ve yükümlülüklerini belirlemek üzere standart bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Bu çerçeve inşaat yapım sözleşmesinin hükümleri yukarıda belirtilen Nişantaşı Projesi ve Levent Projesi kapsamında imzalanan sözleşmeler ile çok benzer olup, bu çerçeve sözleşmede de Şirket tarafından Dap Yapı'ya sözleşmede belirtilen şekilde hesaplanan maliyetlere %15'i kadar kar ilave edilerek hesaplanacak hakediş ödemeleri yapacaktır. Dap Yapı yapı ruhsatı tarihinden itibaren 48 ay içerisinde inşaatı tamamlamakla yükümlü olup, gerekmesi halinde Şirket tarafından bu süre en fazla 90 gün daha uzatılabilecektir. Dap Yapı'nın inşaatın tamamlanmasında mücbir sebeplerden veya şirket'ten kaynaklanmayan nedenlerle 90 günden fazla gecikmesi durumunda geç teslim ettiği inşaat etabında yer alan Bağımsız Bölümlerle alakalı olarak Şirket tarafından ilgili alıcılara ödenecek tazminatlar ile ilgili olarak

185

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurt Mah. Zeynep Sok. Dap Hiyet Center
1. No:18 Kat:10 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27330033218
Mersis No: 0833003321800017
Kalet Yılmaz



Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepebaşı Sokağı
Demirkent Sok. No: 134337
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Subat 2022



Dap Yapı Şirket'i tazmin edecektir. İlgili projenin Emlak GYO projesi olması durumunda hakediş ödemeleri Şirket'e Emlak GYO tarafından yapılacak her hakediş ödemesi itibarındaki 5 iş günü içerisinde yapılacaktır. İlgili projenin Emlak GYO projesi olmaması durumunda ödeme vadeleri taraflarca ayrıca belirlenecektir. Ayrıca Sözleşme konusu yapılar ile alakalı olarak, alıcıların ayıp ve kusurlar ile ilgili Şirket'e ve/veya Dap Yapı'ya karşı olan tazminat talepleri ve bu ayıp ve kusurların giderilmesi için gereken bedeller, ilgili projede çalışan personellerin iş hukuku ve iş kazası kapsamındaki tazminat talepleri talebin karşılandığı tarih itibarıyla Dap Yapı'ya ödenmiş toplam bedelin oniki aylık ortalamalara göre ÜFE oranı ile güncellenmiş bedelinin %3'ünü aşmamak üzere Şirket tarafından karşılanacaktır.

Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi

Çekmeköy Projesi

Emlak GYO'nun "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı" işi ihalesinin Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından kazanılması üzerine, Emlak GYO ile Çekmeköy İş Ortaklığı arasında 29.05.2018 tarihinde bir arsa satışı karşılığında gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Çekmeköy İş Ortaklığı Emlak GYO'nun tasarrufundaki sözleşmede belirtilen arsalar üzerinde Çekmeköy Projesi'ni inşa etmesine, satışına, tanıtımına ve projeden elde edilecek gelirin Emlak GYO ile Çekmeköy İş Ortaklığı arasında paylaşılmasına ilişkin hüküm ve koşullar belirlenmiştir.

15.12.2020 tarihinde Çekmeköy İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında akdedilen protokol ile tadil edilen sözleşme uyarınca Çekmeköy Projesi satışlarından 1.537.000.000 TL gelir ("Çekmeköy Satış Geliri") elde edileceği öngörülmüş olup, bu gelirin %32'si Emlak GYO ve %68'si Çekmeköy İş Ortaklığı olacak şekilde asgari arsa satışı karşılığında Emlak GYO payı toplam geliri olarak 491.840.000 TL'si Emlak GYO'ya, 1.045.160.000 TL'si Çekmeköy İş Ortaklığı'na kalacaktır. Çekmeköy İş Ortaklığı, Çekmeköy Projesi satışlarının tamamlanması sonucunda elde edeceği gerçek gelirin sözleşmede öngörülen Çekmeköy Satış Geliri'nden düşük olması durumunda dahi 491.840.000 TL olarak belirlenen asgari arsa satışı karşılığında Emlak GYO toplam gelirini Emlak GYO'ya ödemeyi taahhüt etmiştir. Ayrıca, sözleşmede 491.840.000 TL olarak belirlenen asgari arsa satışı karşılığında Emlak GYO toplam geliri, sözleşmede belirtilen hususlar neticesinde artabilecek, ancak belirlenen 491.840.000 TL tutarının altına hiçbir şekilde düşmeyecektir.

Çekmeköy Projesi kapsamında inşa edilecek Bağımsız Bölümlerden satılamayanların olması durumunda, bu satılamayan Bağımsız Bölümler sözleşmede öngörülen şekilde hesaplanan satılan ve satılamayan Bağımsız Bölümlerin toplam değerinin Çekmeköy Satış Geliri'nden az veya fazla olmasına ve Emlak GYO'nun Çekmeköy İş Ortaklığı'ndan sözleşme kapsamında herhangi bir alacağı olup olmaması durumuna göre değişen şekilde Emlak GYO ile Çekmeköy İş Ortaklığı arasında paylaşılacaktır.

Bu durumda satılamayan Bağımsız Bölümlerin rayiç değerleri, Şirket tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili

186

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100 Kat: 10. Kat, Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / İstanbul
Mersis No: 3330013321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Topkapı Yolu
Demirhan Sok. No: 1 / 3337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

mevzuatı uyarınca, Şirketçe Sermaye Piyasası Kurulu' na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerleme firmalarına tespit ettirilir.

Bu doğrultuda Emlak GYO'nun Yükleniciden tahsil edeceği herhangi bir alacağı olup olmaması durumuna ve satılmayan Bağımsız Bölgelerin yakında belirtildiği şekilde tespit edilmiş ekspertiz değerleri toplamı ile satışı yapılmış Bağımsız Bölgelerin güncel satış değerleri toplamının gelir paylaşımı sözleşmesi ile taahhüt edilen toplam gelir bedelini aşp aşmamasına bağlı olarak paylaşım şekli belirlenmektedir. Çeşitli durumlardaki paylaşım senaryoları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

	Yüklenicinin Emlak GYO'ya Borcu	Satışların Güncel Toplam Satış Değeri + Stokların Ekspertiz değeri	Satılmayan Bağımsız Bölgelerin Paylaşım
1. Durum	Yok	Taahhüt edilen toplam gelirden fazla değil ise	Yükleniciye kalacaktır
2. Durum	Yok	Taahhüt edilen toplam gelirden den fazla ise	Emlak GYO ile Yüklenici arasında paylaşılacaktır.
3. Durum	Var	Taahhüt edilen toplam gelirden den fazla değil ise	Borç kadar Emlak GYO uhdesinde kalacak. Kalan Yükleniciye verilecektir.
4. Durum	Var	Taahhüt edilen toplam gelirden den fazla ise	Borç kadar Emlak GYO uhdesinde kalacak. Kalan Emlak GYO ile Yüklenici arasında paylaşılacaktır.

Ayrıca, sözleşmenin 9. maddesi uyarınca Çekmeköy İş Ortaklığı Emlak GYO'ya asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirini sözleşmede belirlenen ödeme planına göre ödemekle yükümlüdür. Yine aynı madde uyarınca ihaleye esas arsaların asgari değeri 247.830.000 TL olarak belirlenmiş olup asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin tamamını Emlak GYO tarafından tahsil edilene kadar sözleşme hükümlerine uygun olarak TÜİK tarafından yayınlanan (YIÜFE+TÜFE)/2 oranında aylık olarak artırılabacaktır. Güncellenen ihaleye esas arsaların belirlenen asgari değerinin asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirini aşması durumunda aradaki fark tutarı Emlak GYO tarafından Çekmeköy İş Ortaklığı'ndan tahsil edilecektir. Güncellenen ihaleye esas arsaların belirlenen asgari değerinin asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin altında kalması durumunda ise, sözleşmede belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin tamamı herhangi bir indirim olmadan Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından ödenecektir. Çekmeköy İş Ortaklığı 491.840.000 TL olan asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelir tutarının %10'unu sözleşmenin imzasından önce ödemiş olup, kalan tutarı ise aşağıdaki şekilde ödeyecektir.

11 Şubat 2022

187

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atölyeciler Mah. Çiftlik Ekişi Royal Center
No:16 Kat:5 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sicil No: 3330033210
Mersis No: 0333003321000017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Denizkent Sok. No: 4337
Beşiktaş - İSTANBUL



yapı ruhsatı hariç sözleşmede projenin safhası ve ilgili tarih itibarıyla alınması öngörülen tüm ruhsat ve izinler eksiksiz olarak ve zamanında alınmıştır. Söz konusu eğitim tesis alanının yapı ruhsatı süreci devam etmekte olup, süreç Emlak GYO'nun bilgisi ve kontrolü dahilinde yürütülmektedir.

Sözleşme'nin hükümleri uyarınca Çekmeköy İş Ortaklığı'nın hissedarları arasında veya üçüncü kişilerle yapılacak hisse devirleri Emlak GYO'nun yazılı iznine tabidir. Bu doğrultuda, Çekmeköy İş Ortaklığı'nda %40 payı olan İstife'nin hisselerinin tamamının 19.02.2020 tarihinde Şirket'e ve Yüzyıl Mimarlık'a devri için Çekmeköy İş Ortaklığı, Emlak GYO'nun yazılı iznini 14.02.2020 tarihinde almıştır.

Nişantaşı Projesi

Emlak GYO'nun "İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesinin Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından kazanılması üzerine, Emlak GYO ile Nişantaşı İş Ortaklığı arasında 27.04.2018 tarihinde bir arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Nişantaşı İş Ortaklığı Emlak GYO'nun tasarrufundaki sözleşmede belirtilen arsalar üzerinde Nişantaşı Projesi'ni inşa etmesine, satışına, taahhütüne ve projeden elde edilecek gelirin Emlak GYO ile Nişantaşı İş Ortaklığı arasında paylaşılmasına ilişkin hüküm ve koşullar belirlenmiştir.

Sözleşme uyarınca Nişantaşı Projesi satışlarından 1.763.750.000 TL gelir ("Nişantaşı Satış Geliri") elde edileceği öngörülmüş olup, bu gelirin %40 Emlak GYO ve %60 Nişantaşı İş Ortaklığı olacak şekilde asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam geliri olarak 705.500.000 TL'si Emlak GYO'ya, 1.058.250.000 TL'si Nişantaşı İş Ortaklığı'na kılacaktır. Nişantaşı İş Ortaklığı, Nişantaşı Projesi satışlarının tamamlanması sonucunda elde edeceği gerçek gelirin sözleşmede öngörülen Nişantaşı Satış Geliri'nden düşük olması durumunda dahi 705.500.000 TL olarak belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO toplam gelirini Emlak GYO'ya ödemeyi taahhüt etmiştir. Ayrıca, sözleşmede 705.500.000 TL olarak belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO toplam geliri, sözleşmede belirtilen hususlar neticesinde artabilecek, ancak belirlenen 705.500.000 TL tutarının altına hiçbir şekilde düşmeyecektir.

Nişantaşı Projesi kapsamında inşa edilecek Bağımsız Bölümlerden satılamayanların olması durumunda, bu satılamayan Bağımsız Bölümler sözleşmede öngörülen şekilde hesaplanan satılan ve satılamayan Bağımsız Bölümlerin toplam değerinin Nişantaşı Satış Geliri'nden az veya fazla olmasına ve Emlak GYO'nun Nişantaşı İş Ortaklığı'ndan sözleşme kapsamında herhangi bir alacağı olup olmaması durumuna göre değişen şekilde Emlak GYO ile Nişantaşı İş Ortaklığı arasında paylaşılacaktır.

Ayrıca, sözleşmenin 9. maddesi uyarınca Nişantaşı İş Ortaklığı Emlak GYO'ya asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirini sözleşmede belirlenen ödeme planına göre ödemekle yükümlüdür. Yine aynı madde uyarınca ihaleye esas arsaların belirlenen asgari değeri 455.121.540 TL olarak belirlenmiş olup, asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin tamamı Emlak GYO tarafından tahsil edilene kadar sözleşme hükümlerine uygundur.

189

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atıf Çiftliği Mahallesi, Sadece Royal Center
E. No: 11/1, Çekmeköy, Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
MERSİ No: 0813003321800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 274999
MERSİ No: 0813003321800017
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

Ortaklığı tarafından Emlak GYO'ya 10 gün içerisinde bildirildiği takdirde, yukarıda bu 1.460 günlük süre uzatılabilecektir. Bu madde kapsamında, Nişantaşı İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında akdedilen 19.08.2020 tarihli ve 31.03.2021 tarihli protokoller ile bu 1.460 günlük süre 334+95 gün olacak şekilde toplam 429 gün uzatılmış ve bu doğrultuda Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından Emlak GYO'ya yapılacak ödemelerin vade süreleri ertelenerek ödeme planı güncellenmiştir. Söz konusu süre uzatımı sebebiyle herhangi bir gecikme cezası ile karşılaşılmamıştır.

Sözleşme hükümleri uyarınca Nişantaşı İş Ortaklığı Nişantaşı Projesi kapsamında uygulanabilir mevzuat tahtında öngörülen tüm izin ve ruhsatları sözleşmede belirtilen sürelerde almakla yükümlü olup, bu yükümlülüğünü tamamlayamadığı hallerde Emlak GYO'ya ilgili ceza bedelleri ödemek zorundadır. Nişantaşı Projesi kapsamında 112 parsel için resmi imar durumu alınmış ve yapı ruhsatı projeleri çalışmaları yürütülmekte olup İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin metro tünel besleme şaftının kapatılarak tahliye edilmesi süreci devam etmektedir. 112 parsel üzerinde toplam yaklaşık 3.000 metrekare satış alanına sahip ofisler yer alması planlanmakta olup, bu doğrultuda süreç Emlak GYO'nun bilgisi ve kontrolü dahilinde yürütülmektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yapı ruhsatı proje çalışmalarına ilişkin süreç devam etmektedir.

Sözleşme'nin hükümleri uyarınca Nişantaşı İş Ortaklığı'nun hissedarları arasında veya üçüncü kişilerle yapılacak hisse devirleri Emlak GYO'nun yazılı iznine tabidir; bu doğrultuda, Nişantaşı İş Ortaklığı'nda %40 payı olan İstife'm hisselerinin tamamının 19.02.2020 tarihinde Şirket'e ve Yüzyıl Mimarlık'a devri için Nişantaşı İş Ortaklığı, Emlak GYO'nun yazılı iznini 14.02.2020 tarihinde almıştır.

Validebağ Projesi

Emlak GYO'nun "İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesinin Validebağ İş Ortaklığı tarafından kazanılması üzerine, Emlak GYO ile Validebağ İş Ortaklığı arasında 23.10.2015 tarihinde bir arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Validebağ İş Ortaklığı Emlak GYO'nun tasarrufundaki sözleşmede belirtilen arsalar üzerinde Validebağ Projesi'ni inşa etmesine, satışına, tamirine ve projeden elde edilecek gelirin Emlak GYO ile Validebağ İş Ortaklığı arasında paylaşılmasına ilişkin hüküm ve koşullar belirlenmiştir.

09.06.2021 tarihinde Validebağ İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında akdedilen protokol ile tadil edilen sözleşme uyarınca Validebağ Projesi satışlarından 877.143.330TL gelir ("Validebağ Satış Geliri") elde edileceği öngörülmüş olup, bu gelirin %50,15 Emlak GYO ve %49,85 Validebağ İş Ortaklığı olacak şekilde 439.887.380 TL'si Emlak GYO'ya, 437.255.950 TL'si Validebağ İş Ortaklığı'na kalacaktır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Validebağ İş Ortaklığı bu tutarın %20'sini sözleşmenin imzasından önce ödemiş olup, kalan bakiye tutarı ise 3 vadede ödemiştir.

191

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Albayrak Sok. No: 10 Kat: 10 / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 3330033218
Mers. No: 0833003321800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Şişli Mahallesi Teşvikiye Yolu
Demirhanlı Sok. No: 4337
Beşiktaş - İSTANBUL

Sözleşmede Validebağ Projesi kapsamında inşa edilecek Bağımsız Bölümlerden satılmayanların olması durumunda, bu satılmayan bölümlerin Emlak GYO ile Validebağ İş Ortaklığı arasında sözleşme hükümleri uyarınca paylaşılacağı öngörülmüştür. Bu doğrultuda, Validebağ Projesi'nin tamamlanması ve yapı kullanma izin belgesinin alınması ile satış yapılmamış Bağımsız Bölümler, önce akdedilen bu sözleşme uyarınca, 09.06.2021 tarihi itibarıyla Validebağ İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında paylaşılmıştır. Validebağ İş Ortaklığı payına düşen Bağımsız Bölümler ise daha sonra 30.06.2021 tarihinde Validebağ İş Ortaklığı'nun ortakları olan Şirket ve İstifne arasında akdedilen hesap mutabakatı ve paylaşım protokolü uyarınca paylaşılmıştır. Buna göre Şirket payına 11 adet konut (toplam brüt satış alanı 2.293 metrekare) ve 1 adet ticari ünite (brüt satış alanı 283 metrekare) kalmıştır.

Sözleşme hükümleri uyarınca Validebağ İş Ortaklığı Validebağ Projesi kapsamında uygulanabilir mevzuat tahtında öngörülen tüm izin ve ruhsatları sözleşmede belirtilen sürelerde almakla yükümlü olup, bu yükümlülüğünü tamamlayamadığı hallerde Emlak GYO'ya ilgili ceza bedelleri ödemek zorundadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Validebağ Projesi'nin inşaatı tamamlanmış olup, sözleşmede alınması öngörülen tüm ruhsat ve izinler eksiksiz olarak ve zamanında alınmıştır.

Levent Projesi

Emlak GYO'nun "İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesinin Şirket tarafından kazanılması üzerine, Emlak GYO ile Şirket arasında 08.04.2021 tarihinde bir arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Şirket Emlak GYO'nun tasarrufundaki sözleşmede belirtilen arsalar üzerinde Levent Projesi'ni inşa etmesine, satışına, tanıtımına ve projeden elde edilecek gelirin Emlak GYO ile Şirket arasında paylaşılmasına ilişkin hüküm ve koşullar belirlenmiştir.

Sözleşme uyarınca Levent Projesi satışlarından 3.111.000.000 TL gelir ("Levent Satış Geliri") elde edileceği öngörülmüş olup, bu gelirin %40 Emlak GYO ve %60 Şirket olacak şekilde 1.244.400.000 TL'si asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam geliri olarak Emlak GYO'ya, 1.866.600.000 TL'si Şirket'e kalacaktır. Şirket, Levent Projesi satışlarının tamamlanması sonucunda elde edeceği gerçek gelirin sözleşmede öngörülen Levent Satış Geliri'nden düşük olması durumunda dahi 1.244.400.000 TL olarak belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO toplam gelirini Emlak GYO'ya ödemeyi taahhüt etmiştir. Ayrıca, sözleşmede 1.244.400.000 TL olarak belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO toplam geliri, sözleşmede belirtilen hususlar neticesinde artabilecek, ancak belirlenen 1.244.400.000 TL tutarının altına hiçbir şekilde düşmeyecektir.

Levent Projesi kapsamında inşa edilecek Bağımsız Bölümlerden satılmayanların olması durumunda, bu satılmayan Bağımsız Bölümler sözleşmede öngörülen şekilde hesaplanan satılan ve satılmayan Bağımsız Bölümlerin toplam değerinin Levent Satış Geliri'nden az veya fazla olmasına ve Emlak GYO'nun Şirket'ten sözleşme kapsamında herhangi bir alacağı olup olmaması durumuna göre değişen şekilde Emlak GYO ile Şirket arasında paylaşılacaktır.

192

Dsp Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Köyü, Çarşı Sok. Dap Royal Center
Nispetiye Mah. No: 12 / 34397 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272200 / 272200 / 272200
Vergi No: 3130038216
Kasım Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Emlak Menkul Yatırım Yatırım Yatırım
Demirlikent Sok. No: 34337
Beşiktaş / İSTANBUL



olağanüstü doğa olayları, grev, lokavt, seferberlik, bulaşıcı hastalık gibi sebeplerin varlığında, bu durumun ilgili idareden onaylanmış şekilde Şirket tarafından Emlak GYO'ya 10 gün içerisinde bildirildiği takdirde, yukarıda yer alan bu 1.350 günlük süre uzatılabilecektir.

Sözleşme hükümleri uyarınca Şirket Levent Projesi kapsamında uygulanabilir mevzuat tahtında öngörülen tüm izin ve ruhsatları sözleşmede belirtilen sürelerde almakla yükümlü olup, bu yükümlülüğünü tamamlayamadığı hallerde Emlak GYO'ya ilgili ceza bedelleri ödemek zorundadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Levent Projesi'nin inşaatına başlamamış olup, işbu İzahname tarihi itibarıyla imar planı çalışmaları ve yapı ruhsatı projesi çalışmalarına ilişkin süreç devam etmektedir.

Sözleşme'nin 40. maddesi uyarınca Şirket'in Levent Projesi ile ilgili olarak bir iş ortaklığı kurması Emlak GYO'nun yazılı iznine tabidir; ancak işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket tarafından bu şekilde bir iş ortaklığı kurulmamıştır.

Yüklenici ve Alt Yüklenici Sözleşmeleri

Bağlı Ortaklıklar ve Şirket, çeşitli tüccar kişi yükleniciler ile Projeler'in hafriyat işleri, inşaat işleri, alt yapı ve tesisat işleri, satış ofisi yapım işleri, peyzaj işleri gibi çeşitli işlerin teknik şartnamelere uygun olarak yapımına ilişkin çeşitli zamanlarda yapım işleri sözleşmeleri akdetmiştir. Bu sözleşmelerin şart ve koşulları birbirleriyle benzer olup, bu sözleşmeler uyarınca, yükleniciler sözleşme konusu işlere sözleşmede belirtilen tarihte işe başlamak ve işleri için yapılacak yerin ilgili Bağlı Ortaklık veya Şirket tarafından tesliminden itibaren veya sözleşmenin imza tarihinden itibaren ilgili sözleşme belirtilen sürede geçici kabule hazır duruma getirmek zorunda olup, işe belirtilen tarihte başlanmaması veya işin belirtilen sürede geçici kabule hazır durumuna getirilememesi halinde yükleniciler ilgili Bağlı Ortaklık'a veya Şirket'e gecikilen her gün için sözleşme bedeline göre değişen tutarlarda ceza ödemekle yükümlüdürler. Aynı zamanda sözleşmeler kapsamında yapılacak işlerin teminatı olarak, ilgili sözleşmeler tahtında öngörülen çeşitli diğer teminatların yanı sıra, yüklenicilere ilgili Bağlı Ortaklık veya Şirket tarafından ödenecek hakediş bedellerinden ilgili sözleşmede öngörülen tutarlarda kesintiler yapılabilmektedir. Yüklenicilerin sözleşmeler tahtındaki taahhütlerinden vazgeçmeleri ve sözleşmeyi feshetmeleri halinde yükleniciler ilgili Bağlı Ortaklık'a veya Şirket'e ilgili sözleşmede gösterilen tutarlarda ceza ödemek zorundadırlar.

Nişantaşı Projesi'nin inşaat işlerinin 23.02.2021 tarihinde, Levent Projesi'nin inşaat işlerinin ise 03.03.2021 tarihinde imzalanan İnşaat Yapım Sözleşmeleri uyarınca Dap Yapı tarafından gerçekleştirilecek olması nedeniyle, Nişantaşı İş Ortaklığı ve Şirket ilgili projeler kapsamında imzalamış oldukları sözleşmelerden bir kısmını imzalanan ek mutabakatlar ile Dap Yapı'ya devretmiştir.

11 Şubat 2022

Tedarik/Hizmet Sözleşmeleri

Bağlı Ortaklıklar ve Şirket, çeşitli tedarikçilerle veya mimarlık firmaları, mühendislik firmaları, danışmanlık firmaları gibi çeşitli hizmet verenlerle, tuğla, jeneratör, mobilya, seramik gibi inşaatlar için gerekli malların tedarikine ilişkin olarak veya mimari proje çizimi, uygulama

194

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atölyecine 7. Kat, Royal Center
No:104, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 3330033718
Mersis No: 0833003371800017
Kafer Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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





projelerin çizimleri, mekanik tesisat proje çizimleri ve bu projelerin ilgili Bağlı Ortaklık veya Şirket tarafından yüklenicilere yaptırılması adına yapılacak ihaleler için ilgili teknik şartnamelerin hazırlanmasına ilişkin olarak muhtelif zamanlarda birden çok tedarik ve hizmet sözleşmesi akdetmiştir. Bu tedarik ve hizmet sözleşmelerinin birçoğunda sözleşmede kararlaştırılan tarihte teslim edilen malın teslim edilmemiş veya işin tamamlanmamış olması halinde tedarikçi veya hizmet veren sözleşmenin diğer tarafı ilgili Bağlı Ortaklık'a veya Şirket'e sözleşmede belirtilen tutarda gecikilen gün başına cezai şart ödemekle yükümlü olmuştur.

Nişantaşı Projesi'nin inşaat işlerinin 23.02.2021 tarihinde, Levent Projesi'nin inşaat işlerinin ise 03.03.2021 tarihinde imzalanan İnşaat Yapım Sözleşmeleri uyarınca Dap Yapı tarafından gerçekleştirilecek olması nedeniyle, Nişantaşı İş Ortaklığı ve Şirket ilgili projeler kapsamında imzalamış oldukları tedarik/hizmet sözleşmelerinden bir kısmını imzalanan ek mutabakatlar ile Dap Yapı'ya devretmiştir.

Finansman Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Şirket ve Bağlı Ortaklıklar işletme finansmanı ve Projeler'in finansmanını sağlamak amacıyla çeşitli bankalarla genel kredi sözleşmeleri akdetmişlerdir. Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankaların standart kredi sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara, kredi verdikleri şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yapılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtım yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu kredi sözleşmeleri olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanmış olup, mütaferiden değerlendirildiğinde Şirket üzerinde önemli bir etkiye sahip değildir. Söz konusu genel kredi sözleşmelerinin bir bölümü, çeşitli müteselsil kefaletlerle teminat altına alınmıştır.

Yukarıda anılan genel kredi sözleşmelerinden biri, Şirket ile Türkiye İş Bankası A.Ş. arasında taşıt alımına ilişkin olarak 03.11.2021 tarihinde akdedilen genel kredi sözleşmesi tahtında kullanılan kredinin teminatını teşkil etmek üzere 34 EOZ 997 plakalı Şirket üzerine kayıtlı araç üzerinde 04.11.2021 tarihinde FP 209478 Tescil Belge No ile tescil edilen bir rehlin sözleşmesi ile 1.300.000 TL tutarında Türkiye İş Bankası lehine rehlin tesis edilmiştir.

Yukarıda anılan genel kredi sözleşmelerinden biri, Validebağ Projesi'nin finansmanı için Validebağ İş Ortaklığı ile Emlak Katılım arasında 10.01.2020 tarihinde akdedilen ve Validebağ İş Ortaklığı'na 140.000.000 TL kredi limiti tanıyan genel kredi sözleşmesidir. Bu kredi sözleşmesinin teminatını teşkil etmek üzere 10.01.2020 tarihinde Şirket, Dap Yapı ve İstifile ile birlikte müteselsil ve müsterek kefalet ve 140.000.000 TL tutarında teminat senedi vermiştir. Ek olarak, kredi alan olarak Validebağ İş Ortaklığı bu kredi sözleşmesi tahtında kullandığı

195

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına


Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı, Çarşı Blok. E Blok Kat: 10
No:15 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sicil No: 270033218
Mersis No: 0833003321800017
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Ömer Seyfettin Tepeli Cad. No: 33
Demirkent Sok. No: 3337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

kredinin teminatını teşkil etmek üzere 10.01.2020 tarihinde Emlak Katılım ile akdettiği hesap rehni sözleşmesi tahtında Emlak Katılım nezdindeki banka hesapları üzerinde hesap rehni tesis etmiş ve Emlak Katılım ile akdettiği Beyoğlu 6. Noterliği tarafından 13.02.2020 tarihinde 02649 yevmiye numarası ile tasdik edilen alacak temlik sözleşmesi tahtında, Validebağ Projesi kapsamında Emlak GYO ile akdettiği arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi tahtında elde edeceği gelirin 140.000.000 TL tutarındaki kısmını Emlak Katılım'a temlik etmiştir. İlgili alacak temlikine Emlak GYO Validebağ İş Ortaklığı'na ilettiği 23.01.2020 tarihli yazısı yukarıda belirtilen iş kapsamında Validebağ İş Ortaklığı'ndan olan alacaklarının öncelikli olması koşuluyla onay vermiştir.

Yukarıda anılan genel kredi sözleşmelerinden biri, Levent Projesi'nin finansmanı için Şirket ile Halkbank arasında 04.03.2021 tarihinde akdedilen ve Şirket'e 400.000.000 TL kredi limiti tanıyan genel kredi sözleşmesidir. Bu sözleşme tahtında Şirket tarafından kredi alan sıfatıyla kullanılacak kredinin teminatını teşkil etmek üzere Şirket ve Halkbank arasında akdedilen Kadıköy 9. Noterliği tarafından 08.04.2021 tarihinde 18351 yevmiye numarası ile tasdik edilen alacak temlik sözleşmesi tahtında, Levent Projesi kapsamında Emlak GYO ile akdettiği arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi tahtında elde edeceği gelirin 450.000.000 TL tutarındaki kısmını Halkbank'a temlik etmiştir. İlgili alacak temlikine Emlak GYO Şirket'e ilettiği 08.04.2021 tarihli yazısı yukarıda belirtilen iş kapsamında Şirket'ten olan alacaklarının öncelikli olması koşuluyla onay vermiştir.

Yukarıda anılan genel kredi sözleşmelerinden biri, Nişantaşı Projesi'nin finansmanı için Nişantaşı İş Ortaklığı ile Ziraat Bankası arasında 28.01.2021 tarihinde akdedilen ve Nişantaşı İş Ortaklığı'na 100.000.000 TL kredi limiti tanıyan genel kredi sözleşmesidir. Bu sözleşme tahtında Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından kredi alan sıfatıyla kullanılacak kredinin teminatını teşkil etmek üzere Nişantaşı İş Ortaklığı ve Ziraat Bankası arasında akdedilen Beyoğlu 6. Noterliği tarafından 03.02.2021 tarihinde 02491 yevmiye numarası ile tasdik edilen alacak temlik sözleşmesi tahtında, Nişantaşı Projesi kapsamında Emlak GYO ile akdettiği arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi tahtında elde edeceği gelirin 100.000.000 TL tutarındaki kısmını Ziraat Bankası'na temlik etmiştir. Emlak GYO Nişantaşı İş Ortaklığı'na ilettiği 02.02.2021 tarihli yazısı ile yukarıda belirtilen iş kapsamında Şirket'ten olan alacaklarının öncelikli olması koşuluyla ilgili alacak temlikine onay vermiştir.

Finansal Kiralama Sözleşmeleri

Validebağ İş Ortaklığı ve Çekmeköy İş Ortaklığı, Validebağ Projesi ve Çekmeköy Projesi'nin inşaat faaliyetleri kapsamında kullandıkları çeşitli makinelere ilişkin çeşitli finansal kiralama kuruluşlarıyla finansal kiralama sözleşmeleri akdetmiştir. Validebağ İş Ortaklığı ve Çekmeköy İş Ortaklığı'nun akdetmiş oldukları finansal kiralama sözleşmeleri benzer finansal kiralama işlemlerinde kullanılan standart nitelikte finansal kiralama sözleşmeleridir. Taksitler tamamlandığında kiralanılan malvarlıkları ilgili Bağlı Ortaklık mülkiyetine geçecektir. Bu

196

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atlıyazın Sok. No:10 Kat:10 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 2730032218
Mersis No: 0343003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Menkul Kıymetler Yatırım Yatırımcı Kurulu
Etiler Sok. No: 1 Kat: 337
Beşiktaş - İSTANBUL

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Ünvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçinin Adı Soyadı	Görüş
31.12.2018	Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Seyfettin EROL	Olumlu
31.12.2019	Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Dr. Halil İbrahim YÜRÜDÜ	Olumlu
31.12.2020	Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Dr. Halil İbrahim YÜRÜDÜ	Olumlu
30.09.2021	Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Dr. Halil İbrahim YÜRÜDÜ	Olumlu

Şirket'in izahname'de verdiği finansal tablolar, Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından denetlenmiştir. Bağımsız denetim kuruluşunun merkez adresi 19 Mayıs Cad. No:4 Nova Baran Plaza Kat:21 Şişli/ İstanbul'dur.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihracatın ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhracatın esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım konusunda alınmış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket'in kar dağıtım esasları, Şirket esas sözleşmesinin 15. maddesi hükmünde yer almakta olup; Şirket kar dağıtım konusunda TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

11 Şubat 2022



198

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Mikispaşalı Sokak No:2, Dap Royal Center
F. Mahallesi / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 333093218
Tic. Sic. No: 3330932180017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Denizkent Sok. No: 154337
Beşiktaş / İSTANBUL

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket'çe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile 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 ulaşuncaya 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 düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayrıldığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında 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 sözleşmede 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 kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kuru'ca kararlaştırılır.

Esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı geri alınamaz.

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların kar dağıtımını yapma zorunluluğu bulunmamaktadır.

Şirket tarafından Üretlendirme Politikası, Bilgilendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nun belirlenmesine ilişkin 17.11.2021 tarihli ve 2021/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı alınmış olup içeriği aşağıdaki şekildedir.

Kar Dağıtım Politikası

199

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı, 10. Kat, Dap Royal Center
No: 10-0-00000000000000000000 / İSTANBUL
Tic Sicil No: 3350033218
Mersis No: 0343003321800017
Kâfer Yılmaz



Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepebaşı
Çamir Kent Sok. No: 1
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Eylül 2022

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabii olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Şirket, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejiler, Şirket'in, iştiraklerinin ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumunu dikkate alarak kâr dağıtımını yapıp yapılmayacağına karar verir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabilir gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir. Şirket'in kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

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

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

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

Şirket tarafından İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımına ilişkin herhangi bir karar alınmamıştır.



11 Hazir 2022

200

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altıyolcu Mahallesi, Dap Royal Center
No:16 D Blok Kat:10/10 / İSTANBUL
Sicil No: 2710033218
Mersis No: 0833003321800017
Kâfir Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepeköy Yu.
Demirkent Sok. No:19 Kat:5
Beşiktaş - İSTANBUL

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Ortaklara ait mevcut paylardan halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Adı/İmtiyazlar Hamiline Olduğu	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)	
C	Nama	-	30.020.000	-	1,00	30.020.000	15,01	15,01

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. İmtiyazlı payların sahip olduğu imtiyazlar Ana Sözleşmenin ilgili yerlerinde belirtilmiştir.

Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

201

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataygüne Blok Kat: 5. Kat, Dap Royal Center
No:19, Etiler 2. Etage / İSTANBUL
K:06 S:06 Tel: 330033218
Mersis No: 08370031000017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Menkul Menkul Kıymetler Yatırım
Demirhant Sok. No: 11 Kat: 3337
Beşiktaş - İSTANBUL

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kayıtlı olup kayıtlı olmadığı hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kayıtlı olmamış olup halka arz çalışmalarını sırasında kayıtlı olmaları için MKK nezdinde kayıtlı olmaları için çalışılmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ifade edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kanunlar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakların kullanılma prosedürü hakkında bilgi:

Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kâr Payı Hakları: Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, kararlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıklarına kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümine, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Halka açık ortaklıklar tarafından bağış yapılabilmesi veya pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılması için esas sözleşmede hüküm bulunması şarttır. Yapılacak bağışın sınırı halka açık ortaklık genel kurulunca belirlenir. Kurul bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Ortaklıkların ilgili mali yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabilmek üzere matrahına eklenir. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık

202

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mevlâ Çarşısı Dap Royal Center
No:10-B-Çarşısı Mahallesi / İSTANBUL
Kırtasiye No: 333003218
Mersant No: 083300321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Milletvekili Sok. No: 114
Demirkent Sok. No: 1337
Beşiktaş - İSTANBUL

çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

- İhraççının karından pay alma hakkı ve hakkın doğduğu kesin tarih(ler) ile ödeme zamanı: İhraç edilecek paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurul tarafından karar verilmiş olması halinde ilk kez sona eren mali yıl karından kâr payı alma hakkı elde ederler. Yatırımcılar kâr payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almaktadır.
- Kâr payı hakkının zamanaşımına uğradığı tarih ve kimin lehine sonuç doğuracağı: Zaman aşımına uğrayan kâr payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Mithuru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Anılan Kanun'un zamanaşımına ilişkin hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 Tarih ve 2018/136E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.
- Kâr payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve dışarıda yerleşik pay sahipleri için prosedür: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.
- Kâr payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket; TTK, sermaye piyasası mevzuatı, vergi yasaları, ilgili diğer mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

Oy Hakları: TTK madde 434 uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket'in olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan A grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 5 (beş) oy hakkı, B ve C grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 1 (bir) oy hakkı vardır. Halka Arz Edilecek Paylar C grubu paylardır. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarı değeriyle orantılı olarak kullanır. TTK madde 432 uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar işlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 433 uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK madde 435 uyarınca oy hakkı, payın; kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

203

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mah. Çarşı Sok. Lüks Royal Center
No:16 Beşiktaş / İstanbul
Kıymetler No: 3330033218
Mers No: 08190033321800017

Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Tepebaşı, Beşiktaş / İstanbul
Demirkent Sok. No: 337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2027



TTK madde 436 uyarınca pay sahibi kendisi, eşi, ait ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arastındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumunu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket Yönetim Kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Yeni Pay Alma Hakkı: TTK madde 461 uyarınca her pay sahibi mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak esas sözleşmenin ilgili hükümleri çerçevesinde Şirket Yönetim Kurulu sermaye artırım kararında yeni pay alma haklarını sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir. SPKn madde 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Tasfiye Hâlinde Tasfiye Balçyesine Katılım Hakkı: TTK madde 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı: SPKn. madde 14 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile TTK madde 437 uyarınca finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapıma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlü, Şirket'in bağı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı: SPKn'nun 19. maddesi ve Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı: SPKn'nun 29. ve 30. maddeleri, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK'nun 414., 415., 419., 425. ve 1527. maddeleri uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından

204

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayönüne Mah. Şişli Sok. Dap Royal Center
No:18-9 Blok E Kat:10 / İSTANBUL
Kıyıkent / 340033218
Merseni: 0333003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Kıyıkent Mahallesi Tepe Sok. No: 337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Esas Sözleşme'nin 12.maddesi uyarınca, genel kurul toplantısı ilanları mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dâhil, her türlü iletişim vasıtası ile KAP'ta ve Şirket'in internet sitesi de dâhil olmak üzere Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, genel kurul toplantısı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

İptal Davası Açma Hakkı: TK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18'inci maddesinin altıncı fıkrası ve 20'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetim yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar.

Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verildiğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı: SPKn madde 24 uyarınca SPKn 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan payları için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları

205

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayönü Mah. Zeki Sok. No:101 Royal Center
No:15-D Blok K:9 Kat:9 İSTANBUL
KID:331033278
Mersis No: 0833003321800017
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkez 3. Kat
Demirkesen Sok. No: 104337
Beşiktaş - İSTANBUL



düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn 23'üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına baksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin geçiği gibi ilen edilmesinin hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kaima ve muhalefet seçimi tutanağına kaydedilmesi şartı aranmaksızın birinci fıkraya hükümlü uygulanır. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı haller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satın fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-29.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet seçimi toplantı tutanağına işlenen pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı: SPKn madde 27 ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Şüpheye mahal vermemek adına, yönetim kontrolünün elde edilmesi ile aynı zamanda halka açık şirketten çıkarma ve satma hakkının da doğması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğü doğmaz. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içerisinde, azınlıkta kalan azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığ çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler..

Azınlık Hakları: TTK'nın 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulu toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon TL olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu İstanbul Adliyesi Asliye Ticaret Mahkemelerinden özel denetçi atamalarını isteyebilir.

11 Şubat 2022

206

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ata Yığılma Blok. Değirmentepe Royal Center
No: P.E.S. Blok 2. Kat No: 1/1 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Mers No: 833003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sınırlı Sermayeli Ticaret Şirketi
Demirkent Sok. No: 11
Beşiktaş - İSTANBUL



Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu İstanbul Adliyesi Asliye Ticaret Mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı: TTK'nın 438. maddesi uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer alması bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu İstanbul Adliyesi Asliye Ticaret Mahkemelerinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

İtfa/Geri Satma Hakkı: Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

Dönüştürme Hakkı: Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 22.11.2021 tarih ve 2021/14 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kurul'a başvurmuş ve Şirket tarafından bu yönde alınan kararların yerine geçmek üzere Şirket en son 09.02.2022 tarih ve 2022/03 sayılı Yönetim Kurulu Kararını almıştır. Bu karar çerçevesinde:

- Şirket'in mevcut pay sahipleri Ziya Yılmaz'a ait 18.012.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 18.012.000 adet C Grubu nama yazılı pay ve Rafet Yılmaz'a ait 12.008.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 12.008.000 adet C Grubu nama yazılı pay olmak üzere Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz'ın sahip olduğu toplamda 30.020.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 30.020.000 adet nama yazılı C grubu payın belirlenecek halka arz fiyatı üzerinden halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
- SPK'nın II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği" ile VII-128.1 sayılı "Pay Tebliği" başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümleri kapsamında İzahname'nin SPK tarafından onaylanmasından sonra 4 (dört) iş günü süreyle "Sabit Fiyatla Talep Toplama Yöntemi" kullanılmak suretiyle nominal değerinden az olmamak üzere Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin sahip olduğu toplamda 30.020.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 30.020.000 adet nama yazılı C grubu payın primli fiyattan halka arz edilmesine,

207

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mah. Çam Sok. Dap Royal Center
No:15 B-Blوک K:8 Mahalle / İSTANBUL
Küçükyalı V.D.: 3430000212
Mersis No: 095300321000017

Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. si Telsiz Sok. No: 1 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

- Bu kararın İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne tescil ve ilan edilmesi ve Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
- Halka arz edilecek paylar için Garanti Yatırım'ın lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, Garanti Yatırım ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri ile "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına ve aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
- Garanti Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenecek fiyatın halka arz fiyatı olarak kabul edilmesine ve halka arz fiyatının Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu ile kamuya duyurulmasına,
- Şirketimiz, Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve Garanti Yatırım arasında Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi'nin imzalanmasına ve bu sözleşme hükümleri çerçevesinde, fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılmak üzere 300.000.000 TL tutarında bir fon ayrılmasına ve bu fonun 30 (otuz) günlük süre ile sınırlı kalmak kaydıyla Garanti Yatırım tarafından fiyat istikrarı işlemleri için kullanılmasına,
- Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve ilgili Ticaret Sicili Müdürlükleri de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

karar verilmiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka

208

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Alteyçeşme Mah. Çankırı Sok. Dap Royal Center
No:16 B-Blok K:8 Marmar / İSTANBUL
KÜÇÜKYAH V.D.: 3330033218
Mersis No: 0803000000000000017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz





Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Şişli
Değirmentepe Sok. No: 134337
Beşiktaş - İSTANBUL

açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satın bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satın alma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şeklini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççısına payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

11 Eylül 2022

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arzla ilgili bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arz katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

209

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Mevkii: Marmara Etiler, Dap Royal Center
Etiler Mahallesi, Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 3330033218
Mersis No: 0333003321800017
Rafet Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 33330
Mersis No: 0333003321800017

Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, halka arz edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Şirket paylarının, halka arz sonrasında, Borsa İstanbul'da işlem görüp görmeyeceğine ilişkin Borsa İstanbul'un görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Ortak satışı kapsamında Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri 30.020.000 TL olup, artırım sonrası çıkarılmış sermayeye oranı % 15,01'dir.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka Arz Edilecek Paylar için 4 (dört) iş günü boyunca talep toplanması planlanmaktadır.

Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.



11 Eylül 2022

210

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mah. No: 100 Kat: 100 Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Kurum Telefonu: 3330033218
Mobil Telefonu: 0333003321800017

Kafer Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepecik Yolu
Domitkent Sok. No: 1 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

25.1.3.2. Halka arzı başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

Satış, Garanti Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından sabit fiyat ile talep toplama ve en iyi gayret aracıyla yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

Başvuru Şekli:

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

- Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurtdışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek kişiler ve (ii) bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) Yurtiçi ve Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir.
- Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye'de bulunan a) Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, b) Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun Geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, c) Kamu kurum ve kuruluşları, TCMB ile ç) nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul'ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlar, d) Aktif toplamının 50.000.000 TL, yıllık net hasılatının 90.000.000 TL, özsermayesinin 5.000.000 TL üzerinde olması kriterlerinden en az ikisini taşıyan kuruluşlardır.
- Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası, Uluslararası Para Fonu (IMF), Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem göreceği şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

11 Eylül 2022

Bu halka arzda pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın halka arz talep toplama süreci içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde (başvuru yerleri) belirtilen başvuru

211

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atlıyorsa Mah. Çarşı No: 1 Dap Royal Center
1. No: 16 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270903 / 033218
Mers. No: 0813003321800017
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Çarşı No: 10
Emirant Sok. No: 137
Beşiktaş - İSTANBUL

yerlerine müracaat ederek talep formu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirticekledir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Garanti Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

1. Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi
2. Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülesinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, Satış Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtımına dâhil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

Bilgi eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar ile İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer tarama sonucu dağıtımına dahil edilmeyecek kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: Oransal Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. İlk aşamada (yetmesi kaydıyla), talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a birer adet pay verilecek, daha sonra, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanmayan yatırımcılar arasında Garanti Yatırım ve Halka Arz Eden Ortak'ın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Garanti Yatırım'ın öncelikleri de dikkate alınarak Halka Arz Edenler tarafından karar verilecektir. Garanti Yatırım, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcının talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar: Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Garanti Yatırım'ın öncelikleri de dikkate alınarak Halka Arz Edenler tarafından karar verilecektir.

212

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataygöze Mah. Çiğdem Sokakı Royal Center
No:10 DUBÜCE T.C. BEŞİKTAŞ İSTANBUL
KURUMSAL NO: 3320033218
MERSİ NO: TR5550033301000017

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Yük. Mahalleli T. C. Yolu
Demirkent Sok. No: 14337
Beşiktaş - İSTANBUL

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda kusurata ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Garanti Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 2 (iki) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı keskinleştirerek Halka Arz Edenler'e verecektir. Halka Arz Edenler, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Garanti Yatırım'a bildirecektir.

b) Pay bedellerinin ödeme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c (Başvuru Yerleri) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin ilgili başvuru yerlerinde talep formu doldurarak talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar 1 TL nominal değerdeki 1 adet payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler de dahil olmak üzere farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

A- Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni bedelleri nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

B- Blokej Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıştır ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir:

213

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mah. Çarşı Sok. No: 10 Kat: 10
Etiler - Beşiktaş - İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 272221
Mers: 0810001271000017
Kafer Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 272221
Demirkök Sok. No: 37
Beşiktaş - İSTANBUL



Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alınmada Uygulanacak Fiyat	Teminat Borçlarında Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	0,97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı.	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Borçlanma Araçları Fonu	0,90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	0,90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	0,97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini ve İsviçre Fransı)	0,90	Döviz teminatında her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL DİBS	0,95	Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı
Eurobond (T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'nın ihraç ettiği)	0,95	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir Konsorsiyum Üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
Özel Sektör Borçlanma Aracı	0,85	Özel Sektör Borçlanma Araçları'nda Borsa İstanbul Tahvil Bono Piyasası Kesin Alım	Özel Sektör Borçlanma Araçları'nda Borsa İstanbul

11 Şubat 2022

214

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altyapı ve Yatırım Yatırımcıları Dap Royal Center
T. No: 15-D-Çarşı / Maslak / İSTANBUL
Sicil No: 271100 / 0330033218
Mersis No: 0833003321800017

Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Demirkent Sok. No: 137
Beşiktaş - İSTANBUL



Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alınma Uygulanacak Fiyat	Teminat Borçumunda Uygulanacak Fiyat
(Her araç kurum sadece ihraçına kendil aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören Özel Sektör Borçlanma Araçlarının teminata konu edebilir)		Satım Pazarı'nda oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	Tahvil ve Bono Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Hisse Senedi Yoğun Fon	0,90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	0,90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	0,90	Borsa İstanbul Pay Piyasası'nda oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	Borsa İstanbul Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
TL Vadeli Mevduat	1,00	-	-
Döviz (Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlin) Cinsinden Vadeli Mevduat	0,90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış işlemleri kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış işlemleri kuru (küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)

11 Şubat 2022

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

215

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mah. Pınar Sok. Dap Royal Center
No: 12 Kat: 12 / İSTANBUL
Tic Sicil No: 273003218
MERSİ No: 08330022100017
Rafet YILMAZ

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepecik Sok. No: 17
Demirkent Sok. No: 17 Kat: 7
Beşiktaş - İSTANBUL

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almaya hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler yatırımcının kullanım için dâhil serbest bırakılacaktır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almaya hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler yatırımcının belirteceği sıra ile bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumların teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine aracılık eden yatırım kuruluşları birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ve emir iletimine aracılık eden yatırım kuruluşları teminata kabul edecekleri kıymetler, işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatın teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum Üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozulumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumun yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir Konsorsiyum Üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dâhilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler. Kredi, dağıtım sonuçları belli olduktan sonra, hak edilen pay adedinin nihai halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu bulunan tutarın tahsil edildiği günden itibaren kullanılmış sayılacaktır.

11 Ocak 2022

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

216

Dnp Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DNP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 20 Kat: 10. Kat / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 2730033216
Mersis No: 0833003321600077
Kaferet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. logo and stamp.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Garanti Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden iş günü saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Garanti Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden iş günü saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracılık eden yatırım kuruluşlarının ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracılık eden yatırım kuruluşlarının ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Garanti Yatırım tarafından toplanacaktır.

KONSORSİYUM LİDERİ:

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sok. No: 1 Beşiktaş 34337 İSTANBUL

Tel: (0212) 384 10 10, Faks: (0212) 384 10 05

Garanti Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, Acentesi Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'nin Garanti BBVA İnternet Bankacılığı (www.garantibbva.com.tr), Garanti BBVA Mobil uygulaması ve 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi

217

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

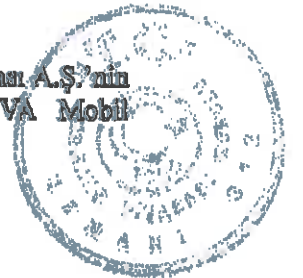
Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Blok Kat: 5. Kat, Dap Royal Center
No: 15 B-5 Kat: 5 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sicil No: 333003218
Mersis No: 0333003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

11 Şubat 2022



KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maaslak, Beybi Giz Plaza Meydan Sok. No:1 Kat:2 D:5-6, 34398 İstanbul

Tel: (0212) 371 18 00, Faks: (0212) 371 18 01

A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük, İstanbul Göztepe, Ataşehir, Beylikdüzü, İzmir, Ankara, Bursa, Mersin, Kadıköy, Zekeriyaköy, Antalya, Kurtköy, Kayseri, Denizli, Maltepe, Ankara-Çankaya, Eskişehir, Çanakkale, Kırıkkale, Ayvalık, Zorlu Center İrtibat Şubeleri, www.a1capital.com.tr ve 0212 371 18 00 no'lu telefon

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maaslak Mah. Tasyoncası Sok. T4, U/B256 34485 İstanbul

Tel: (0212) 444 0968 - (0212) 304 1919, Faks: (0212) 290 21 41

Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, www.ahlatciyatirim.com.tr

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center 4.Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Tel: (0212) 334 9494 Faks: (0212) 249 12 87

Tüm Akbank T.A.Ş. şubeleri, Ak Yatırım Genel Müdürlük ve Ak Yatırım Ankara, Antalya, Adana, Bursa, Batı Ataşehir, Bakırköy, Bağdat Caddesi, Buyaka, İzmir, Nişantaşı şubeleri, 444 25 25 no'lu telefon, www.akbank.com ve Akbank Mobil Uygulaması

ALAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Levent Caddesi No:45 Beşiktaş / İstanbul

Tel: (0212) 370 22 22, Faks: (0212) 217 07 10

Genel Müdürlük, Ankara ve İzmir İrtibat Büroları, www.alanyatirim.com.tr adresi

11 Şubat 2022



218

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Ataypaşma Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center

M:18 0 00 00 00 / İSTANBUL

Köy: ...

Mers: ...

... Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

Menkul Kıymetler A.Ş.

... Yolu

... Sok. ... 4337

Beşiktaş - İSTANBUL

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/ İstanbul

Tel: (0212) 213 08 00, Faks: (0212) 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube Ve Tüm İrtibat Büroları, www.alnusyatirim.com adresi ile (0212)-213 08 00 no'lu telefon ve Alnus Trader mobil uygulaması

ALTERNATİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 2D Blok No:3M Kat:3/5 Sarıyer - İstanbul

Tel: (0212) 315 58 00, Faks: (0212) 231 38 42

Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, www.alternatifyatirim.com.tr adresi ile 444 00 54 no'lu telefon ve Alternatif Trader mobil uygulaması

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 13 Kat: 9 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: (0212) 317 27 27, Faks: (0212) 317 27 26

Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük, www.burgan.com.tr ve www.burgantrade.com internet siteleri

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141 Kat:9 Esentepe Şişli / İstanbul

Tel: (0212) 348 91 91, Faks: (0212) 211 83 16

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve Denizbank A.Ş. AçıkDeniz İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com) ile 0 212 906 1000 ve 0212 348 9035 no'lu telefon

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aşağıdaki telefon numaralarından da halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

(242) 316 02 97 (Akdeniz ÖYM)

(216) 586 39 11 (Anadolu 2 ÖYM)

(312) 465 14 10 (Başkent 1 ÖYM)

219

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Atıyerköy Mah. Dap Royal Center

No:15 Esentepe / İSTANBUL

TELEFON NO: 3330033218

TELEFON NO: 3330033218/00017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Denizbank Mah. No: 3337

Bağdatlar - İSTANBUL

11 Eylül 2022



(312) 465 14 62 (Başkent 2 ÖYM)
(232) 355 94 44 (Ege ÖYM)
(412) 228 08 59 (Güneydoğu Anadolu ÖYM)
(362) 311 48 87 (Karadeniz ÖYM)
(352) 222 49 26 (Orta Anadolu ÖYM)
(282) 693 22 50 (Trakya ÖYM)
(322) 455 10 72 (Çukurova ÖYM)
(224) 800 10 23 (Marmara ÖYM)
(232) 355 94 21 (Batı Anadolu ÖYM)
(252) 319 56 60 (Bodrum ÖYM)
(212) 409 18 34 (Avrupa 2 ÖYM)
(216) 571 70 75 (Anadolu 1 ÖYM)
(212) 348 95 90 (Avrupa 1 ÖYM)
(212) 348 52 30 (İstanbul ÖYM)
ÖYM: Özel Yatırım Merkezi

DİNAMİK MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nişpetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0850 450 36 65, Faks: (0212) 353 10 46
Merkez Şube ve Gaziantep irtibat bürosu ile www.dinamikmenkul.com.tr internet sitesi

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul
Tel: (0216) 453 00 00, Faks: (0216) 377 11 36
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şubeleri, 0216 453 00 53 no'lu telefon ve www.gedik.com adresi

11 Subat 2022



220

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mah. Çamlı Sokak No: 21 Kat: 10-11-12 MALTEPE/İSTANBUL
MERSİS: 083300321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Topkapı Cad. No: 117
Beşiktaş - İSTANBUL

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yeşilce Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 65 Kat: 1 34418 Kağıthane İstanbul

Tel: (0212) 244 55 66, Faks: (0212) 244 55 67

Global Menkul Değerler A.Ş. Merkez Şube, İzmir ve Ankara Şubeleri, 444 0 321 no'lu telefon, www.global.com.tr adresi

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sırtlı Sk. WBC İş Merkezi, Blok No:9, İç Kapı No:21,
Ataşehir / İstanbul

Tel: 0216 285 09 00 Faks: 0216 688 53 90

T. Halk Bankası A.Ş. tüm şubeleri ile Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Denizli, İzmir, Samsun şubeleri, 444 42 55 nolu telefon ile şube iletişim kanalları, www.halkbank.com.tr ve www.halkyatirim.com.tr internet adresleri, Halk Yatırım Borsa, Halk Yatırım Trader uygulamaları

ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Dereboyu/2 Cad. No:13 34398 Maslak Sarıyer / İstanbul

Tel: (0212) 276 27 27, Faks: (0212) 276 29 00

ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve www.icbcyatirim.com.tr

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No:8 Kat:10 Sarıyer İSTANBUL

Tel: (0212) 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Antalya, Kadıköy ve İzmir İrtibat Büroları ve ING Özel Bankacılık şubeleri, www.ing.com.tr ve 0850 222 0 600 no'lu telefon

INVESTAZ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok No: 126 Esentepe-Şişli/İstanbul

221

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Ataşehir Mah. Çiğdem Sok. Dap Royal Center

No:16 D-100000 / İSTANBUL

Adres No: 3530032218

İletişim No: 0212 3321600017

Küfer Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emniyet Mah. İsmail Paşa Yolu

Demirkesen Sok. No: 34337

Bespiktas - İSTANBUL

11 Şubat 2022



Tel: (0212) 238 88 88 Faks: 0212 347 66 00

Invest AZ Menkul Değerler A.Ş. Genel Merkezi ve Adana İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu, (0212) 238 88 88 no'lu telefon, ve www.investaz.com.tr adresi

İŞİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No: 2 İç kapı no: 6 Sarıyer / İstanbul

Tel: (0212) 345 00 66 Faks: 0212 345 07 66

0212 345 00 66 numaralı telefon ve www.isikmenkul.com internet sitesi

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14 K:8-9 Mecidiyeköy – Şişli /İstanbul

Tel: (0212) 700 35 00, Faks: (0212) 324 84 26

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Genel Müdürlük, ile Atasehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Gültürk, Levent, Mecidiyeköy, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Gaziantep, İzmir, Kırıkkale ve Samsun İrtibat Büroları ve www.infoyatirim.com adresi

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ecza Sk. No:6 Safer İş Merkezi Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 286 30 00, Faks: (0212) 286 30 50

0212 286 30 00 no'lu telefon ve <https://www.marbasmenkul.com.tr/>

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şehit Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz/İSTANBUL

Tel: (0216) 681 34 00, Faks: (0216) 693 05 70-71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ve <https://www.meksa.com.tr/>



222

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atırcıoğlu Mah. Eski Safer İş Merkezi / İSTANBUL
KAYIT NO: MTD-0033216
MERSİ NO: 0333003321600017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Zülfü Mahallesi Tepeköy
Demirtepe Sok. No: 1
Beşiktaş - İSTANBUL

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Nuru Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak Sarıyer İstanbul

Tel: (0212) 963 19 81, (0212) 963 19 82, (0212) 963 19 83,

Faks: (0212) 328 40 70

Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve Ankara, İzmir, Bursa, Denizli, Adana Şubeleri ile <https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp> adresi ve 444 17 30 no'lu telefon

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemirburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İstanbul

Tel: (0212) 319 12 00, Faks: (0212) 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. ve tüm şubeleri, www.oyakyatirim.com.tr; www.fibabanka.com.tr adresleri ve 0850 222 0 414 no'lu telefon ve OYAK Yatırım ve Fibabanka mobil uygulamaları

PHILLIPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi-Esentepe Mah. Harman 1 Sokak K:3 No: 7-9 Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 982 25 00, Faks: (0212) 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Antakya, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Bayraklı, Bostancı, Bursa, Denizli, Diyarbakır, Fethiye, Gaziantep, Gebze, Isparta, İzmir, İzmit, Kalamış, Karşıyaka, Kayseri, Malatya, Maltepe, Manisa, Mersin, Muğla, Nişantaşı, Niğde, Ordu, Ümraniye, Trabzon, Van irtibat büroları, www.phillipcapital.com.tr adresi ve (0212) 982 25 00 no'lu telefon ile Phillip Mobile G uygulaması

PIRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

11 Ocak 2022

Gümüşsuyu Mah. İnönü Cad. Işık Apt.No:53 Kat:5 Da:9/10 Taksim BEYOĞLU / İSTANBUL

Tel: (0212) 293 95 00, Faks: (0212) 293 95 60

Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Müdürlük ile Şişli Şubesi, www.piramitmenkul.com.tr

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

223

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Arayışlar Mah. Çiğdem Cad. Dap Boyal Center
No:10 Kat:5 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
MERSİ No: 0833015321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat:6-7 34394 Şişli / İstanbul
Tel: (0212) 336 70 00, Faks: (0212) 282 22 55

QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve İstanbul Bakırköy, İstanbul Çiftçavuzlar, İstanbul Etiler, Adana, Ankara, Antalya, Antakya, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir, Kayseri şubeleri, 0212 336 73 73 numaralı telefon (Sadece Finans Yatırım) ve internetsube.qnbfi.com adresi ile QNB Finansinvest mobil uygulaması

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok Kat:4-5 34394 Şişli İstanbul
Tel: (0212) 334 33 33, Faks: (0212) 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve şubeleri, www.sekeryatirim.com.tr adresi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler / İstanbul
Tel: (0212) 355 46 46, Faks: (0212) 282 09 97

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Gıme, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon Çankaya ve Bodrum İrtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri ile www.tacirler.com.tr adresi

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul
Tel: 0212 365 10 00, Fax: 0212 290 69 95

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, Antalya İrtibat Bürosu (0 242 243 50 00), Akasya İrtibat Bürosu (0216 339 10 00), 0212 365 10 00 nolu telefon numarası ve www.terayatirim.com adresi

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak İstanbul, Türkiye
224

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataypaşa Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
No: 10 B Blok Kat: 11 Maslak / İSTANBUL
Tic Sicil No: 270903/0303218
Mersis No: 0833003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Çarşı Sok. No: 37
Demirhan Sok. Kat: 11/37
Beşiktaş - İSTANBUL

Tel: (0212) 367 36 36, Faks: (0212) 346 10 40

Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin Ankara, İzmir ve Bağdat Caddesi şubeleri,
<https://www.ustrade.com.tr> ve <https://www.unluemenkul.com> internet adresleri ile Utrade mobil uygulaması

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F-2/A Blok 34335 Beşiktaş - İstanbul
Tel: + 90 212 352 35 77 Faks: + 90 212 352 36 20

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük, Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şubeleri, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'nun tüm şubeleri, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 0 724 no'lu Telefon, www.vakifbank.com.tr ve www.vakifyatirim.com.tr internet adresleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık uygulaması

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: + 90 (0212) 319 80 00 Faks: + 90 (0212) 264 14 09

Genel Müdürlük, Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve Müşteri İletişim Merkezi, YKB İnternet Şube, 444 0 444 No'lu telefon numarası, www.yapikredi.com.tr, www.yatirimadunyam.com.tr adresleri ile YKB Mobil Bankacılık uygulaması

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı, Beyoğlu / İstanbul

Tel: (0212) 317 69 00, Faks: (0212) 282 15 50

Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, www.yf.com.tr adresi ve YFTrade mobil uygulaması

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1
Beşiktaş-İSTANBUL

Tel: 0212 339 80 80 Faks: 0212 269 09 60

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. merkezi, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, Prima Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi, Pay Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi, 0850 22 22 979



225

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Alinye (Emlak) Mah. C. Royal Center
No:16 Beşiktaş - İSTANBUL
Kırtasiye No: 33.0032718
Tic. Sic. No: 27093321000017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Eylül 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

numaralı telefon, www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr internet adresleri, ZBORSA, Ziraat Trader ve Ziraat Mobil uygulamaları

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:



11 Şubat 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

226

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Abıyçiftliği Mah. Etiler Sok. No: 10
Royal Center
Kat: 10
KİMLİK NO: 3190033218
MERSİ NO: 0833003321800017
Kafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tapu Yolu
Demir Kent Sok. No: 13337
Beşiktaş - İSTANBUL

Bağyarı Yeri	Tarifi ve Alınacak Kıymet
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. T. Garanti Bankası A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu (GPY Para piyasası fonu) Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) TL DİBS Pay (BİST 30'da yer alan paylar) Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu TL DİBS Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) Hisse Senedi Fonu Pay (BİST 30'da yer alan paylar) Döviz (ABD Doları, Avro)
Ahlatçı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu Pay (BİST 30'da yer alan paylar) Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Akbank T.A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu Özel Sektör Borçlanma Aracı Fonu TL DİBS Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece Akbank T.A.Ş. bonosu ve tahvili) Hisse Senedi Fonu Borçlanma Araçları Fonu Değişken Fon Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (Sadece tek başına teminata konu olabilir.) Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) Vadeli Mevduat (TL) Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

227

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Dap Royal Center
No: 10. Sokak / Beşiktaş / İSTANBUL
Etiler Yılı: 3330033218
Ticaret Sicil No: 0333003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

Alan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem güvencileri kabul edebilir) • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem güvencileri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro) • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro)
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

11 Şubat 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataycadan Mahallesi, Dap Royal Center
No:18B/10/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. DenizBank A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracı Denizbank A.Ş. olan borçlanma araçları kabul edilecektir.) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAF'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat - TL • Vadeli Mevduat Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Dinamik Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Döviz (ABD Doları, Avro) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)



11 Şubat 2022

229

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 21, Dap Royal Center
No: 15, Beşiktaş / KADIKÖY / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 29032718
Mers: 08190032100017
Rüfey Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sera-Nekefişli Topkapı
Demirlik Sok. No: 37
Beşiktaş - İSTANBUL

Global Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi - TL
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Vadeli Mevduat - TL • Vadeli Mevduat - (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)



230

11 Haziran 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akayönü (Etiler) Sokakı, Kat: Dışişleri Binası, Beşiktaş / İSTANBUL
Kıymetler No: 333033218
Mersis No: 07510032100017

Rafel Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Atatürk Bulvarı, Tünel, Yolu
Demirkent Sok. No: 1, Kat: 3
Beşiktaş - İSTANBUL

ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
ING Bank A.Ş. Özel Bankacılık Şubeleri	
InvestAZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• -
İşık Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) • TL DİBS • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)

231

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurt Sok. No: 10 / Kat: 10 / Dep. İnceleme Merkezi
No: 16 / Kat: 10 / Kat: 10 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2770033218
Vergi Sic. No: 0333003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepebaşı Sok. No: 1 / Kat: 5
Beşiktaş - İSTANBUL

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Döviz (ABD Doları)
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Fibabanka A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP) • Kira Sertifikası Katılım Fonu • Borçlanma Araçları Fonu (OKT, OGF) • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
Phillip Capital Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (sadece kendi ihraç ettiği ve BİST'te işlem gören borçlanma araçları) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)

232

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayönü Sok. No: 10 Kat: 10 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 333003218
Mersis No: 0833003321000017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



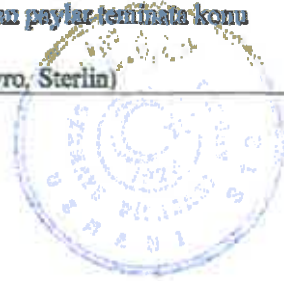
11 Eylül 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepecik Yolu
Dehiřkent Seb. No: 1 / Kat: 7
Beşiktaş - İSTANBUL



<p>QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu (Değişken) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) (Değişken) • TL DİBS (Değişken)
<p>Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p> <p>Şekerbank T.A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
<p>Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p> <p>Odebank A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (OSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)



11 Eylül 2022

233

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Atatürk Bulvarı No: 15 Kat: 10 Topkapı / Beşiktaş / İstanbul

Telefon: +90 212 333 2180

Fax: +90 212 333 2180

Web: www.dap.com.tr

Ziya Yılmaz

(Handwritten signature)

Ziya Yılmaz

(Handwritten signature)

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Mahallesi Topkapı Köyü

Değirmente Sok. No: 337

Beşiktaş - İSTANBUL

(Handwritten signature)

<p>Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) • TL DİBS • Eurobond (T.C. hazine ve maliye bakanlığının ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihraçına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konabilir) • TL Vadeli Mevduat • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) Cinsinden Vadeli Mevduat
<p>Ünlü Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihraçına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • TL Vadeli Mevduat • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) Cinsinden Vadeli Mevduat
<p>Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu) • Döviz (ABD Doları, Avro) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (sadece kendi ihraç ettiği ve BİST'te işlem gören borçlanma araçları) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)

234

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Mah. Akademi Sok. Dap Royal Center
No:18 / Kat:18 / Etiler / İSTANBUL
Tic Sicil No: 3010033218
Mersis No: 0332003321800017
KURULUŞ BAŞKANI

Ziya Yılmaz



11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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





<p>Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • Döviz (ABD Doları, Avro) (İnternet Bankacılığı ve Mobil Bankacılık Hariç) • TL DİBS • Vadeli Mevduat- TL (İnternet Bankacılığı ve Mobil Bankacılık Hariç) • Vadeli Mevduat - Döviz (ABD Doları, Avro) (İnternet Bankacılığı ve Mobil Bankacılık Hariç)
<p>Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu) • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
<p>Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. bonoları) • Vadeli Mevduat - TL • Vadeli Mevduat - ABD Doları, Avro, Sterlin



11 Şubat 2022

235

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Blok, Cumhuriyet Royal Center
No:10 Şişli T.C. İstanbul İSTANBUL
Köçmenlik No: 2760033218
Mersis No: 033003321800017
Kafer Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

<p>Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Aracı ve Kira Sertifikası (ÖSBA) (her aracı kurum sadece kendi ihraç ettiği ve BİST'te işlem gören borçlanma araçları) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro)
<p>Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p> <p>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.</p> <p>Pay Menkul Değerler A.Ş.</p> <p>Prim Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından Kurulan) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından Kurulan) • Kira Sertifikası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından Kurulan)

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Garanti Yatırım ile Şirket arasında imzalanan Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi'nde yer alan ve aşağıda yazılı nedenlere dayanılarak halka arz iptal edilebilir ya da ertelenebilir

- Yasama yahut yürütme organı veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi'nde doğan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

236

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akatlar Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
 No:16 Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
 Tic Sicil No: 270933218
 Mersis No: 083300221800017
Kafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Akmerkezi Mah. Akmerkezi Sok. No: 14337
 Beşiktaş - İSTANBUL



- Halka arzı etkileyebilecek, savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetlerin ortaya çıkması,
- SPK'dan ve/veya BİST'ten gerekli izinlerin alınmaması,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Şirket'in Halka Arz Edilecek Paylar pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması, piyasaların genel durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Garanti Yatırım ve/veya Halka Arz Edenler tarafından öngörülmesi,
- Şirket'in yönetici ve ortakları ile Şirket hakkında payların pazarlanmasını önemli derecede etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava açılması ve Halka Arz Eden Ortaklar aleyhine halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması,
- Halka arz satış sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Halka Arz Edenler tarafından onaylanmasına kadar geçen sürede halka arzın gerçekleşmesini engelleyebilecek önemli bir sebebin ortaya çıkması,
- Nihai halka arz fiyatının veya halka arzın yapısının tespiti ile ilgili olarak Garanti Yatırım ve Halka Arz Edenler arasında uzlaşmaya varılamaması.

Yukarıda yer alan koşullar nedeniyle halka arzın iptali halinde, Halka Arz Edenler, nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini nemalandırılmaksızın yatırımcılara ödeyecektir.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine teslim edilmesini takiben en geç takip eden 1 (bir) iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren konsorsiyum üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve varlık blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokeajlar İzahname'nin "Halka arzı başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2 numaralı bölümünün "(b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep miktarının 1 (bir) lot (1 TL) ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcılar için herhangi bir lot sınırlaması yoktur. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda abtak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

237

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı Çarşı Eki Dap Royal Center
No:18 Kat:10 / Beşiktaş / İSTANBUL
KURUMSAL TC: 333033218
KURUMSAL MERSİ: 081500331800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Şişli
Demirkent Sok. No: 1 / Beşiktaş / İSTANBUL

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı veya Halka Arz Edenler tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Halka arz, sadece ortak satışı olarak gerçekleştirilecektir.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin İhraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

238

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Abdülhamid Paşa Bulvarı No: 100/100/100
Etiler Mahallesi / Beşiktaş / İSTANBUL
KİTAP NO: 100/100/100
Tic. Sic. No: 27000017

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Teşvikiye Yolu
Demirkant Sok. No: 10/100
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Eylül 2022

Ad-Soyad	Kurum
Ziya Yılmaz	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Rafet Yılmaz	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Yusuf Aydın	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Tarik Sönmez	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Murat Parmakçı	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Murat Küçütk	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Uğur Serencam	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Mehmet Zafer Baysal	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Cengiz Sinanoğlu	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Kemal Aydın	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Cevat Derin Şimşek	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Savaş Şimşek	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Hakan Ünar	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Utku Ergüder	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Yavuz Jankat Bozkurt	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Anıl Can İpekçi	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mert Bahçecik	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Güneş Türkoğlu	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Armağan Güner	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mert Hasanreisioğlu	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Taylan Özgür Toprak	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Eser Tekinöz	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Atacan Coşkun	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Cansu Tuğul	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Buse Yeben	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

239

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akaylarca Zindan Sok. No: 1 Dap Royal Center
Nispetiye / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100 / Mers: 0833003218
Tic. Sic. No: 271100 / Mers: 083300321800017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Tepebaşı Yolu
Sarıyer Sok. No: 137
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Ocak 2022



Ad-Soyadı	Kurum
Ömer Gökhan Özmen	Akol Hukuk Bürosu
Güneş Yalçın	Akol Hukuk Bürosu
Handan Bacıoğlu	Akol Hukuk Bürosu
Murat Ayyıldız	Akol Hukuk Bürosu
Damla Keskin Şerbetoğlu	Akol Hukuk Bürosu
Buse Tunçel	Akol Hukuk Bürosu
Suphi Elbruz Dinçer	Akol Hukuk Bürosu
Halil İbrahim Yürüdü	Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Seyfettin Erol	Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Ersel Barlak	Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Serkan Yaman	Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Ermən Turan	Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, İhraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

Satış Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmi uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az yüzde onunun Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve yüzde onunun Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile İhraççının ve/veya Halka Arz Edenler'in talebini de dikkate alarak bu

11 Şubat 2022

240

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataypaşa Mh. Çarşı Sk. No:10 Royal Center
No:10 ÇARŞI SK. BEŞİKTAS/İSTANBUL
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274987/0100017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepebaşı Caddesi
Demiryönt Sok. No: 15/1 Kat: 337
Beşiktaş - İSTANBUL

fıkırada yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

Halka arz edilecek toplam 30.020.000 TL nominal değerli payların;

15.010.000 TL nominal değerdeki (%50) kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
12.008.000 TL nominal değerdeki (%40) kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,
3.002.000 TL nominal değerdeki (%10) kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara,
gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Yukarıda belirtilen tahsisatların oranı talep toplama neticesinde Halka Arz Edenler'in onayı ile aşağıdaki koşullar çerçevesinde Garanti Yatırım tarafından değiştirilebilecektir.

- Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise ilgili gruba ait tahsisatın karşılanmayan kısmı Halka Arz Edenler'in onayı ile diğer gruplara aktarılabilir.
- Ek olarak talep toplama süresinin sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsun ya da olmasın, Satış Tebliği'nde Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için belirtilen asgari %10'luk tahsisat oranlarının altına inmemek kaydıyla, Halka Arz Edenler'in onayı ile tahsisat değişikliği yapılabilir. Ancak herhangi bir yatırımcı grubu için azaltılacak tahsisat tutarı 25.2.3.a'da belirtilen tahsisat oranlarının %20'sinden daha fazla olmayacaktır.

c) Bireysel yatırımcılar ve İhraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubunda aşırı talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedinden az veya eşit olduğu durumlarda, talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot

241

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akmerkezi: Dap Royal Center
Nispetiye / Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 270903 / MERSİ: 08100017
Kafile Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Emir Mahallesi / Çankaya Yolu
Demirhan Sok. No: 34337
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Şubat 2022



dağıtılacağına Garanti Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak Halka Arz Edenler tarafından Satış Tebliği madde 19'da yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar mükerrer taramaya tabi tutulacak, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarlı talebi kabul edilecektir. Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa, Garanti Yatırım ve Halka Arz Eden Ortaklar'ın uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talep adedinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcı'ya ait talep miktarının halka arz edilen pay miktarından az olması durumunda; mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de dikkate alınacaktır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için, işbu maddenin (e) fıkrasında belirtildiği üzere tek bir yatırımcıya asgari 1 (bir) adet pay dağıtımı yapılırken, 1 defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların yalnızca yatırımcı başına 1 (bir) adet pay (bu gruba tahsis edilen miktarın yetmemesi durumunda Satış Tebliği Madde 19'da yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir) dağıtılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı gruplarında öncelikle, İzahname'nin 25.1.3.2 (a) maddesinde belirtilen şekilde (her bir yurtiçi ve yurtdışı kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Garanti Yatırım'ın önerilerini de dikkate alınarak İhraççı ve Satan Ortaklar tarafından karar verilecektir) nihai talep adedi belirlenecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik tarihleri:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesilemiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcıların, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları konsorsiyum üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesilemiş pay miktarlarını öğrenmeleri mümkündür.

242

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100 / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270903/030033218
Mers. No: 0833003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Şişli Mahallesi Tepebaşı Sokağı
Çamirkeç Sok. No: 1 / 337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Sebtil 2022

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

- a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:

Yoktur.

- b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Yoktur.

- c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

Yoktur.

- d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Konuya ilişkin bilgi verilecektir.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katılanacağı maliyetler hakkında bilgi

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL nominal değerdeki 1 adet payın satış fiyatı 18,50 TL olarak belirlenmiştir.

Konsorsiyum Üyelerinin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KURUM	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kurulustaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	İlk defa pay senedi işlemi yapacak olması nedeniyle MKK tarafından MKK sicil Numarası üretilecek ve şifre tahsis edilerek	MKK'ya ödenecek yasal ücretler tahsil edilecektir	Başka kurumlara Hisse Senedi Virmanlarında MKK'ya ödenecek ücretler tahsil edilecektir.	Yoktur.	Yoktur.	MKK'ya ödenecek ücretler yatırımcıdan alınacaktır.

243

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. Dap Royal Center
No:18 B Blok K:8 Mahalle / İSTANBUL
Küçükköy V.D.: 33 9953218
Mersis No: 33 9953321800017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz





Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Şişli Tıp Fakültesi
Dairesi No: 13453
Beşiktaş - İSTANBUL

KURUM	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Vitrman Ücreti	Yatırımcının Başlık Aracı Kuruluştaki Hesabına Vitrman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer.
	gönderilecek müşterilerden MKK'ya ödenecek ücretler tahsil edilecektir.					
A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
AHLATÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan almış olduğu ücretler aynen yansıtılır.	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank üzerinden alınmaz	Takas Bank'ın Almış Olduğu EFT Ücreti	Yoktur	MKK'nın tarafımızdan almış olduğu ücretler aynen yansıtılır.
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	3,75 TL+ BSMV (işlem sayısı üzerinden)	%0,5 (min. 5 TL+BSMV, max. 25 TL+BSMV)	Yoktur	Yoktur
ALAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Var	5,30 TL	Yoktur	Yoktur

11 Eylül 2022

244

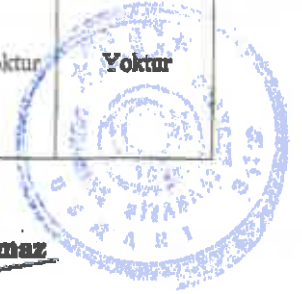
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ahiye Çarşısı, Dap Royal Center
No:10, Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sicil No: 3330033218
MERSİ No: 0833003321800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepeköy Yolu
Ünvan Sok. No: 2337
Beşiktaş - İSTANBUL



KURUM	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Yürüme Ücreti	Yatırımcının Başlatma Aracı Kuruluşundaki Hesabına Yürüme Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
ALTERNATİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	4 TL	4 TL	4 TL	Yoktur	Yoktur
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	3,47 TL+BSMV	MKK Tarifesi	MKK tarifesi	Yoktur	Yoktur	10,68 TL+BSMV İlk kez MKK sicil almında.
DİNAMİK MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalya Göre	Skalya Göre	Yoktur	Yoktur
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	3 TL	Yoktur	1,58 TL	Yoktur	Yoktur	Yoktur
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 9 + BSMV Min 7,25 TL + BSMV Maks 72,50 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur

11 Şubat 2024

245

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akmerkez Kat: 10. Kat, Dap Royal Center
No:12, Büyükdere Caddesi / İSTANBUL
Tic Sicil No: 3360033218
Mersis No: 0332003321000977
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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



KURUM	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 3,47004 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,25 TL	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 2,3515 TL + BSMV	Taksibank Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV	Yoktur	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	0,21 TL	Beher İşlem için 5,25 TL	Yoktur	Yoktur
İŞKİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	7,50 TL + BSMV	Kurum Skalası	Yoktur	Yoktur
İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yanıtılır	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
INVEST-AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL-100.000 TL arası 12,50 TL 100.000	Yoktur	Yoktur

11 Şubat 2022

246

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Abayçeşme 3. Etage Katı, Royal Center
No:16 / Beşiktaş / İSTANBUL
Kırtasiye No: 033218
Mersis No: 033300321600017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Mısır Kızıllıca Tepesi, Yolu
Gümürkent Sok. No: 337
Beşiktaş - İSTANBUL



KURUM	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Yatırma Ücreti	Yatırıncanın Başka Aracı Karakışındaki Hesabına Yatırma Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
				TL üstü 19 TL		
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT Tarifesi	Yoktur	Yoktur
OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	0 TL - 50.000 TL arası 5 TL, 50.000 TL - 100.000 TL arası 10 TL, 100.000 TL ve üzeri 20 TL	Yoktur	Yoktur
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	3,47 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
PHİLLİPCAPİ TAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	3,47 TL	Yoktur	2,64 TL	2,1 TL (İnternet Şube)	Yoktur	Yoktur

11 Eylül 2022



247

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Alayuntuz Sok. No: 1 / Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Kırtasiye No: 332003218
Mersis No: 0833003321800017
Rafet Yılmaz

(Signature)

Ziya Yılmaz

(Signature)

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
İtihad Mahallesi Tenekeçi Çolu
Aramirhan Sok. No: 1 / 337
Beşiktaş - İSTANBUL

(Signature)

KURUM	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Araç Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Danga Vergisi	Diğer
ÖNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1	Azami 5 TL	Yoktur
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	3,47 TL + BSMV	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10 + BSMV	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır	Yoktur	1,25 TL + BSMV	Yürürlükteki eft akalesi uygulanacaktır	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Müşterilerden alınmıyor	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır	0-100.000 TL arası: 15 TL+BSMV 100.000,01 TL-250.000 TL arası: 25 TL + BSMV 250.000,01-500.000 TL arası: 45 TL 500.000,01 - 1.000.000	Yoktur	Yoktur

249

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Atatürk Bulvarı No: 11 / Dap Royal Center

Sicil No: 272207 / İSTANBUL

Telefon: 0212 321 0032 / 18

Fax: 0212 321 00017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Taksim
Demirhan Sok. No: 137
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Eylül 2022

KURUM	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluşta Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
				arası 60 TL 1.000.000,0 1- üzeri: 75 TL + BSMV		
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	İşlem başına 1,25 TL+BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Pay başına satış fiyatı, 1 TL nominal değerli pay için 18,50 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Garanti Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu yasal süresi içinde, KAP'ta (www.kap.gov.tr) ve www.garantibbvayatirim.com.tr internet adresinde ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Halka Arz Edenler'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Halka arz sadece ortak satışı olarak yapılacaktır, bu nedenle pay sahiplerinin yeni pay alma hakları bulunmamaktadır.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççıpayları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

250

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
No:16 B-Blok K:8 Marmaris - İSTANBUL
Köçümlük No: 0339033218
Meris No: 0333003321800017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz




11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Demirkent Sok. No: 13-137
Beşiktaş - İSTANBUL



Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket, Satan Ortaklar ve aracı kuruluşlar arasındaki Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi 15.09.2021 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar, Konsorsiyum Lideri ve Konsorsiyum Üyeleri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtım ilişkin hükümler ile aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka Arz Eden Ortaklar sahip olduğu Şirket paylarının halka arzında 30.020.000 TL nominal değerinde 30.020.000 adet pay satarak, pay satışı geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1 numaralı bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

Garanti Yatırım'ın, halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Garanti Yatırım'ın, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza Aracılık Sözleşmesi ve ekleri dışında, herhangi bir anlaşması yoktur.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Akol Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır.

Akol Hukuk Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Akol Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Akol Hukuk Bürosu ile Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir

251

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Alayuntun Çiftlik Sok. Dap Royal Center
Beşiktaş / İstanbul
Tic Sic No: 3330833218
Mers No: 083300321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Gömürkent Sok. No: 4337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Eylül 2022

hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Akol Hukuk Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 ara dönemleri ile 2018, 2019 ve 2020 mali yılları mali tablolarının bağımsız denetimini yapan Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul nezdinde Yıldız Pazar'da işlem görmesi için başvuru yapılacaktır.

Halka arz bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, halka arz edilecek payların satış tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görebilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa'nın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığı/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmamasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin alt olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

252

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataşehir Çiftlik Çiftlik Sok. Dap Royal Center
No:18 Beşiktaş / İstanbul
Tic Sic No: 270932/0000017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz

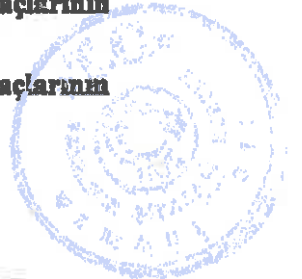


Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Beşiktaş / İstanbul
Damırcı Sok. No: 10 / 34337
Beşiktaş - İstanbul



11 Eylül 2022



Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren yetkili kuruluş olan Konsorsiyum Lideri Garanti Yatırım'a aittir. Garanti Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerinde yabancı kaynak kullanacaktır.

Garanti Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerinde 300.000.000 TL tutarında bir fon kullanacaktır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.



11 Subat 2022

254

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Altayçeşme Mah. Çama Sok. Dap Royal Center

No:16 B-Blok K:8 Mahepazı İSTANBUL

Kayıt Sicil No: 3350093218

Mersis No: 0333003321800017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Tepeköy Yolu
Etiler Kat: 1 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden Ortaklar	İş Adresi	Son Üç Yıl İçinde Grup İçinde Aldığı Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İhki
Ziya Yılmaz	Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sokak No:16 B Blok Maltepe, İstanbul, Türkiye	Yönetim Kurulu Başkanı	Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir.
Rafet Yılmaz	Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sokak No:16 B Blok Maltepe, İstanbul, Türkiye	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Şirket'in Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevini sürdürmektedir.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Halka Arz Eden Ortaklar'ın sahip olduğu toplam 30.020.000 TL nominal değerli payların halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi Hissedarlık Yapısı			Halka Arz Sonrası Hissedarlık Yapısı	
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)	Tutar (TL)	Oranı (%)
Ziya Yılmaz	A	40.000.000,00	20,00	40.000.000,00	20,00
	C	68.000.000,00	34,00	49.988.000,00	24,99
Rafet Yılmaz	B	26.666.668,00	13,33	26.666.668,00	13,33
	C	45.333.332,00	22,67	33.325.332,00	16,66
Dap Yapı	C	20.000.000,00	10,00	20.000.000,00	10,00

11 Şubat 2022

255

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. Dap Binyol Center
Maltepe/İSTANBUL / 34745-3311
Tic. Sic. No: 3330053218
MERSİ No: TR33330001900017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Emisyon ve Yatırım İşleri Genel Müdürlüğü
Demirören Sok. No: 4337
Bağdat - İSTANBUL

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi Hissedarlık Yapısı			Halka Arz Sonrası Hissedarlık Yapısı	
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)	Tutar (TL)	Oranı (%)
Halka Açık				30.020.000,00	15,01
TOPLAM		200.000.000,00	100,00	200.000.000,00	100,00

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının arttırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

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

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Halka Arz Eden Ortaklar, 22.11.2021 tarihinde verdiği taahhütleri ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 6 (altı) ay boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuşlardır. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 30 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde veya başka bir suretle Halka Arz Eden Ortaklar'ın Halka Arz Edilecek Paylar'dan edinebileceği paylar harihtir.)

Halka Arz Eden Ortaklar dışında kalan pay sahiplerinden Dap Yapı, 22.11.2021 tarihli ve 2021/06 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği 22.11.2021 tarihli taahhüdüyle, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 6 (altı) ay boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda

256

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akmerkez 100. Kat Kat: Dap Royal Center
Nispetiye Mahallesi / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sicil No: 270903/03218
Mersis No: 0833003321800017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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





11 Subat 2022

bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlaması ardından Dap Yapı'nın Halka Arz Edilecek Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.)

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz ve Dap Yapı, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarını halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, söz konusu payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılacağını ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildirileceğini taahhüt etmişlerdir. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlaması ardından Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz ve Dap Yapı'nın Halka Arz Edilecek Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.)

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz; Şirket ortaklarının mevcut pay satışı yoluyla gerçekleşecektir. Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar'ın mevcut paylarının halka arz kapsamında satılması bakımından herhangi bir gelir elde etmeyecektir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin 28.582.639 TL, pay başına maliyetin ise 0,95 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arzın mevcut ortakların sahip olduğu payların satışı usulü ile gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri ile Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Halka Arz Eden Ortaklar tarafından karşılanacaktır. Halka arza ilişkin bağımsız denetim maliyetinin 177.000 TL, MKK üyelik ücretinin 163.659 TL, reklam, pazarlama ve halkla ilişkiler maliyetinin 9.750.000 TL, Şirket tarafından karşılanacak olan Kurul ücretinin 200.000 TL, Halka Arz Eden Ortaklar tarafından karşılanacak Kurul ücretinin 262.675 TL, aracılık komisyonunun halka arz fiyatı üzerinden hesaplanacak şekilde 17.494.155 TL, hukuki danışmanlık maliyetinin 516.250 TL ve Borsa İstanbul işlem görme başvuru ücretinin 18.900 TL olması beklenmektedir.

257

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Altayçeşme Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center

No:16 B-Block K:8 Mahallesi / İSTANBUL

Küçülmüş No: 5330033218

Mersis No: 0333003321800017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Cumhuriyet Sok. No: 1 34337
Beşiktaş - İSTANBUL



Tüm masraflar dikkate alındığında İhraççı ve Halka Arz Eden Ortaklar tarafından karşılanacak toplam maliyet 28.582.639 TL olacaktır. Pay başına maliyetin 0,95 TL olması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Maliyetler	Karşılایan Taraf	Tahmini Maliyet
SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	200.000
SPK Kurul Ücreti* (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Halka Arz Edenler	262.675
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti**	Halka Arz Edenler	18.900
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	163.659
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	Şirket	177.000
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	Şirket	9.750.000
Aracılık Komisyonu (BMV Dahil)	Halka Arz Edenler	17.494.155
Hukuki Danışmanlık (Vergi Dahil)	Halka Arz Edenler	516.250
Toplam Maliyet (TL)		28.582.639
Pay Başına Maliyet (TL)		0,95

*Kurul'un 24.06.2016 tarihli basın açıklaması uyarınca ücrette %50 indirim yapılmıştır.

**Pay Piyasası işlem görme başvuru ücreti, başvurunun kabul edilmesi halinde ilk alınacak kotta kalma ücretinden mahsup yoluyla iade edilir.

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket paylarının halka arzı ile kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arz, Halka Arz Eden Ortaklar'ın mevcut paylarının halka arz kapsamında satılması yoluyla gerçekleştirileceğinden, Şirket herhangi bir gelir elde etmeyecektir.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdaki kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Halka arz sermaye artırımını yoluyla yapılmayacağı ve yalnızca mevcut ortak satışı yoluyla yapılacağından sulanma etkisinin hesaplanması gerekmemektedir.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdaki pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

258

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. Dap Royal Center
No:18 B-Blok K:8 Meşhuret Sok. Kat:8
Küçükyalı V. No:333278
Mersis No: 0333003321800017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Emir Kent Sok. No: 11 Kat: 3
Beşiktaş - İSTANBUL

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde ihraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Akol Hukuk Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile fişinçü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen uzman ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

Adresi: 19 Mayıs Caddesi No: 4, Nova baran Plaza Kat 21, 34360 Şişli

Telefon: 0212 286 47 27

Faks: 0212 286 10 51

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Ortak Baş Denetçi: Seyfettin Erol (31.12.2018 tarihinde sona eren mali dönem) ve Halil İbrahim Yürüdü (31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihinde sona eren mali dönem)

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamındaki kanaatı açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak olumlu görüş vermiştir.

Hukukçu Raporu

Yatırımcıların incelemesine sunulacak bağımsız hukukçu raporu Akol Hukuk Bürosu tarafından hazırlanmaktadır.

259

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Dap Royal Center
Nispetiye Mahallesi / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270000218
Mersis No: 083300021800017
Zafer Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepebaşı
Denişent Sok. No: 1337
Beşiktaş - İSTANBUL



mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göe önünde bulundurulması gerekmektedir.

32.1 Genel Bakış

32.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye’de yerleşik bulunan (“Tam Mükellef”) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“Dar Mükellef”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin TMK hükümlerine uygun olarak Türkiye’de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (iii) merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları da Tam Mükellef yani sınırsız vergi yükümlülükleri olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, Tam Mükellef olarak değerlendirilen söz konusu kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu şartları sağlamayan bir gerçek kişi Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Halka Arz Edilecek Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilecek Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilecek Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Kişilerin 2021 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralık	Gelir Vergisi Oranı
24.000 TL'ye kadar	%15
53.000 TL'nin 24.000 TL'si için 3.600 TL, fazlası	%20
130.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL (ücret gelirlerinde 190.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL), fazlası	%27

11 Ekim 2022

261

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Abiye Plaza Kat: 10 Dap Royal Center
Mecidiyeköy / İSTANBUL
Tic Sicil No: 270900 / 033218
Mersis No: 0833003321800017
Kafer Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yayıncı
Demirhanlı Sok. No: 14337
Beşiktaş - İSTANBUL





Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye’de ifa edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir. “Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına yapılanın ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılması gerekir.

32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2020 yılları arasında Borsa İstanbul’da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nin Geçici 67. Maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nin Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK’nin Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 2020 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2020 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST’te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST’te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank, MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST’te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin Maliye Bakanlığı’na bildirilmesi gerekmektedir.

- a) saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır: bankalar ve aracı kurumların alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;

263

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu 7/10. Kat Sok. Ego Royal Center
No: 2 E-08070 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 288003218
Mers. No: TR88000321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

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

11 Eylül 2022

işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmasıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkiyat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkündür.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmaz.

Tevkiyata tabi tutulan BİST'te işlem gören paylara ilişkin alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmeyebilir. Söz konusu bu gelirler, diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye dâhil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazanç tespitinde dikkate alınır. Ticari kazanç elde edilmesi sırasında tevkiyat suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nin ilgili hükümleri kapsamında tevkiyat edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelede hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nin Geçici 67. maddesi kapsamında tevkiyata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmeyebilir. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu maddede hükümleri uyarınca tevkiyata tabi tutulmuş tutulmuş dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunagöre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurtdışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmeyebilir.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkiyata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olması dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkiyata tabi tutulacaktır.

GVK'nin Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazanç vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkiyat oranı %60 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nin Geçici 67. Maddesinde düzenlenmiş olan tevkiyat uygulamalarında, tevkiyata konu geliri elde etmiş olan kişinin mükim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi mevzuatından önce uygulanacaktır.

265

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataygözü Metro Çarşı Blok. Dap Royal Center
No:18 Etiler Beşiktaş/İSTANBUL
Kırtasiye No: 3350033218
Ticaret Sicil No: 1800077

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi T.C. İlk Yolu
Demirvent Sok. No: 13 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022



Bu bölümde GVK'nin Geçici 67. Maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nin Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan maddé uyarınca, "İvazsız olarak iktisap edilen hisse senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Hisse senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nin Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir. GVK'nin Mükerrer 81. Maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nin Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nun 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşmıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000.-TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ticaretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadırlar.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nin 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın

267

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 100, Kat: 10, Dap Royal Center
Nispetiye / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272003218
M. Sic. No: 272003218/00017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Emir Sahaletesi Tepeköy Tolu
Demirkent Sok. No: 4357
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022



yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraştıklarından %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir iş yeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi mevzuatından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ye 6322 sayılı Kanununun 35. maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nin 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nin 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

268

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Alinye: 3 Fl.
No: 10 - B.2 - 1 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270033218
Mers. No: 087500127100017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Millet Mahallesi Vezirhanı Yolu
Demirkant Sok. No: 4337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Eylül 2022



Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait paylar veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3 Paylara İlişkin Kâr Paylarının ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

GVK'nın 94/1-6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/1-6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadırlar. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1-c maddesi uyarınca, uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan % 15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

11 Şubat 2022

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran

269

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atılım 1 / İncek / Ankara Organize Sanayi Bölgesi
No: 1 / 06100 / ANKARA / TÜRKİYE
Kırtasiye No: 3220033218
Tic. Sic. No: 2711990017

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Cemalpaşa Sok. No: 34337
Beşiktaş / İSTANBUL



%15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nin 101. Maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı, GVK'nin ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır.

Ancak, KVK'nin 5/a-1 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

GVK'nin 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

270

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Alayuntun Plaza, Çarşı Sok. Dışarı Katları
No:10 S.Ö. Cad. Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL
Kırt. No: 2300033218
Mersis No: 0833003321800017
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler - Sarıyer - Topkapı Yolu
Demirkent Sok. No: 13337
Beşiktaş - İstanbul

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kurullarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kurullarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilirliği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kurullarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sokak Dap Royal Center B Blok No: 16B/8 Maltepe/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi <http://www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr> ile Kamuya Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kurullarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

11 Şubat 2022

EK 3: Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu, 31 Aralık 2019 tarihleri

271

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sokak / İSTANBUL
No: 16B/8 Blok No: 16B/8 Blok No: 16B/8 Blok No: 16B/8
Tic. Sic. No: 3390033216
M. Rafet Yılmaz 200017

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi T. C. Yolu
Çarşı Sok. No: 137
Beşiktaş - İSTANBUL

itibarıyla Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Rapor, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

EK 4: Şirket ve Bağlı Ortaklıkları'nın 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Rapor, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Rapor, 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Rapor, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Rapor'una ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanları

EK 5: Akol Hukuk Bürosu'nun 25.01.2022 tarihli Hukukçu Raporu



11 Şubat 2022

272

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Abay - Beşiktaş / İstanbul
Dap Royal Center
Sarıyer / İstanbul
Tic. Sic. No: 335033218
Mers No: 0877003321000017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tekeci Çolu
Demirören Sok. No: 3337
Beşiktaş - İSTANBUL