

**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.'NİN  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU  
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA

Bağımsız Denetçi Raporu	1-5
Finansal Durum Tabloları	6
Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	7
Özkaynaklar Değişim Tabloları	8
Nakit Akış Tabloları	9
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	10-68
Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	10-11
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	12-31
Not 3 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri	32
Not 4 İşletme Birleşmeleri	32-33
Not 5 Diğer İşletmelerdeki Paylar	34-35
Not 6 Nakit ve Nakit Benzerleri	35
Not 7 İlişkili Taraf Açıklamaları	35-38
Not 8 Ticari Alacak ve Borçlar	38-39
Not 9 Finansal Borçlar	40-41
Not 10 Diğer Alacak ve Borçlar	41-43
Not 11 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	43
Not 12 Stoklar	44
Not 13 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	44-45
Not 14 Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	45
Not 15 Kullanım Hakkı Varlıkları	46
Not 16 Maddi Duran Varlıklar	46-47
Not 17 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	47
Not 18 Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	48-49
Not 19 Karşılıklar	49-50
Not 20 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	50
Not 21 Diğer Varlık ve Yükümlülükler	51
Not 22 Özkaynaklar	51-53
Not 23 Hasılat ve Satışların Maliyeti	54
Not 24 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri	55
Not 25 Niteliklerine Göre Giderler	56
Not 26 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	56
Not 27 Yatırım Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	57
Not 28 Finansman Gelirleri, Giderleri	58-59
Not 29 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	58-60
Not 30 Pay Başına Kazanç	60
Not 31 Finansal Araçlar	61
Not 32 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma	61-65
Not 33 Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	65-66
Not 34 Bağımsız Denetçi / Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	67
Not 35 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	67-68

1 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.  
Genel Kurulu'na,

**Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

*Görüş*

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ve Müşterek Faaliyeti'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

*Görüşün Dayanağı*

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



*Kilit Denetim Konuları*

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit denetim konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p><i>Stok değer düşüklüğü karşılığı</i></p> <p>31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda yer alan stokların, değişen müşteri talebi, stokların niteliksel özellikleri ve makroekonomik faktörler sebebiyle değer düşüklüğüne uğrama riski bulunmaktadır. Bununla birlikte, stok değer düşüklüğü karşılığının hesaplaması yönetim tahmin ve varsayımlarını da içermektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, stokların niteliksel değişimleri ve değişen müşteri talepleri gibi sebeplerle yavaş satılan stokların değerlendirilmesini içermektedir. Bu sebeplerle stok değer düşüklüğü karşılığı denetimimiz bakımından önemli bir konudur.</p> <p>Şirket'in stok değer düşüklüğü ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.g ve 12'de yer almaktadır.</p>	<p>Bağımsız denetimimiz sürecinde, stok değer düşüklüğü karşılığı ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;</p> <p>i) Stok değer düşüklüğü karşılığı ile ilgili muhasebe politikasının anlaşılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,</p> <p>ii) Şirket yönetimi ile değişen müşteri talebi, stokların niteliksel özellikleri ve makroekonomik faktörlerin riski ile ilgili görüşülmesi,</p> <p>iii) Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü karşılığının yeterliliğinin, geçmiş dönemde gerçekleşen değer düşüklüğü ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi,</p> <p>iv) Yılsonu stok sayımlarında satılmayan daire ve ticari alanların kullanılabilir olduğunun gözlemlenmesi,</p> <p>v) Satış fiyatlarının ve satış listelerinin örneklem yoluyla test edilmesi.</p> <p>Stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>



<i>Kilit denetim konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p><i>Hasılatın kaydedilmesi</i></p> <p>Şirket'in başlıca hasılatı inşaat yapımına ilişkin proje gelirlerinden oluşmaktadır.</p> <p>Hasılat, teslimatın gerçekleşmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınacak bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre finansal tablolarda muhasebeleştirilir. Net satışlar, malların satış tutarından mal satışlarından iade, indirim ve komisyonların düşülmesi suretiyle sunulmaktadır.</p> <p>Ürünün satıldığı hesap dönemine ilişkin hasılat ve kar tutarının muhasebeleştirilmesi, ürünün satış sözleşmesiyle ve Emlak Konut GYO ile yapılan yüklenici sözleşmeleri ile bağlantılı olup olmadığının uygun bir şekilde değerlendirilmesine bağlıdır. Şirket'in operasyonlarının doğası gereği, yapımı tamamlanan ve müşteriye faturalanan ancak ticari teslimat şekline ilişkin yükümlülük henüz sağlanmadığı için risk ve getirinin müşteriye geçmediği durumlar bulunabilmektedir. Bununla birlikte yıllara sari sözleşme varlıklarının ve yükümlülükleri ile satışların ve hasılatın dönemselliği ilkesi gereği bu durumdaki ürünlerin hasılatın doğru döneme kaydedilmesine ilişkin değerlendirmelerin de yapılması gerekmektedir. Sözleşmelerin karmaşıklığı nedeniyle her bir duruma ilişkin muhasebe esasları seçilmesi ve hasılatın doğru dönemde finansal tablolara yansıtılması önemli muhakemeler gerektirdiğinden hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Şirket'in hasılatına ilişkin muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.g ve 23'te bulunmaktadır.</p>	<p>Bağımsız denetimimiz sürecinde, hasılat ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;</p> <p>i) Hasılatın finansal tablolara alınmasına yönelik kilit iç kontrollerin etkinliğinin değerlendirilmesi,</p> <p>ii) Örneklem yöntemi ile seçilen satış işlemleri için alınan satış belgeleri aracılığıyla risk ve getiri transferlerinin incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğunun ve uygun finansal raporlama döneminde finansal tablolara alınmasının değerlendirilmesi,</p> <p>iii) Yüklenici sözleşmelerine ilişkin hasılat projeksiyonları ile proje maliyetlerine ilişkin fizibilite çalışmaları incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğunun ve uygun finansal raporlama döneminde finansal tablolara alınmasının değerlendirilmesi,</p> <p>iv) Farklı teslimat düzenlemeleri için hasılatın finansal tablolara alınma zamanlamasının değerlendirilmesi,</p> <p>v) Örneklem yöntemi ile seçilen ticari alacaklar için mutabakat gönderimi yapılması ve finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi,</p> <p>vi) Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik incelemeler yapılması.</p> <p>Hasılatla ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

*Diğer Husus*

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 11 Mart 2022 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

*Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları*

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

*Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheçiliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- i) Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- ii) Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- iii) Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- iv) Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.



v) Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

#### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2023 tarihinde Grup Yönetim Kurulu'na sunulmuştur

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Abdülkadir Şahin'dir.

İstanbul, 27 Şubat 2023

PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.  
(A Member Firm of PKF International)



Abdülkadir ŞAHİN  
Sorumlu Denetçi

## DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU  
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetim'den Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Dönem 31.12.2021
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	120,735,945	138,971,946
Ticari Alacaklar	8	2,467,608	2,396,971
Diğer Alacaklar	10	190,367,907	113,400,988
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	34,405	69,338
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	190,333,502	113,331,650
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	11	1,464,479,028	313,805,186
Stoklar	12	106,377,964	85,253,376
Peşin Ödenmiş Giderler	13	102,533,297	154,147,418
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	7	93,191,215	95,449,506
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	13	9,342,082	58,697,912
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	14	5,081,452	1,503,308
Diğer Dönen Varlıklar	21	104,005,222	8,322,993
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>2,096,048,423</b>	<b>817,802,186</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Ticari Alacaklar	8	2,017,770	3,655,228
Diğer Alacaklar	10	303,743,669	338,705,142
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	11	4,563,598,799	1,353,190,591
Kullanım Hakkı Varlıkları	15	12,700,756	-
Maddi Duran Varlıklar	16	94,714,845	5,665,061
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	3,081,400	2,263,942
<i>Şerefiye</i>	17.1	1,807,224	1,807,224
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	17.2	1,274,176	456,718
Peşin Ödenmiş Giderler	13	4,739,134	1,287,650
Ertelemiş Vergi Varlığı	29	74,053,278	37,039,158
Diğer Duran Varlıklar	21	124,394,206	73,998,665
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>5,183,043,857</b>	<b>1,815,805,437</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>7,279,092,280</b>	<b>2,633,607,623</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	5,581,808	2,725,766
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	9	5,581,808	2,725,766
<i>Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	9	3,055,458	2,725,766
<i>Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	9	2,526,350	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	308,782,929	165,647,871
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	9	308,782,929	165,647,871
<i>Banka Kredileri</i>	9	308,782,929	165,647,871
Ticari Borçlar	8	59,176,298	29,125,410
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	5,608,746	2,485,433
Diğer Borçlar	10	159,727,126	99,279,769
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	13,163,881	6,313,411
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	146,563,245	92,966,358
Ertelemiş Gelirler	13	1,083,630,155	201,829,434
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	29	47,985,159	316,273
Kısa Vadeli Karşılıklar	19	198,827,707	14,480,199
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1,869,319,928</b>	<b>515,890,155</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	698,293,071	323,893,460
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	9	698,293,071	323,893,460
<i>Banka Kredileri</i>	9	687,333,528	320,660,865
<i>Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	9	195,392	3,232,595
<i>Diğer Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	9	10,764,151	-
Diğer Borçlar	10	45,417,548	11,914,425
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	5,000,000	5,000,000
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	40,417,548	6,914,425
Ertelemiş Gelirler	13	1,678,025,572	857,769,294
Uzun Vadeli Karşılıklar	19	3,162,216	605,338
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	19	3,162,216	605,338
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	29	576,956,006	185,161,495
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>3,001,854,413</b>	<b>1,379,344,012</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	22.1	200,000,000	200,000,000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	22.2	(94,096)	17,977
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		(94,096)	17,977
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	22.2.1	(94,096)	17,977
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5,238,770	5,238,770
<i>Yasal Yedekler</i>	22.3	5,238,770	5,238,770
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		532,540,696	220,344,983
Net Dönem Karı/Zararı		1,670,232,569	312,290,815
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	<b>22.6</b>	<b>-</b>	<b>480,911</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>2,407,917,939</b>	<b>738,373,456</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>7,279,092,280</b>	<b>2,633,607,623</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.



**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU  
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
		<b>Cari</b>	<b>Geçmiş</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>Dönem</b>	<b>Dönem</b>
	<b>Referansları</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>	<b>01.01.2021- 31.12.2021</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	23.1	4,341,132,623	912,400,097
Satışların Maliyeti (-)	23.2	(1,978,642,171)	(417,500,138)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>		<b>2,362,490,452</b>	<b>494,899,959</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>2,362,490,452</b>	<b>494,899,959</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	24.1	(41,139,777)	(25,181,346)
Pazarlama Giderleri (-)	24.2	(239,627,595)	(89,600,636)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.1	8,354,263	7,944,304
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	26.2	(7,333,757)	(3,478,396)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>2,082,743,586</b>	<b>384,583,885</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27.1	208,498	400,000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	27.2	(200,346)	(1,054,294)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>2,082,751,738</b>	<b>383,929,591</b>
Finansman Gelirleri	28.1	62,111,148	21,774,468
Finansman Giderleri (-)	28.2	(71,836,748)	(21,080,900)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>2,073,026,138</b>	<b>384,623,159</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>		<b>(402,793,569)</b>	<b>(72,004,939)</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri	29	(47,985,159)	(316,273)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	29	(354,808,410)	(71,688,666)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>1,670,232,569</b>	<b>312,618,220</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>1,670,232,569</b>	<b>312,618,220</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	22.6	-	327,405
Ana Ortaklık Payları		1,670,232,569	312,290,815
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	30	8.35	3.09
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(112,073)</b>	<b>25,542</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	19	(140,091)	31,928
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		<b>28,018</b>	<b>(6,386)</b>
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	29	28,018	(6,386)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(112,073)</b>	<b>25,542</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>1,670,120,496</b>	<b>312,643,762</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	327,429
Ana Ortaklık Payları		1,670,120,496	312,316,333

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Yasal Yedekler	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler
											Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları
<b>ÖNCEKİ DÖNEM</b>											
<b>01.01.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)</b>	22.1	10,000,000	(7,541)	5,238,770	-	32,989,313	187,355,670	235,576,212	151,482	235,727,694	
Transferler		-	-	-	-	187,355,670	(187,355,670)	-	-	-	
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		-	25,518	-	-	-	312,290,815	312,316,333	327,429	312,643,762	
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	312,290,815	312,290,815	327,405	312,618,220	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	25,518	-	-	-	-	25,518	24	25,542	
Sermaye Artırımı		190,000,000	-	-	-	-	-	190,000,000	-	190,000,000	
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış		-	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000	
<b>31.12.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)</b>		200,000,000	17,977	5,238,770	-	220,344,983	312,290,815	737,892,545	480,911	738,373,456	
<b>CARİ DÖNEM</b>											
<b>01.01.2022 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)</b>	22.1	200,000,000	17,977	5,238,770	-	220,344,983	312,290,815	737,892,545	480,911	738,373,456	
Transferler		-	-	-	-	312,290,815	(312,290,815)	-	-	-	
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		-	(112,073)	-	-	-	1,670,232,569	1,670,120,496	-	1,670,120,496	
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	1,670,232,569	1,670,232,569	-	1,670,232,569	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(112,073)	-	-	-	-	(112,073)	-	(112,073)	
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler	3-22.4	-	-	-	(95,102)	-	-	(95,102)	(480,911)	(576,013)	
Transferler	3-22.4	-	-	-	95,102	(95,102)	-	-	-	-	
<b>31.12.2022 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)</b>		200,000,000	(94,096)	5,238,770	-	532,540,696	1,670,232,569	2,407,917,939	-	2,407,917,939	

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

## DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
		Cari Dönem 01.01.2022-31.12.2022	Cari Dönem 01.01.2021-31.12.2021
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(431,373,789)</b>	<b>(569,928,261)</b>
Dönem Karı (Zararı)		1,670,232,569	312,618,220
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1,670,232,569	312,618,220
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		543,495,020	86,395,868
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler			
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	24	3,792,639	961,610
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	19-24	2,444,805	127,445
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	19	184,347,508	12,236,287
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(1,870,323)	1,375,474
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	26.2	1,649,127	1,967,571
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	26.1	(3,519,450)	(592,097)
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	29	354,780,391	71,695,052
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(2,645,101,378)	(968,942,349)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	12	(21,124,588)	(60,289,951)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	1,566,821	1,603,389
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(143,498,723)	(500,385,826)
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	2,293,224	(95,394,366)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	10-13-21	(145,791,947)	(404,991,460)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	11	(4,361,082,050)	(907,806,774)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	31,921,211	(61,431,695)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	3,123,313	2,042,651
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		1,843,992,638	557,325,857
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	6,850,470	(4,284,232)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	10-13	1,837,142,168	561,610,089
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(431,373,789)	(569,928,261)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(106,676,910)</b>	<b>(5,628,088)</b>
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri	5	-	100,000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		226,658	667
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	198,459	667
-Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	28,199	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(92,039,433)	(5,692,340)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(91,057,806)	(5,352,061)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	(981,627)	(340,279)
Diğer Uzun Vadeli Varlıklardan Kaynaklanan Nakit Çıkışları / Girişleri	15	(14,547,862)	-
Vergi Ödemeleri/İadeleri		(316,273)	(36,415)
<b>C. FINANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>519,814,698</b>	<b>630,419,598</b>
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		(576,013)	2,000
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	520,390,711	440,417,598
Sermaye Artırımı	22	-	190,000,000
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>(18,236,001)</b>	<b>54,863,249</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)</b>		<b>(18,236,001)</b>	<b>54,863,249</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	6	<b>138,971,946</b>	<b>84,108,697</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>	6	<b>120,735,945</b>	<b>138,971,946</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (“Şirket”) Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ticari ünvanı ile 1981 yılında İstanbul’da kurulmuştur. Şirket’in ana faaliyet konusu; her türlü yapı inşaatı ve her çeşit gayrimenkul ticaretidir. Şirket’in ticari ünvanı 9 Aralık 2021 tarihi itibariyle Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak değişmiştir.

Şirket, “İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesini 8 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır.

Şirket, “Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesini 16 Haziran 2022 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır.

Şirket, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından satışa sunulan İzmir ili Çeşme İlçesi Alaçatı Mahallesi’nde bulunan arsayı 19 Ekim 2022 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi ile satın almıştır.

Şirket, Kocaeli İli Kartepe İlçesi’nde bulunan arsaları satın almak üzere arsa sahibi ile 9 Haziran 2022 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Şirket arsa üzerinde geliştirileceği proje ilişkin hasılatın %28’i arsa arsa sahibine ödeyecektir.

Şirket, bağlı ortaklıkları olan Dap Nişantaşı Koru İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Dap Ormanköy Çekmeköy İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-23.2 sayılı tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun ilgili maddeleri kapsamında kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi gerçekleştirmiş ve 20 Aralık 2022 tarihinde sözkonusu işlem tescil edilmiştir. Bu birleşme kapsamında daha önce bağlı ortaklıklar nezdinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalanmış olan “İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ile “İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi Şirket bünyesine geçmiştir.

31 Aralık 2022 itibariyle; Şirket’te çalışan personel sayısı 319’dur. (31 Aralık 2021: 138)

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin hisselerini elinde bulunduran hissedarlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ziya Yılmaz	89,988,000	108,000,000
Rafet Yılmaz	59,992,000	72,000,000
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20,000,000	20,000,000
Halka Açık Kısım	30,020,000	-
Ziya Yılmaz - C grubu halka açık kısım	6,008,076	-
Rafet Yılmaz - C Grubu halka açık kısım	3,989,385	-
Diğer	20,022,539	-
	200,000,000	200,000,000

Şirket ortaklarından Ziya Yılmaz’a ait 18,012,000 TL ve Rafet Yılmaz’a ait 12,008,000 TL nominal değerli C grubu payların Dapgm.e işlem koduyla 24 Şubat 2022 tarihinde Yıldız Pazar’da işlem görmeye başlamıştır.

Rapor tarihi itibariyle, %15.01’i halka açık olan Şirket’in hisselerinin fiili dolaşımdaki payı %10.01’dir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

Şirket’in ortakları, pay tutarları ve pay oranları hakkında Not 22’de bilgi verilmiştir.

Şirket’in Adresi:

Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sokak No:16 B Blok İç Kapı No: 8  
Maltepe, İstanbul, Türkiye

İlişikteki mali tablolarda inşaat projelerini karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında taraflar arasında imzalanan müşterek yönetim anlaşmasıyla yürüten müşterek faaliyetlerine ait varlık, yükümlülük ve gelir giderlerini müşterek anlaşmadaki ortaklık yüzdeleri oranında hesap bazında finansal tablolara yansıtılan adi ortaklıkların faaliyet konusu, kuruluş tarihleri ve buldukları yerler aşağıdaki gibidir:

	Kuruluş yılı	Şirket’in merkezi	Faaliyet konusu
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	2015	İstanbul	İnşaat

---

Şirket’in faaliyet konusu aşağıdaki gibidir;

**Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.-Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Validebağ)**

Dap GM & Istlife Ortak Girişimi (Dap GM & Istlife), 2015 yılı Ekim ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin “İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesine teklif vermeleri üzerine kurulmuş bir adi ortaklıktır.

Dap GM & Istlife’in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde personel bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

Dap GM & Istlife’in projesi aşağıda listelenmiştir:

Validebağ Konakları

Validebağ Konakları Üsküdar, İstanbul’da bulunmaktadır. 2017 yılı içerisinde başlayan projenin yapımı 2021 yılında tamamlanmıştır. Proje 319 konut 47 ticari alandan oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 71,558.54 metrekaredir.

Adresi:

Altay Çeşme Mah. Çamlı Sok. No:16 B Blok K:8  
Maltepe / İstanbul / Türkiye

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.a Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotları Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Bununla birlikte finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Finansal tablolar bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Kamu Gözetimi Kurumu (“KGK”), 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (“TFRS”) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”yı (“TMS 29”) uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

#### Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 27 Şubat 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

#### Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi TL olarak sunulmuştur.

## **Netleştirme / Mahsup**

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

## **İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

Finansal tablolar, Şirket'in ve konsolidasyona dahil edilen iştirak, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi işletmelerin önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

## **2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

## **2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

İlişikteki mali tabloların Türkiye Finansal Raporlama ve Muhasebe Standartları ile uyumlu bir şekilde hazırlanması Yönetim tarafından hazırlanmış mali tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak bazı tahminler yapılmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir. Bu tahminler düzenli aralıklarla gözden geçirilmekte ve bilindikleri dönemler itibarıyla gelir tablosunda raporlanmaktadır.

## **2.d. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltmesi**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

## **2.e. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Şirket, KGK tarafından yayımlanan ve 31 Aralık 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- **TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar;** Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

- **TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar - Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar;** Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kar veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

- **TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler - Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti;** TMS 37’de yapılan değişikliklerle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeye doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

- **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar;** Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) Haziran 2020’de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde Covid-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralama yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan Covid-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler’i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara Covid-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve Covid-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabileceği süreyi bir yıl uzatmıştır. Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ile önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- **TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması;** Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır. TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

- **TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması;** Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir. TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.
- **TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı;** Bu değişiklikte “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir. TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.
- **TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi;** Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir. TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.
- **TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü;** TFRS 16’daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15’teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır. TFRS 16’da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.
- **TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler;** TMS 1’deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır. TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

## 2.f. Müşterek Anlaşmalar

Müşterek anlaşma, iki veya daha fazla tarafın üzerinde müşterek kontrole sahip olduğu anlaşmadır.

Müşterek anlaşmanın özellikleri şu şekildedir:

- i. Taraflar, sözleşmeye bağlı bir anlaşma ile sınırlandırılmıştır,
- ii. Sözleşmeye bağlı anlaşma, söz konusu tarafların iki veya daha fazlasına anlaşmanın müşterek kontrolünü vermektedir.

### **Oransal konsolidasyon yöntemi:**

Müşterek faaliyetlere ilişkin payların muhasebeleştirilmesinde TFRS 12 kapsamında işletmenin diğer işletmelerdeki paylarının niteliği ile bunlara ilişkin riskler, işletmenin oy haklarının yarısından fazlasına sahip olunmasına rağmen bu işletmelerdeki kontrol gücü ve söz konusu payların işletmenin finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına etkileri değerlendirilmiştir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

Müşterek faaliyet katılımcısı, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulmuş varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini

ilgili TFRS’ler çerçevesinde muhasebeleştirir.

İşletmenin, bir müşterek faaliyette pay edinmesi ve söz konusu müşterek faaliyet tarafından yürütülen faaliyetlerin *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri*’nde tanımlandığı şekliyle bir işletme teşkil etmesi durumunda, söz konusu payın büyüklüğüne bağlı olarak; işletme TFRS 3’teki ve diğer TFRS’lerdeki işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin bu TFRS’de yer alan rehberle çelişmeyen tüm ilkeleri uygular ve işletme birleşmesiyle ilgili olarak diğer TFRS’lerin açıklanmasını istediği bilgileri açıklar. Bu hüküm, yürütülen faaliyetleri bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetin ilk payının ve ilâve paylarının ediniminde uygulanır.

## 2.g. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

### Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi ve bankalardaki mevduatı içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

### Finansal Araçlar

#### *Sınıflandırma*

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Şirket’in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

#### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar”, “diğer alacaklar” ve “finansal yatırımlar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirilmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

#### *Finansal Tablo Dışı Bırakma*

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

#### *Değer Düşüklüğü*

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü “beklenen kredi zararı” (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ’ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ’lerdir.
- Ömür boyu BKZ’ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ’lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

### **Finansal Yükümlülükler**

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Etkin faiz yöntemi; finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

#### *Özkaynağa dayalı finansal araçlar*

konsolidik dışı paylara verilen satın alma opsiyonları ile ilgili finansal yükümlülükler söz konusu opsiyonun itfa planına uygun olarak indirgenmiş değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Finansal yükümlülüğün indirgenmiş tutarının opsiyona konu olan finansal varlığın gerçeğe uygun değerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

#### *Diğer finansal yükümlülükler*

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

### **Ticari Alacaklar**

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler” hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

### **Ticari Borçlar**

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

### **Borçlanma Maliyetleri**

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

### **Şüpheli Alacaklar Karşılığı**

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

### **Stoklar**

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da elde etme maliyetinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet belirleme yöntemi olarak ağırlıklı ortalama kullanılmıştır.

### **Maddi Duran Varlıklar**

Maddi duran varlıklar maliyetleri üzerinden gösterilmektedir. Amortisman ve itfa payları bu maliyetler üzerinden doğrusal amortisman yöntemiyle kıst usulüne göre ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürlerini gösteren amortisman dönemleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar	4-10
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	4-15

Maddi bir duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır.

### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar haklardan oluşmakta olup, maliyet bedelleri ile belirtilmişlerdir. Maddi olmayan duran varlıklarla ilgili itfa gideri beş yılda normal itfa yöntemi kullanılarak ve aktifte girdikleri tarih dikkate alınarak kıst esasına göre ayrılmaktadır.

### **İşletme Birleşmeleri**

İşletme satın alımları, satın alım yöntemi kullanılarak, muhasebeleştirilir. Bir işletme birleşmesinde transfer edilen bedel, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür; transfer edilen bedel, edinen işletme tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, edinen işletme tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve edinen işletme tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanır. Satın almaya ilişkin maliyetler genellikle oluştukları anda gider olarak muhasebeleştirilir.

Satın alınan tanımlanabilir varlıklar ile üstlenilen yükümlülükler, satın alım tarihinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden muhasebeleştirilir. Aşağıda belirtilenler bu şekilde muhasebeleştirilmez:

Ertelenmiş vergi varlıkları ya da yükümlülükleri veya çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin varlık ya da yükümlülükler, sırasıyla, TMS 12 Gelir Vergisi ve TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standartları uyarınca hesaplanarak, muhasebeleştirilir;

Satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmaları ya da Şirket'in satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmalarının yerine geçmesi amacıyla imzaladığı hisse bazlı ödeme anlaşmaları ile ilişkili yükümlülükler ya da özkaynak araçları, satın alım tarihinde TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme Anlaşmaları standardı uyarınca muhasebeleştirilir; ve TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan varlıklar (ya da elden çıkarma grupları) TFRS 5'de belirtilen kurallara göre muhasebeleştirilir.

Şerefiye, satın alım için transfer edilen bedelin, satın alınan işletmedeki varsa kontrol gücü olmayan payların ve, varsa, aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde edinen işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak paylarının gerçeğe uygun değeri toplamının, satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarını aşan tutar olarak hesaplanır. Yeniden değerlendirme sonrasında satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarının, devredilen satın alma bedelinin, satın alınan işletmedeki kontrol gücü olmayan payların ve, varsa, satın alma öncesinde satın alınan işletmedeki payların gerçeğe uygun değeri toplamını aşması durumunda, bu tutar pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kazanç olarak doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir.

Hissedar paylarını temsil eden ve sahiplerine tasfiye durumunda işletmenin net varlıklarının belli bir oranda pay hakkını veren kontrol gücü olmayan paylar, ilk olarak ya gerçeğe uygun değerleri üzerinden ya da satın alınan işletmenin tanımlanabilir net varlıklarının kontrol gücü olmayan paylar oranında muhasebeleştirilen tutarları üzerinden ölçülür. Ölçüm esası, her bir işleme göre belirlenir. Diğer kontrol gücü olmayan pay türleri gerçeğe uygun değere göre ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir başka TFRS standardında belirtilen yöntemler uyarınca ölçülür.

Bir işletme birleşmesinde Şirket tarafından transfer edilen bedelin, koşullu bedeli de içerdiği durumlarda, koşullu bedel satın alım tarihindeki gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülür ve işletme birleşmesinde transfer edilen bedele dahil edilir. Ölçme dönemi içerisinde ortaya çıkan ek bilgilerin sonucunda koşullu bedelin gerçeğe uygun değerinde düzeltme yapılması gerekiyorsa, bu düzeltme şerefiyeden geçmişe dönük olarak düzeltilir. Ölçme dönemi, birleşme tarihinden sonraki, edinen işletmenin işletme birleşmesinde muhasebeleştirdiği geçici tutarları düzeltbildiği dönemdir. Bu dönem satın alım tarihinden itibaren 1 yıldan fazla olamaz.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

Ölçme dönemi düzeltmeleri olarak nitelendirilmeyen koşullu bedelin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler için uygulanan sonraki muhasebeleştirme işlemleri, koşullu bedel için yapılan sınıflandırma şekline göre değişir. Özkaynak olarak sınıflandırılmış koşullu bedel yeniden ölçülmez ve buna ilişkin sonradan yapılan ödeme, özkaynak içerisinde muhasebeleştirilir. Varlık ya da borç olarak sınıflandırılan koşullu bedelin Finansal araç niteliğinde olması ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında bulunması durumunda, söz konusu koşullu bedel gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve değişiklikten kaynaklanan kazanç ya da kayıp, kâr veya zararda ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. TMS 39 kapsamında olmayanlar ise, TMS 37 Karşılıklar veya diğer uygun TFRS’ler uyarınca muhasebeleştirilir.

Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde, Şirket’in satın alınan işletmede önceden sahip olduğu özkaynak payı gerçeğe uygun değere getirmek için satın alım tarihinde (yani Şirket’in kontrolü ele aldığı tarihte) yeniden ölçülür ve, varsa, ortaya çıkan kazanç/zarar kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Satın alım tarihi öncesinde diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilen satın alınan işletmenin payından kaynaklanan tutarlar, söz konusu payların elden çıkarıldığı varsayımı altında kar/zarara aktarılır.

İşletme birleşmesi ile ilgili satın alma muhasebesinin birleşmenin gerçekleştiği raporlama tarihinin sonunda tamamlanamadığı durumlarda, Şirket muhasebeleştirme işleminin tamamlanamadığı kalemler için geçici tutarlar raporlar. Bu geçici raporlanan tutarlar, ölçüm döneminde düzeltilir ya da satın alım tarihinde muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde etkisi olabilecek ve bu tarihte ortaya çıkan olaylar ve durumlar ile ilgili olarak elde edilen yeni bilgileri yansıtmak amacıyla fazladan varlık veya yükümlülük muhasebeleştirilir.

### **Şerefiye**

Satın alım işleminde oluşan şerefiye tutarı, varsa, değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonra satın alım tarihindeki maliyet değeriyle değerlendirilir.

Değer düşüklüğü testi için, şerefiye Şirket’in birleşmenin getirdiği sinerjiden fayda sağlamayı bekleyen nakit üreten birimlerine (ya da nakit üreten birim gruplarına) dağıtılır.

Şerefiyenin tahsis edildiği nakit üreten birimi, her yıl değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Birimin değer düşüklüğüne uğradığını gösteren belirtilerin olması durumunda ise değer düşüklüğü testi daha sık yapılır. Nakit üreten birimin geri kazanılabilir tutarı defter değerinden düşük ise, değer düşüklüğü karşılığı ilk olarak birime tahsis edilen şerefiyeden ayrılır, ardından birim içindeki varlıkların defter değeri düşürülür.

Şerefiye için ayrılan değer düşüklüğü karşılığı, doğrudan gelir tablosundaki kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Şerefiye değer düşüklüğü karşılığı sonraki dönemlerde iptal edilmez.

İlgili nakit üreten birimin satışı sırasında, şerefiye için belirlenen tutar, satış işleminde kar/zararın hesaplamasına dahil edilir.

### **Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri**

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren bir işletme birleşmesi, birleşen tüm teşebbüs ya da işletmelerin, işletme birleşmesinin öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edildiği ve bu kontrolün geçici olmadığı bir işletme birleşmesidir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmekte dolayısıyla finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemektedir. Hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tablolar düzeltilmeli ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulmalıdır. Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin finansal tablolara yansıtılmasında ana ortaklık açısından bakılması uygun olacağından, konsolidasyon işleminde grubun kontrolünü elinde bulunduran şirketin ortak kontrolde bulunan şirketlerin kontrolünü ele geçirdiği tarihte ve sonrasında TMS’ye göre finansal tablo düzenleniyormuş gibi finansal tablolar birleşme muhasebesi dahil TMS hükümlerine göre yeniden düzenlenmektedir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşan aktif – pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla, özkaynaklar altında denkleştirici bir hesap olarak “Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi” hesabı kullanılmaktadır.

### **Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşebilir / gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve gayri maddi sabit kıymetler değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları**

#### *Kıdem Tazminatı*

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının aktüeryal varsayımlar uyarınca şimdiki zamana indirgenmiş değerini ifade eder.

#### *Sosyal Güvenlik Primleri*

Şirket, Sosyal Güvenlik Kurumu’na zorunlu olarak sosyal güvenlik primi ödemektedir. Şirket’in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk esasına göre ilgili dönemde personel giderleri olarak yansıtılmaktadır.

### **Vergilendirme**

İlişikteki finansal tablolarda vergi gideri, cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergiden oluşmaktadır.

#### *Cari dönem vergi karşılığı*

Dönem faaliyet sonuçlarından doğacak kurumlar gelir vergisine ilişkin yükümlülükler için finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan yasal vergi oranları çerçevesinde bir karşılık ayrılmıştır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir.



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

*Ertelenmiş vergi*

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların finansal durum tablosu yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her finansal durum tablosu tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in finansal durum tablosu tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

**Muhasebe Tahminleri**

Mali tabloların hazırlanması sırasında Yönetim'in, bilanço tarihi itibarıyla mali tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar, bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

## **Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

### *Karşılıklar*

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

### *Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar*

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanımlanmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

## **Hasılat**

Şirket, 01 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket’in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

*Proje gelirleri*

Taahhüt sözleşmelerinin özelliği gereği, proje işinin başlangıç ve bitiş tarihleri genellikle farklı mali dönemlere rastlamaktadır. Benzer niteliklere sahip ve yıllara yaygın olma özelliği taşıyan sözleşmelerin faturaları müşteriler ile yapılan teslimat planlarına göre ara dönemlerde veya sözleşme sonunda kesilebilmektedir. Şirket’in proje sözleşmelerinin önemli bir kısmı sabit fiyatlı sözleşmelerden oluşmaktadır. Yıllara sari bir proje sözleşmesinin sonucu güvenilir biçimde öngörülebiliyorsa, projeye ilişkin gelir ve maliyetler finansal durum tablosu tarihi itibarıyla sözleşmeye konu işin tamamlanma aşaması esas alınarak, gelir ve giderler olarak finansal tablolara yansıtılır.

Toplam sözleşme gelirinun güvenilir biçimde ölçülebilmesi, sözleşmeye ilişkin ekonomik yararların işletmeye akışın muhtemel olması sözleşme konusu işin bitirilmesi için gereken proje maliyetleri ile işin tamamlanma aşamasının finansal durum tablosu tarihinde bitirilmesi ve güvenilir biçimde ölçülebilir olması koşullarının tamamının mevcut olması durumunda proje sözleşmesi sonucu güvenilir biçimde tahmin edilebilir.

Yukarıda belirtilen koşulların tamamının gerçekleşmesi durumunda, yıllara sari sözleşmelerden elde edilen gelirler ve giderler finansal tablolara, projenin tamamlanma aşamasına baz alan tamamlanma yüzdesi yöntemi ile alınmaktadır. Yıllara sari sözleşme maliyetleri belli bir sözleşme ile doğrudan ilişkili maliyetler, genel olarak sözleşmeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve sözleşmeye yüklenebilecek olan maliyetler ve sözleşme hükümlerine göre özellikle müşteriye yüklenebilecek olan diğer maliyetlerden oluşur.

Proje sözleşmeleri olarak değerlendirilen sözleşmeler için belirlenen tamamlanma yüzdesi gerçekleşen proje maliyetlerinin bütçelenen maliyetleri oranı kullanılarak hesaplanmaktadır.

Toplam sözleşme maliyetlerinin toplam sözleşme gelirini aşması muhtemel ise beklenen zarar doğrudan gider olarak finansal tablolara yansıtılır. Eğer müşterilerin kabulü ile ilgili bir belirsizlik veya tamamlama yüzdesinin yapılan işlerin niteliğine bağlı olarak güvenilir bir şekilde ölçülememesi söz konusu ise o güne kadar oluşan telafi edilebilecek giderler oranında gelir kayıtlara alınmaktadır.

Gerçekleşen maliyetler ve kayıtlara alınan gelirler sözleşme bazında değerlendirilmektedir. Sözleşmeye dayalı olarak alınan avanslar ”Alınan Sipariş Avansları” hesabında kısa ve uzun vade şeklinde takip edilmektedir. Proje sözleşmelerine ilişkin müşterilerden alacaklar, Şirket’in tamamlanma yüzdesine göre hak kazandığı ancak müşteriye finansal tablo tarihi itibarıyla faturalamadığı proje gelirlerinden oluşmaktadır. Proje sözleşmelerine ilişkin müşterilere borçlar, Şirket’in müşterilerine düzenlediği satış faturaları dahil olmak üzere faturası kesilmiş ileriki dönemlerde oluşacak maliyetlere karşılık gelen ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır. Tamamlanma yüzdesi yöntemine göre gelir hakedişi olduğunda ilgili dönemde bu faturalar kapsamlı kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmektedir.

Devam eden inşaat sözleşmelerinden doğan sözleşme varlıkları, finansal tablolara yansıtılan hasılatın kesilen fatura tutarının ne kadar üzerinde olduğunu; devam eden inşaat sözleşmelerinden doğan sözleşme yükümlülükleri ise kesilen fatura tutarının finansal tablolara yansıtılan hasılatın ne kadar üstünde olduğunu gösterir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

*Faiz geliri*

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ve ilgili finansal varlıktan beklenen ömrü boyunca elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın net defter değerine getiren etkin faiz yöntemi esas alınarak ilgili dönemde tahakkuk ettirilir. Ticari işlemlere ilişkin faiz gelir ve kur farkı gelirleri, esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak muhasebeleştirilmektedir.

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman finansal tablolara yansıtılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak genel kurul onayı sonrasında yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

**Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar**

Yabancı para işlemleri işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Bilançoda yer alan yabancı para cinsinden varlık ve borçlar bilanço tarihindeki kurlardan çevrilmektedir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir veya giderleri finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Dönem sonunda kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
USD	18.6852	18.7601	13.3197	13.3197
EURO	19.9209	20.0007	15.0761	15.0761

**Kur Değişiminin Etkileri**

Yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükler ve ilgili alım ve satım taahhütleri kur riski doğurmaktadır. Türk Lirası'nın yabancı döviz cinsleri karşısındaki değer kaybı veya kazancından kaynaklanan kur riski Şirket'in döviz pozisyonunun üst yönetim tarafından izlenmesi ve onaylanmış limitler dahilinde pozisyon alınması suretiyle yönetilmektedir.

**Hisse Başına Kazanç**

Hisse başına kazanç/(zarar) miktarı, dönem kar/(zararının) Şirket hisselerinin dönem sonundaki pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

**Diğer Bilanço Kalemleri**

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

### **Nakit Akış Tablosu**

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; karlılığa ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarlar bu yeni duruma uygun şekilde düzeltilir.

### **İlişkili Taraflar**

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla,
  - (i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere)
  - (ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
  - (iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması
- (b) Tarafın, Şirket’in bir iştiraki olması,
- (c) Tarafın, Şirket’in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- (d) Tarafın, Şirket’in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- (e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)’de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- (g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması, gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Şirket, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir (Not 7).

Şirket ile yönetim ilişkisine sahip şirketlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

#### *Dap Holding Anonim Şirketi*

Dap Holding Anonim Şirketi “Dap Holding” 2013 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dap Holding’in ana faaliyet konusu iştirakçilerine ve bağlı kuruluşlara yatırım organizasyonları ve finans danışmanlığı yapmak ve ilgili şirketlere yatırım alanı oluşturmaktır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

*Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi*

Atlantik Tesisat İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi “Yüzyıl”, 1993 yılında İstanbul’da kurulmuştur. Yüzyıl’ın ana faaliyet konusu Dap Yapı’ya taşeron sağlama hizmeti vermektir. Yüzyıl, 11 Aralık 2013 tarihinde ticari unvanını Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi olarak değiştirmiştir.

*Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi*

Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetler Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi “Vipdap”, 2011 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Vipdap’ın ana faaliyet konusu emlak, gıda ve turizm’dir.

Vipdap, İstanbul’da otel işletmektedir. Vipdap, Kasım 2014’te Rotana Hotel Management Corporation Limited ile yönetim anlaşması imzalamıştır. Sözleşme gereğince, otellerin yönetimi Rotana’ya bırakılmış olup marka adı olarak “Rotana” kullanılacaktır. Otel inşaatları öncelikli olarak rezidans daireler şeklinde tasarlanmaktadır ve her bir dairenin farklı bir sahibi vardır. Vipdap, daireleri otel odası olarak kullanılan daire sahipleriyle kira sözleşmesi yapmaktadır.

*Kartal Marina İşletmeleri Anonim Şirketi*

Kartal Marina İşletmeleri Anonim Şirketi “Kartal Marina” 2013 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Kartal Marina’nın faaliyet alanı; turizm yatırımları, turizm alanları ve limanların inşası ve bunların yönetimi ile kiralınmasıdır.

*Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi*

Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi “Caasa” 2014 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Caasa’nın ana faaliyet konusu yönetim danışmanlığı ve alışveriş merkezi, rezidans, siteler, evler, oteller ve plazalar gibi her türden taşınmazın kiralınmasıdır.

*Dop Yapı Mimarlık İnşaat Gıda Turizm Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi*

Dop Yapı Mimarlık İnşaat Gıda Turizm Hizmetleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi “Dop Yapı” 2011 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dop Yapı İnşaat, gıda ve turizm alanlarında faaliyet göstermektedir.

*Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina Avm Adi Ortaklığı*

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina Avm Adi Ortaklığı “İstmarina AVM”, 2018 yılı Nisan ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. İstmarina AVM Kartal’da bulunan alışveriş merkezinin işletilmesi üzerine kurulmuş bir iş ortaklığıdır. Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’ye ait hisseler 6 Ekim 2021 tarihi itibarıyla Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devrolmuştur.

### *Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi*

Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi “Dap&Yüzyıl”, 2013 yılı Şubat ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin “İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesine teklif vermeleri üzerine kurulmuş bir iş ortaklığıdır. Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 2021 yılı içerisinde sermayedeki paylarını Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devretmiştir.

Dap&Yüzyıl’ın konut, AVM, hastane, okul ve ofis bloğundan oluşan ve toplam inşaat alanı 460,000 metrekare olan İst Marina projesi 2018 senesi içerisinde tamamlanmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla proje dahilinde inşa edilen AVM halen Dap&Yüzyıl’ın uhdesindedir.

Alışveriş Merkezinin işletilmesi “Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina Avm Adi Ortaklığı” tarafından yürütülmektedir. Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’ye ait hisseler 6 Ekim 2021 tarihi itibarıyla Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devrolmuştur.

### **Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

### **Kiralama İşlemleri**

#### **a) Şirket - kiracı olarak**

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devretmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin kiralama niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemi içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
- b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması,
- c) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;
  - i) Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve kiralayana bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,
  - ii) Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

*Kullanım hakkı varlığı*

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- a) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirim konusu yapılır,
- c) Kiralama ile ilgili Şirket tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilir ve
- d) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ilgili olarak Şirket tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- a) birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve,
- b) kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

*Kira yükümlülüğü*

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve,
- c) Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.



#### *Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları*

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesirse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

#### *Kolaylaştırıcı uygulamalar*

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb.) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

### **b) Şirket - kiralayan olarak**

#### *Faaliyet kiralaması*

Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, gayrimenkuller, arsa ve yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller hariç, finansal durum tablosunda maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

### **2.h. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

Mali tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir.

Gerçekleşmiş sonuçlar tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Bu tahmin ve varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, düzeltme ihtiyacı doğduğunda bu düzeltmeler ilgili dönemin faaliyet sonuçlarına yansıtılmaktadır.

#### *Proje gelirleri*

Şirket yönetimi, projeler için gelir tahakkuku yönteminin belirlenmesi konusunda bazı değerlendirmeler yapmaktadır. Sözleşme muhasebesi ağırlıklı olarak Şirket tarafından inşaat faaliyetlerinin önemli bir bölümünü oluşturduğu özellikli projeler için kullanılmaktadır. Şirket tarafından yürütülen işin büyük bölümü müşteriler ile yıllara yayılan sözleşmeler kapsamında yapılmaktadır. Sözleşme muhasebesi, tahmini satış maliyeti yüzdelerinde gelişimi sağlayan, her sözleşme için toplam satış maliyetinin tahmin edilmesinden oluşan yargısal bir süreci içerir.

#### *Şüpheli alacaklar karşılığı / Zarar karşılığı hesaplaması*

Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve sürekli müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve finansal durum tablosu tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

#### *Dava karşılığı*

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 3 – ORTAK KONTROLE TABİ İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren bir işletme birleşmesi, birleşen tüm teşebbüs ya da işletmelerin, işletme birleşmesinin öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edildiği ve bu kontrolün geçici olmadığı bir işletme birleşmesidir.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde meydana gelen işletme birleşmeleri aşağıdaki gibidir;

Şirket, 13 Eylül 2022 tarihinde Dap Nişantaşı Kuru İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’de bulunan Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye ait olan 56,000 TL nominal bedelli hisseyi 538,355 TL bedel ile Dap Ormanköy Çekmeköy İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’de bulunan Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye ait olan 28,000 TL nominal bedelli hisseyi 119,659 TL bedel ile satın almıştır. Bu işlemler ve azınlık haklarının hesaplanması sonrasında oluşan 95,102 TL’lik aktif, pasif arasındaki fark özkaynaklar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Şirket, bağlı ortaklıkları olan Dap Nişantaşı Kuru İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Dap Ormanköy Çekmeköy İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-23.2 sayılı tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun ilgili maddeleri kapsamında kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi gerçekleştirmiş ve 20 Aralık 2022 tarihinde sözkonusu işlem tescil edilmiştir. Bu birleşme neticesinde 13 Eylül 2022 tarihinde oluşan ortak kontrole tabi işletme birleşmelerine ilişkin yukarıda açıklanan 95,102 TL’lik etki KGK’nın Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın uygulanmasına yönelik 2018-1 numaralı ilke kararı uyarınca “Geçmiş Yıllar Karları ve Zararları” hesabına sınıflanmıştır.

### NOT 4 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket’in 19 Şubat 2020 tarihi itibarıyla Çekmeköy ve Nişantaşı projelerine ilişkin İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile kurmuş oldukları adi ortaklıkların İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye ait olan paylarının %99.75’i Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’ye %0.25’i Şirket’in ilişkili tarafı olan Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devrolmuştur. Devir sonucunda adi ortaklıkların her biri için ortaklık yapısı aşağıdaki gibi oluşmuştur:

	Devir Öncesi	Devir sonrası
Hissedarlar	Pay Oranı	Pay Oranı
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	60.00%	99.90%
Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.	40.00%	0.00%
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	0.00%	0.10%
Toplam	100.00%	100.00%

Bu satın almalar sonucunda geçmiş dönem finansal tablolarında müşterek anlaşmalar kapsamında muhasebeleştirilen söz konusu adi ortaklıklarda tam konsolidasyon yöntemine geçilmiştir.

Şirket 19 Şubat 2020 tarihinde Nişantaşı projesine ilişkin kurulmuş olan adi ortaklığın %39.90’luk kısmını bedelsiz devir almıştır. Satın alma bedeli ile elde edilen net varlık değeri arasındaki fark 341,905 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket 19 Şubat 2020 tarihinde Çekmeköy projesine ilişkin kurulmuş olan adi ortaklığın %39.90’luk kısmını bedelsiz devir almıştır. Satın alma bedeli ile elde edilen net varlık değeri arasındaki fark 1,465,319 TL olarak gerçekleşmiştir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in, bu satın alma işlemlerine ilişkin hesaplamalarının detayı aşağıdaki gibidir.

*Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Nişantaşı Projesi*

	<i>Nişantaşı</i>	<i>Nişantaşı</i> (%39,90)
Nakit ve Nakit Benzerleri	4,933	1,968
Diğer Alacaklar	70,945,000	28,307,055
Stoklar	6,570,391	2,621,586
Maddi Duran Varlıklar	26,250	10,474
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	94,447	37,684
Ertlenen Vergi Varlıkları	244,710	97,639
Diğer Varlıklar	1,000,015	399,006
Ticari Borçlar	(227,768)	(90,879)
Diğer Borçlar	(79,508,145)	(31,723,750)
Ertlenen Vergi Yükümlülükleri	(2,875)	(1,147)
Diğer Yükümlülükler	(3,861)	(1,541)
<b>Net Varlıklar Toplamı (A)</b>	<b>(856,903)</b>	<b>(341,905)</b>
Satın Alma Bedeli		--
<b>Toplam Ödenen Nakit (B)</b>		<b>--</b>
<b>Şerefiye (A+B)</b>		<b>(341,905)</b>

*Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Çekmeköy Projesi*

	<i>Çekmeköy</i>	<i>Çekmeköy</i> (%39,90)
Nakit ve Nakit Benzerleri	48,807	19,474
Stoklar	22,408,444	8,940,969
Maddi Duran Varlıklar	18,750	7,481
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	59,150	23,601
Ertlenen Vergi Varlıkları	1,036,211	413,448
Diğer Varlıklar	1,863,820	743,664
Ticari Borçlar	(71,432)	(28,501)
Diğer Borçlar	(28,961,381)	(11,555,591)
Ertlenen Vergi Yükümlülükleri	(1,288)	(514)
Diğer Yükümlülükler	(73,558)	(29,350)
<b>Net Varlıklar Toplamı (A)</b>	<b>(3,672,477)</b>	<b>(1,465,319)</b>
Satın Alma Bedeli		--
<b>Toplam Ödenen Nakit (B)</b>		<b>--</b>
<b>Şerefiye (A+B)</b>		<b>(1,465,319)</b>

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 5 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

### 5.1 Müşterek faaliyetler

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket’in, karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında müşterek faaliyetleri ve bunlara katılım ve kontrol payları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022		
Müşterek faaliyet	Şirket’in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı	
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in, karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında müşterek faaliyetleri ve bunlara katılım ve kontrol payları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021		
Müşterek faaliyet	Şirket’in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı	
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00

### 5.2 Bağlı ortaklıklar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021		
Bağlı ortaklıklar	Şirket’in İştiraklerdeki Pay Oranı	
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Nişantaşı Projesi	%99.90	%99.90
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Çekmeköy Projesi	%99.90	%99.90

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket’in müşterek faaliyetine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022			
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net) Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	633,169,238	59,645,866	1,000,000	-- (5,097,830)

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021				Dönem net karı/ (zararı)
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	680,357,404	115,743,696	1,000,000	92,557,297	(3,049,317)
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi - Nişantaşı Projesi	838,106,563	257,783,595	1,000,000	604,295,375	257,702,371
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi - Çekmeköy Projesi	938,680,282	223,127,968	1,000,000	259,644,885	69,702,488

**NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	45,782	722,839
Banka - vadesiz mevduat	23,080,857	4,721,231
Banka - vadeli mevduat	97,725,452	133,865,115
Beklenen kredi zararı	(127,082)	(344,872)
Diğer hazır değerler	10,936	7,633
	120,735,945	138,971,946

**NOT 7 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:**

**a) İlişkili taraflardan/Ortaklardan alacaklar**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Rafet Yılmaz	34,405	34,405
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	-	34,933
	34,405	69,338

**b) Ortaklara verilen inşaat avansları**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş. (*)	93,191,215	95,449,506
	93,191,215	95,449,506

(\*) Söz konusu avanslar Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş. arasında düzenlenmiş inşaat yapım sözleşmesi kapsamında verilen inşaat avanslarından oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**c) Ortaklardan kullanım hakkı varlıkları/yükümlülükleri**

*Varlıklar*

	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	12,700,756
	12,700,756

*Yükümlülükler*

**Kısa vadeli**

	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	2,526,350
	2,526,350

**Uzun vadeli**

	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	10,764,151
	10,764,151

**d) İlişkili taraflara/Ortaklara borçlar**

**Kısa vadeli**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	10,235,221	4,772,379
Ziya Yılmaz	1,069,540	590,704
Vıpdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	18,264	18,263
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	1,138,898	-
Dap&Yüzyıl İş Ortaklığı Kartal Marina	18,344	344
Dop&Dap İş Ortaklığı	683,614	931,721
	13,163,881	6,313,411

**Uzun vadeli**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ziya Yılmaz	5,000,000	5,000,000
	5,000,000	5,000,000

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**e) Ortaklara gider tahakkukları**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	197,007,526	8,233,306
	197,007,526	8,233,306

**f) Personele borçlar**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	3,744,163	1,723,910
	3,744,163	1,723,910

**ii) İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar ve ilişkili taraflardan yapılan önemli alımlar:**

**a) İlişkili taraflardan yapılan satışlar**

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	-	6,757,615
	-	6,757,615

**b) İlişkili taraflardan yapılan alımlar**

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	1,609,774,631	168,703,763
CAASA Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	-	39,829
Dap&Yüzyıl İş Ortaklığı Kartal Marina	18,000	-
Dop&Dap İş Ortaklığı	-	734,936
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	607,116	247,053
	1,610,399,747	169,725,581

**iii) İlişkili taraflarla yapılan işlemler ile ilgili diğer gelir ve giderler:**

**a) İlişkili taraflardan iştirak satış kazancı**

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	-	400,000
	-	400,000

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**b) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar**

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yöneticilere ödenen ücretler	14,938,513	4,606,018
	14,938,513	4,606,018

**NOT 8 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

**8.1 Ticari Alacaklar**

**Kısa vadeli ticari alacaklar**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alacak çek ve senetleri	2,725,000	2,725,000
Alacak çek ve senetleri reeskontu (-)	(257,392)	(328,029)
	2,467,608	2,396,971

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibariyle alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
30 gün vadeli	75,000	75,000
31-60 gün arası vadeli	75,000	75,000
61-90 gün arası vadeli	75,000	75,000
91-120 gün arası vadeli	75,000	75,000
121-150 gün arası vadeli	75,000	75,000
151-180 gün arası vadeli	75,000	75,000
181-210 gün arası vadeli	75,000	75,000
211-240 gün arası vadeli	1,900,000	75,000
241-270 gün arası vadeli	75,000	75,000
271-300 gün arası vadeli	75,000	1,900,000
301-330 gün arası vadeli	75,000	75,000
331-360 gün arası vadeli	75,000	75,000
	2,725,000	2,725,000



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alacak çek ve senetleri	2,550,000	5,275,000
Alacak çek ve senetleri reeskontu (-)	(532,230)	(1,619,772)
	2,017,770	3,655,228

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibariyle uzun vadeli alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1-2 yıl arası	2,550,000	2,725,000
2-3 yıl arası	--	2,550,000
	2,550,000	5,275,000

**8.2 Ticari Borçlar**

**Kısa vadeli ticari borçlar**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar	60,747,948	28,530,930
Ticari borçların reeskontu (-)	(1,571,650)	(833,654)
Borç senetleri	--	1,182,150
Borç senetleri reeskontu (-)	--	(25,851)
Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları	--	271,835
	59,176,298	29,125,410

31 Aralık 2021 tarihi itibariyle borç senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021
30 gün vadeli	582,150
31-60 gün arası vadeli	300,000
61-90 gün arası vadeli	300,000
	1,182,150

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR**

**9.1 Kısa vadeli**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı	308,782,929	165,647,871
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	3,055,458	2,725,766
Kullanım hakkı yükümlülükleri	2,526,350	--
	314,364,737	168,373,637

**9.2 Uzun vadeli**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli TL banka kredileri	687,333,528	320,660,865
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	195,392	3,232,595
Kullanım hakkı yükümlülükleri	10,764,151	--
	698,293,071	323,893,460

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibariyle banka kredilerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içinde ödenecekler	308,782,929	165,647,871
2 yıl içinde ödenecekler	283,106,409	130,741,197
3 yıl içinde ödenecekler	215,559,698	94,646,946
4 yıl içinde ödenecekler	131,735,709	69,434,777
5 yıl içinde ödenecekler	56,931,712	25,837,945
	996,116,457	486,308,736

T.Vakıflar Bankası T.A.O.’dan kullanılan krediler için Ataşehir projesinden oluşacak alacakların üzerinde toplam 402,570,000 TL’lik temlik bulunmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanım hakkı yükümlülüklerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2022
1 yıl içinde ödenecekler	2,526,350
2 yıl içinde ödenecekler	2,995,955
3 yıl içinde ödenecekler	3,553,308
4 yıl içinde ödenecekler	4,214,888
	<hr/> 13,290,501

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal kiralama borçlarının vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içinde ödenecekler	3,055,458	2,725,766
2 yıl içinde ödenecekler	195,392	3,037,203
3 yıl içinde ödenecekler	--	195,392
	<hr/> 3,250,850	<hr/> 5,958,361

Şirket'in etkin faiz borçlanma oranları TL banka krediler için %12.63 - %23.43 arasındadır. Finansal kiralama yükümlülükleri için prefinansman oranı %18.90 - %20.25 arasındadır.

## NOT 10 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

### 10.1 Diğer Alacaklar

#### Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	--	60,000
İlişkili şirketlerden alacaklar	--	34,933
Ortaklardan alacaklar	34,405	34,405
Emlak konut teminat alacakları (*)	106,105,200	106,105,200
Proje hasılat KDV alacakları	72,879,370	3,663,917
Diğer alacaklar	11,348,932	3,502,533
	<hr/> 190,367,907	<hr/> 113,400,988

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

(\*) Emlak Konut GYO A.Ş.'ye verilen nakit teminatlardan oluşmaktadır. Teminat alacaklarının proje bazında detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Emlak konut sözleşmeye ilişkin teminat alacakları		
- Çekmeköy	35,555,200	35,555,200
- Nişantaşı	70,550,000	70,550,000
	106,105,200	106,105,200

#### Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	750,487	95,606
Proje hasılat KDV alacakları	34,613,182	27,509,536
Emlak konut teminat alacakları (*)	268,380,000	311,100,000
	303,743,669	338,705,142

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş.'ye Ataşehir projesi için verilen nakit teminattan oluşmaktadır.

#### 10.2 Diğer Borçlar

##### Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ortaklara borçlar	11,304,761	5,363,083
İlişkili taraflara borçlar	1,859,120	950,328
Alınan depozito ve teminatlar	413,509	172,068
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	16,671,299	3,398,975
Vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	1,999,376	--
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	97,269,506	88,781,649
Diğer borçlar (**)	30,209,555	613,666
	159,727,126	99,279,769

(\*) Söz konusu tutarın tamamı Validebağ projesi için kurulan müşterek faaliyetinin müşterek ortağı Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye olan inşaat projesi kapsamında oluşan borçlardan oluşmaktadır. İlgili borçlara ilişkin 30 Haziran 2021 tarihinde bir protokol imzalanmış üçüncü taraflara satışı yapılmayan taşınmazların devirleri ve Validebağ adi ortaklığının ortaklarının arasındaki alacak ilişkisine ilişkin mutabakat sağlanmıştır.

(\*\*) Söz konusu tutarın 30,075,000 TL'lik kısmı İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü ile imzalanan İzmir, Çeşme, Alaçatı'da bulunan arsanın satın alınmasına ilişkin yapılan taksitli satış sözleşmesine ait kısa vadeli yükümlülükten oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**Uzun vadeli diğer borçlar**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ortaklara borçlar	5,000,000	5,000,000
Alınan depozito ve teminatlar	15,355,048	6,914,425
Diğer borçlar (*)	25,062,500	--
	45,417,548	11,914,425

(\*) Söz konusu tutarın tamamı İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü ile imzalanan İzmir, Çeşme, Alaçatı’da bulunan arsanın satın alınmasına ilişkin yapılan taksitli satış sözleşmesine ait uzun vadeli yükümlülüğün oluşmaktadır.

**NOT 11 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR**

**Kısa vadeli sözleşme varlıkları**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i>		
- Validebağ projesi	313,805,186	313,805,186
- Çekmeköy projesi	1,146,583,139	--
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i>		
- Çekmeköy projesi	4,090,703	--
	1,464,479,028	313,805,186

**Uzun vadeli sözleşme varlıkları**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i>		
- Çekmeköy projesi	--	740,281,306
- Nişantaşı projesi	1,313,992,818	604,295,375
- Levent projesi	3,196,923,617	--
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i>		
- Çekmeköy projesi	--	2,811,453
- Nişantaşı projesi	25,812,119	5,802,457
- Levent projesi	26,870,245	--
	4,563,598,799	1,353,190,591

(\*) Validebağ projesinden kaynaklanan sözleşme varlıklarından olan alacaklar için Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.’nin 24,725,000 TL alacak temliki bulunmaktadır. Söz konusu temlikin Şirket’in ortaklık payına düşen kısmı 14,835,000 TL’dir. Çekmeköy, Nişantaşı ve Levent projelerinden kaynaklanan sözleşme varlıklarından olan alacaklara ilişkin T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’den kullanılan krediler için 266,341,604 TL, T.Halk Bankası A.Ş.’den kullanılan krediler için 907,284,722 TL’lik temlik bulunmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 12 – STOKLAR**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>Devam eden Emlak Konut projelerine ait maliyetler(*)</i>		
-Nişantaşı	13,944,359	--
-Çekmeköy	2,039,343	17,998,400
-Levent	64,061,904	58,189,907
-Ataşehir	19,923,074	--
<i>Devam eden diğer konut projelerine ait maliyetler(**)</i>		
-Alaçatı	70,445	--
-Maşukiye	1,187,800	--
<i>Tamamlanan projelere ilişkin stok maliyetleri (***)</i>		
-Validebağ	5,151,039	9,065,069
	106,377,964	85,253,376

(\*) Söz konusu tutarlar Şirket’in Emlak Konut GYO A.Ş.’ye henüz hakedişi verilmemiş devam eden projelerine ilişkin maliyetlerinden ve bu projelere ilişkin imalata henüz intikal etmemiş ilk madde malzeme ve diğer maliyetlerinden oluşmaktadır.

(\*\*) Söz konusu tutarlar Şirket’in devam eden projelerine ilişkin maliyetlerden ve bu projelere ilişkin imalata henüz intikal etmemiş ilk madde malzeme ve diğer maliyetlerinden oluşmaktadır.

(\*\*\*) Tamamlanan projelere ilişkin maliyetler henüz üçüncü taraflara satışı yapılmamış bağımsız bölümlerden (konut, ticari bölüm) oluşmaktadır.

**NOT 13 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

**13.1 Peşin Ödenmiş Giderler**

**Kısa Vadeli**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen inşaat avansları	5,736,226	57,322,420
İlişkili taraflardan inşaat avansları (*)	93,191,215	95,449,506
Gelecek aylara ait diğer giderler	1,539,111	162,526
İş avansları	1,773,946	1,135,215
Gelir tahakkukları	144,240	28,485
Diğer peşin ödenmiş giderler	148,559	49,266
	102,533,297	154,147,418

(\*) Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan inşaat yapım sözleşmesi kapsamında verilen avanslardan oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**Uzun Vadeli**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen sabit kıymet avansları	4,268,030	1,216,400
Gelecek yıllara ait diğer giderler	471,104	71,250
	4,739,134	1,287,650

**13.2 Ertelenmiş Gelirler**

**Kısa Vadeli**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları (**)	1,082,832,014	191,817,434
Alınan diğer avanslar	--	10,012,000
Gelecek aylara ait gelirler	798,141	--
	1,083,630,155	201,829,434

(\*\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 215,756,142 TL’si Validebağ projesine, 867,075,872 TL’si Ormanköy projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

**Uzun Vadeli**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları (***)	1,651,617,480	857,769,294
Alınan diğer avanslar	24,945,198	--
Gelecek yıllara ait gelirler	1,462,894	--
	1,678,025,572	857,769,294

(\*\*\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 796,184,170 TL’si Levent projesine, 855,433,310 TL’si Nişantaşı projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

**NOT 14 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergi ve fonlar	5,081,452	1,503,308
	5,081,452	1,503,308

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 15 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

	Binalar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	--	--
Girişler	14,547,862	14,547,862
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	14,547,862	14,547,862
<u>Birikmiş amortismanlar</u>		
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	--	--
Girişler	1,847,106	1,847,106
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	1,847,106	1,847,106
31 Aralık 2022 itibariyle net defter değeri	12,700,756	12,700,756

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle kullanım hakkı varlıkları üzerinde 2,241,594 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

**NOT 16 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	Arazi ve Arsalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
01 Ocak 2021 açılış bakiyesi	--	1,319	481,973	1,278,181	1,761,473
Girişler	--	--	2,390,500	2,961,561	5,352,061
Çıkışlar	--	--	--	(10,197)	(10,197)
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	--	1,319	2,872,473	4,229,545	7,103,337
Girişler	80,200,000	--	7,263,515	3,594,291	91,057,806
Çıkışlar	--	--	--	(778,253)	(778,253)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	80,200,000	1,319	10,135,988	7,045,583	97,382,890
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
01 Ocak 2021 açılış bakiyesi	--	253	37,199	572,002	609,454
Girişler	--	132	183,669	654,551	838,352
Çıkışlar	--	--	--	(9,530)	(9,530)
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	--	385	220,868	1,217,023	1,438,276
Girişler	--	132	611,214	1,198,217	1,809,563
Çıkışlar	--	--	--	(579,794)	(579,794)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	--	517	832,082	1,835,446	2,668,045
31 Aralık 2021 itibariyle net defter değeri	--	934	2,651,605	3,012,522	5,665,061
31 Aralık 2022 itibariyle net defter değeri	80,200,000	802	9,303,906	5,210,137	94,714,845



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 15,613,863 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

**NOT 17 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

**17.1 Şerefiye**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dap Nişantaşı	341,905	341,905
Dap Çekmeköy	1,465,319	1,465,319
	1,807,224	1,807,224

**17.2 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

	Haklar (*)	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>			
01 Ocak 2021 açılış bakiyesi	481,473	--	481,473
Girişler	260,279	80,000	340,279
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	741,752	80,000	821,752
Girişler	981,627	--	981,627
Çıkışlar	(204,923)	--	(204,923)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	1,518,456	80,000	1,598,456
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
01 Ocak 2021 açılış bakiyesi	241,776	--	241,776
Girişler	116,658	6,600	123,258
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	358,434	6,600	365,034
Girişler	109,570	26,400	135,970
Çıkışlar	(176,724)	--	(176,724)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	291,280	33,000	324,280
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	383,318	73,400	456,718
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	1,227,176	47,000	1,274,176

(\*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 18 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**18.1.1** 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

31.12.2022		
	Para Birimi	Tutar
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	TL	841,000
İ.B.B Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Daire Başkanlığı	TL	287,858
Şişli Belediyesi	TL	380,000
Emlak Konut GYO A.Ş.	TL	615,912,000
Boğaziçi Elektrik A.Ş.	TL	1,224,307
Diğer	TL	1,375,300
		620,020,465

Verilen teminat mektuplarına ait banka detayı aşağıdaki gibidir;

31.12.2022		
	Para Birimi	Tutar
Anadolubank A.Ş.	TL	841,000
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	63,784,465
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	TL	61,780,000
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	TL	22,670,000
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	TL	443,565,000
Türkiye Ziraat Bankası A.Ş.	TL	17,380,000
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	TL	10,000,000
		620,020,465

31 Aralık 2022 tarihli itibarıyla Şirket’in teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	620,020,465
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
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	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
	620,020,465

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## 18.2 Verilen kefalet/teminat senetleri

Şirket, genel kredi sözleşmeleri (“GKS”) kapsamında kendi tüzel kişiliği ve/veya bağlı ortaklıkları için ve ilişkili taraflara ilişkin kefalet/teminat senedi vermiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Genel Kredi Sözleşme limitleri, mevcut riskleri ve verilen kefalet/teminat senedine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir;

	Limit	Risk	Kefalet
Kendi tüzel kişiliği adına (*)	3,809,000,000	949,805,568	3,853,500,000

(\*) Söz konusu kefaletler Şirket’in imzaladığı genel kredi sözleşmelerinden kaynaklandığından TRİ tablosuna dahil edilmemiş olup, ilgili sözleşmeler için ilişkili taraflar ile Şirket hakim ortakları Ziya ve Rafet Yılmaz’ın aynı tutarda müteselsil kefaletleri bulunmaktadır.

## 18.3 Devam eden davalar

Şirket’e karşı zaman zaman faaliyetleri ile ilgili dava açılabilmektedir. Bunlarla ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Bu tür olayların sonucu tam olarak tahmin edilemese de, Şirket yönetimi söz konusu davaların önemli bir yükümlülük doğurmayacağı kanaatindedir.

## 18.4 Alınan teminat, rehin ve ipotekler:

**18.4.1** 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022		
	Para Birimi	Tutar	TL Karşılığı
Satıcılar	TL	17,430,146	17,430,146
Satıcılar	USD	9,400	176,345
Satıcılar	EURO	74,427	1,488,592
			19,095,083

**18.4.2** 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla tedarikçilerinden, teminat olarak 26,476,621 TL karşılığı tutarında teminat çek ve senedi almıştır.

## NOT 19 – KARŞILIKLAR

### Kısa vade

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gider tahakkukları	198,827,707	14,480,199
	198,827,707	14,480,199

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**Uzun vade**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	3,162,216	605,338
	3,162,216	605,338

Şirket, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar çalışılan her yıl için en fazla 15,371 TL olmak üzere 1 aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2021: 8,285 TL).

Şirket, 31 Aralık 2022 dönemlerine ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem başı itibariyle karşılık	605,338	503,435
Faiz maliyeti	25,907	5,602
Dönem gideri	2,876,131	632,421
Dönem içi kıdem ödemeleri	(485,251)	(504,192)
Aktüeryal kazanç	140,091	(31,928)
Dönem sonu itibariyle karşılık	3,162,216	605,338

**NOT 20 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	3,744,163	1,723,910
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1,864,583	761,523
	5,608,746	2,485,433

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 21 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**21.1 Diğer Varlıklar**

**Diğer dönen varlıklar**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	104,005,222	8,322,993
	104,005,222	8,322,993

**Diğer duran varlıklar**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV (*)	124,394,206	73,998,665
	124,394,206	73,998,665

(\*) Uzun vadeli devreden KDV, kısa vadeli devreden KDV'nin projelerin tahmini tamamlanma tarihi ve gelir tahminlerine göre yeniden sınıflandırmasından oluşmaktadır.

**NOT 22 – ÖZKAYNAKLAR**

**22.1 Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in sermayesi, tamamı ödenmiş 200,000,000 TL'dir. Sermaye, her biri 1 adet pay karşılığında 1 TL nominal değerli 200,000,000 adet paya bölünmüştür.

Ortak adı	31.12.2022		31.12.2021	
	Ortaklık Tutarı	(%)	Ortaklık Tutarı	(%)
Ziya Yılmaz	89,988,000	44.9940%	108,000,000	54.0000%
Rafet Yılmaz	59,992,000	29.9960%	72,000,000	36.0000%
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20,000,000	10.0000%	20,000,000	10.0000%
Halka Açık Kısım	30,020,000	15.0100%	-	-
<i>Ziya Yılmaz - C grubu halka açık kısım</i>	<i>6,008,076</i>	<i>3.0040%</i>	-	-
<i>Rafet Yılmaz - C Grubu halka açık kısım</i>	<i>3,989,385</i>	<i>1.9947%</i>	-	-
<i>Diğer</i>	<i>20,022,539</i>	<i>10.0113%</i>	-	-
	200,000,000	100%	200,000,000	100%

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**22.2 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

**22.2.1 Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıplar**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	(94,096)	17,977
	(94,096)	17,977

**22.3 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedekler	5,238,770	5,238,770
	5,238,770	5,238,770

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler kanuni yedek akçelerden oluşmaktadır ve yürürlükteki yasalara göre aşağıdaki şekilde oluşmuştur. Söz konusu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarlar üzerinden gösterilmiş olup, TMS/TFRS'ye göre oluşan farklılıklar geçmiş yıl kar/zararları kaleminde gösterilmiştir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

**22.4 Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisikler**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem içi girişler	(95,102)	-
Dönem içi transferler	95,102	-
	-	-

13 Eylül 2022 tarihinde oluşan ortak kontrole tabi işletme birleşmelerine ilişkin 95,102 TL'lik etki KGK'nın Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın uygulanmasına yönelik 2018-1 numaralı ilke kararı uyarınca “Geçmiş Yıllar Karları ve Zararları” hesabına sınıflanmıştır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## 22.5 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Kamu Gözetimi Kurumu’nun finansal tablo düzenlenmesine açıklama getiren duyurularına göre “Ödenmiş Sermaye”, “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların; “Ödenmiş Sermaye”den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, “Ödenmiş Sermaye” kaleminden sonra gelmek üzere açılacak “Sermaye Düzeltmesi Farkları” kalemiyle; “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa “Geçmiş Yıllar Kar/Zararı” ile ilişkilendirilecektir.

### *Kar Dağıtımı*

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK’nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren III.19.1 no’lu Kar Payı Tebliği’ne göre yaparlar. Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtabilecektir.

TTK’ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

## 22.6 Azınlık Payları

	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021
Açılış bakiyesi	480,911	151,482
Ana ortaklık dışı paylardaki dönem içi artış / (azalış)	(480,911)	329,429
Kapanış bakiyesi	--	480,911
	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021
Ana ortaklık dışı kar / (zarar)	--	327,405
	--	327,405

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 23 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

**23.1 Satışlar**

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
<i>Proje Gelirleri</i>		
-Validebağ Proje Gelirleri	--	36,652,222
-Çekmeköy Proje Gelirleri	406,301,833	259,644,885
-Nişantaşı Proje Gelirleri	709,697,443	604,295,375
-Levent Proje Gelirleri	3,196,923,617	--
<i>Daire Satışları</i>	28,209,730	11,807,615
	4,341,132,623	912,400,097

**23.2 Satışların Maliyeti**

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
<i>Proje Satış Maliyetleri</i>		
-Validebağ Proje Maliyetleri	--	14,421,996
-Çekmeköy Proje Maliyetleri	500,100,341	162,553,225
-Nişantaşı Proje Maliyetleri	241,889,121	230,281,163
-Levent Proje Maliyetleri	1,220,647,471	--
<i>Satılan Ticari Mal Maliyetleri</i>	16,005,238	10,243,754
	1,978,642,171	417,500,138

Yapımı süren ancak satılan malın maliyetinde muhasebeleştirilen Çekmeköy Projesine ilişkin 545,000,000 TL, Nişantaşı Projesine ilişkin 510,000,000 TL, Levent Projesine ilişkin 1,360,000,000 TL sigorta teminatı bulunmaktadır.



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 24 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ**

**24.1 Genel yönetim giderleri**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Personel giderleri	23,929,010	8,291,366
Elektrik su ve gaz giderleri	917,754	53,000
İhale, mimarlık ve danışmanlık giderleri	2,046,546	269,533
Kira giderleri	1,838,432	99,857
Vergi, harç ve ceza giderleri	1,062,532	245,711
Amortisman giderleri	2,835,047	186,659
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	2,876,131	632,421
Dava karşılık giderleri	264,934	132,399
Noter, mahkeme ve aidat giderleri	1,900,557	972,826
Bağış giderleri	--	12,590,000
Yemek ve temizlik giderleri	660,717	229,663
Diğer giderler	2,808,117	1,477,911
	41,139,777	25,181,346

**24.2 Pazarlama giderleri**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Personel giderleri	18,353,821	6,010,081
Haberleşme giderleri	374,708	215,206
Temsil ve ağırlama giderleri	3,434,181	425,929
Vergi harç giderleri	641,711	14,613,530
Amortisman giderleri	477,760	495,383
Marka ve proje geliştirme giderleri (*)	117,198,632	18,128,861
Reklam giderleri	42,615,819	29,654,419
Komisyon giderleri	54,615,257	17,239,289
Diğer giderler	1,915,706	2,817,938
	239,627,595	89,600,636

(\*) Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş. arasında düzenlenmiş marka kullanım sözleşmesi kapsamında tahakkuk eden tutarlardan oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibariyle giderler fonksiyon bazında olarak gösterilmiş olup, detayları Not 24’te yer almaktadır.

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Genel yönetim giderleri	41,139,777	25,181,346
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	239,627,595	89,600,636
	280,767,372	114,781,982

**NOT 26 – ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER GİDERLERİ**

**26.1 Esas Faaliyetlerden Gelirler**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Konusu kalmayan karşılıklar	217,790	46,643
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	1,020,244	146,368
Ticari borçlar reeskont gelirleri	3,519,450	592,097
SGK teşvik gelirleri	2,924,788	1,646,774
Diğer gelirler	671,991	5,512,422
	8,354,263	7,944,304

**26.2 Esas Faaliyetlerden Giderler**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(2,649,886)	(840,563)
Ticari alacaklar reeskont giderleri	(1,649,127)	(1,967,571)
Biten inşaatlara ilişkin maliyetler	--	(599,721)
Diğer giderler	(3,034,744)	(70,541)
	(7,333,757)	(3,478,396)

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 27 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER, GİDERLER**

**27.1 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Sabit kıymet satış karları	208,498	--
Finansal varlık satış karları	--	400,000
	208,498	400,000

**27.2 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Sabit kıymet satış zararları	(200,346)	(667)
Finansal varlık satış zararları	--	(1,053,627)
	(200,346)	(1,054,294)

**NOT 28 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ**

**28.1 Finansman Gelirleri**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Faiz gelirleri	60,250,332	20,581,966
Kur farkı gelirleri	1,860,816	1,192,502
	62,111,148	21,774,468

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## 28.2 Finansman Giderleri

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Kur farkı giderleri	(377,676)	(529,508)
Kredi faiz giderleri	(57,586,861)	(12,724,916)
Teminat mektubu giderleri	(4,698,888)	(1,889,416)
Finansal kiralama faiz giderleri	(916,109)	(1,341,535)
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(8,257,214)	(4,595,525)
	(71,836,748)	(21,080,900)

## NOT 29 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

### *Kurumlar Vergisi*

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uygulanan efektif vergi oranı % 23 (2021: % 25)’tür.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı % 23’tür (2021: % 25).

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının), kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüşhan haklarının satışından doğan kazançların %75’lik kısmı 31 Aralık 2018 itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75’ten %50’ye indirilmiş ve 2019 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran taşınmazlar için %50 olarak kullanılacaktır.

Türkiye’deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %10 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Şirket’in kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kurumlar vergisi karşılığı	47,985,159	316,273
	47,985,159	316,273

Şirket’in gelir tablosunda bulunan vergi karşılığının mutabakatı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Denetlenmemiş vergi öncesi kar / (zarar)	330,307,369	13,155,475
Matraha ilaveler / istisnalar toplamı	(62,137,851)	1,189,389
Geçmiş yıl zararları	48,557,807	13,079,771
Denetlenmemiş mali kar / (zarar)	219,611,711	1,265,093
Geçerli vergi oranı	23.0%	25.0%
Hesaplanan vergi	50,510,694	316,273
Diğer indirimler	2,525,535	
Gelir tablosundaki kurumlar vergisi karşılığı	47,985,159	316,273

Dönem vergi karı oluşmayan şirketler için vergi karşılığı mutabakatı sunulmamıştır.

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Cari Dönem Vergisi	(47,985,159)	(316,273)
Ertelenmiş Vergi	(354,808,410)	(71,688,666)
	(402,793,569)	(72,004,939)

Ertelenmiş Vergi:

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre ve yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
<b><u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u></b>				
İndirilebilir mali zararlar	--	--	53,211,356	11,304,887
Kıdem tazminatı karşılığı	3,162,216	632,443	605,338	121,067
Alacak reeskontları	789,622	157,924	1,947,800	447,994
Marka bedeli düzeltmesi	125,820,106	25,164,021	18,128,861	4,169,638
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali - kredi faiz tahakkuku	232,572,887	46,514,577	90,664,292	20,381,468
Diğer	7,921,566	1,584,313	2,670,017	614,104
		74,053,278		37,039,158
<b><u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u></b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar (arsa ve binalar hariç)	(679,437)	(135,888)	(170,225)	(30,320)
Gelir tahakkukları	(2,769,319,592)	(553,863,919)	(813,417,590)	(175,867,652)
Borç reeskontları	(1,571,650)	(314,330)	(859,505)	(197,687)
Aktifleştirilen finansman giderleri	(110,369,379)	(22,073,876)	(44,436,363)	(9,044,376)
Diğer	(2,839,964)	(567,993)	(93,304)	(21,460)
		(576,956,006)		(185,161,495)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		(502,902,728)		(148,122,337)

**NOT 30 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda beyan edilen pay başına kazanç, net dönem karının ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak (“Bedelsiz hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

01 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ana ortaklık başına düşen pay / Dönem karı	1,670,232,569	312,290,815
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı	200,000,000	100,992,647
Hisse başına kar / (zarar)	8.35	3.09

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLAR**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>Finansal varlıklar</i>		
Hazır değerler	120,735,945	138,971,946
Ticari alacaklar	4,485,378	6,052,199
Diğer alacaklar	494,111,576	452,106,130
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Finansal borçlar	1,012,657,808	492,267,097
Ticari borçlar	59,176,298	29,125,410
Diğer borçlar	205,144,674	111,194,194

**NOT 32 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Finansal Araçlar**

**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.

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	
<b>31.12.2022</b>					
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	--	<b>4,485,378</b>	<b>34,405</b>	<b>494,077,171</b>	<b>120,806,309</b>
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	4,485,378	34,405	494,077,171	120,806,309
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	--	<b>6,052,199</b>	<b>69,338</b>	<b>452,036,792</b>	<b>138,586,346</b>
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	6,052,199	69,338	452,036,792	138,586,346
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

### Faiz oranı riski

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket’in faiz oranı riski başlıca banka kredilerine bağlıdır.

Faiz taşıyan finansal borçların faiz oranı değişiklik göstermesine karşın faiz taşıyan finansal varlıkların sabit faiz oranı bulunmaktadır ve gelecek yıllardaki nakit akışı bu varlıkların büyüklüğü ile değişim göstermemektedir. Şirket’in piyasa faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, her şeyden önce Şirket’in değişken faiz oranlı borç yükümlülüklerine bağlıdır. Şirket’in bu konudaki politikası ise faiz maliyetini, sabit ve değişken faizli borçlar kullanarak yönetmektir.

#### Faiz Oranı Riskine Duyarlılık Analizi

Eğer değişken faizli TL, USD ve EURO olarak ayrılan kredilerin faiz oranı, diğer tüm değişkenler sabitken, 100 baz puan (% 1) daha yüksek / düşük olsaydı, döneme ait vergi öncesi kar, daha yüksek / düşük faiz giderlerinden dolayı, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 5,579,878 TL daha düşük / yüksek olacaktı.

Şirket’in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>	
Finansal yükümlülükler	438,128,620
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>	
Finansal yükümlülükler	557,987,837



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 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, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31 Aralık 2022	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	1,012,657,808	1,379,985,948	19,167,529	327,327,527	1,033,490,892
Ticari borçlar	59,176,298	60,747,948	60,114,070	633,878	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	18,163,881	18,163,881	-	13,163,881	5,000,000
<i>Diğer taraf</i>	186,980,793	192,644,918	26,467,869	122,038,973	44,138,076

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	492,267,097	695,549,730	11,178,506	174,425,634	509,945,590
Ticari borçlar	28,853,575	29,713,080	27,141,032	2,572,048	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	11,313,411	11,313,411	-	6,313,411	5,000,000
<i>Diğer taraf</i>	99,880,783	99,880,783	3,585,573	89,380,785	6,914,425

### Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülükler sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar / zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirket’in parasal döviz yükümlülükleri ve parasal döviz alacaklarını aşmakta; kurların yükselmesi durumunda, Şirket yabancı para riskine maruz kalmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	Cari Dönem			
	TL karşılığı	USD	EURO	GBP
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	18,279,495	973,990	588	3,400
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>18,279,495</b>	<b>973,990</b>	<b>588</b>	<b>3,400</b>
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6. Diğer	--	--	--	--
<b>7. Duran Varlıklar (5+6)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>8. Toplam Varlıklar (4+7)</b>	<b>18,279,495</b>	<b>973,990</b>	<b>588</b>	<b>3,400</b>
9. Ticari Borçlar	2,071,168	88,657	20,397	--
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
<b>12. Kısa Vadeli Yükümlükler</b>	<b>2,071,168</b>	<b>88,657</b>	<b>20,397</b>	<b>--</b>
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	17,672,014	942,000	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
<b>15. Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>17,672,014</b>	<b>942,000</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>16. Toplam Yükümlülükler (12+15)</b>	<b>19,743,182</b>	<b>1,030,657</b>	<b>20,397</b>	<b>--</b>
<b>17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)</b>	<b>(1,463,687)</b>	<b>(56,667)</b>	<b>(19,809)</b>	<b>3,400</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	Cari Dönem		
	TL karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	13,533,730	1,016,063	5
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>13,533,730</b>	<b>1,016,063</b>	<b>5</b>
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
6. Diğer	--	--	--
<b>7. Duran Varlıklar (5+6)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>8. Toplam Varlıklar (4+7)</b>	<b>13,533,730</b>	<b>1,016,063</b>	<b>5</b>
9. Ticari Borçlar	1,624,850	120,259	1,528
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
<b>12. Kısa Vadeli Yükümlükler</b>	<b>1,624,850</b>	<b>120,259</b>	<b>1,528</b>
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
<b>15. Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>16. Toplam Yükümlülükler (12+15)</b>	<b>1,624,850</b>	<b>120,259</b>	<b>1,528</b>
<b>17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)</b>	<b>11,908,880</b>	<b>895,804</b>	<b>(1,523)</b>

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

*Kur riskine duyarlılık analizi*

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında %10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla olan bilanço pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında %10 oranında değer kaybetseydi / kazansaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı zararı / karı sonucu net kar 146,369 TL (31 Aralık 2021: 1,190,888 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

<b>31 Aralık 2022</b>		
<b>Kar / Zarar</b>		
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(113,603)	113,603
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları Net etki (1+2)</b>	<b>(113,603)</b>	<b>113,603</b>
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	(39,624)	39,624
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-EURO Net etki (4+5)</b>	<b>(39,624)</b>	<b>39,624</b>
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	6,858	(6,858)
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--
<b>9- GBP Net etki (7+8)</b>	<b>6,858</b>	<b>(6,858)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(146,369)</b>	<b>146,369</b>

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

<b>31 Aralık 2021</b>		
<b>Kar / Zarar</b>		
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1,193,184	(1,193,184)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları Net etki (1+2)</b>	<b>1,193,184</b>	<b>(1,193,184)</b>
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	(2,296)	2,296
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-EURO Net etki (4+5)</b>	<b>(2,296)</b>	<b>2,296</b>
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>1,190,888</b>	<b>(1,190,888)</b>

**NOT 33 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

Makul değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın makul değerini en iyi yansıtan değerdir. Şirket'in finansal araçların makul değerleri Türkiye'deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Şirket'in bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Şirket'in finansal araçlarının makul değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır:

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

Rayıç değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların rayıç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal Aktifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

- Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.
- Bilançoda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) makul değerlerinin bilanço değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.
- Ticari alacakların makul değerinin, karşılıklar ayrıldıktan sonra, taşındıkları değere yakın olduğu tahmin edilmektedir.

Finansal Pasifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

- Kısa vadeli krediler ve diğer parasal pasiflerin makul değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.
- Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen uzun vadeli borçlarının makul değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.
- Üçüncü şahıslara ödenecek tahmini tutarları temsil eden ticari borçlar ile tahakkuk etmiş giderlerin bilançoda taşınan defter değerlerinin piyasa değerlerine yaklaşık olduğu varsayılmıştır.

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket sermayeyi borç / toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibariyle net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam borçlar	4,243,070,960	1,709,151,061
Eksi: Hazır değerler	120,735,945	138,971,946
Net borç	4,122,335,015	1,570,179,115
Toplam öz sermaye	2,407,917,939	738,373,456
Toplam sermaye	6,530,252,954	2,308,552,571
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	63%	68%

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 34 – BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	600,000	500,000
	600,000	500,000

(\*) Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.

**NOT 35 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

**35.1** Şirket’in Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu “İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi” kapsamında (Ormanköy Çekmeköy); projenin yer aldığı 558 Ada 1 nolu Parselde yer alan B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, Havuz ve Güvenlik Kulübesi ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan A, B, C, D, E, F, H, I, Kiosk 1, Kiosk 2, Güvenlik Kulübesi, Çocuk Havuzu ve Yetişkin Havuzuna ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmıştır.

**35.2** Şirket’in Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu “İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi” (Yeni Levent) kapsamında; geliştirmekte olduğumuz projenin yer aldığı 10648 ada 1 nolu parselde yer alan L, M, N, O ve P bloklarda kısmi revizyona gidilmiş ve ilgili bloklar için Tadilat Yapı Ruhsatı alınmıştır. Tadilat öncesi 958 adet konut ile 52 adet ticari ünite olmak üzere toplam 1010 adet olan bağımsız bölüm sayısı, tadilat sonrası 967 adet konut ile 52 adet ticari ünite olmak üzere toplam 1019 adet bağımsız bölüm olmuştur.

**35.3** Şirket’in Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu “İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi Sözleşmesi”ne (Yeni Levent) göre 3,913,354,503 TL olan Satış Toplam Geliri Ek-4 No.lu Protokol ile 9,481,200,441 TL’ye yükselmiştir. Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 1,565,341,801.20 TL’den 3,792,480,176.40 TL’ye, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin Yüklenici Payı Toplam Geliri ise 2,348,012,701.80 TL’den 5,688,720,264.60 TL’ye yükselmiştir.

**35.4** Şirket, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarını hazırlarken 6 Şubat 2023 tarihinde merkez üssü Gaziantep ve Kahramanmaraş olarak gerçekleşmiş depremlerin finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Şirket, söz konusu depremlerin 31 Aralık 2022 tarihli hazırlanmış finansal tablolara önemli bir etkisinin olmadığı görüşündedir. 31 Aralık 2022 dönemi için tercih edilen bu yaklaşım, ilerleyen raporlama dönemlerinde depremlerin etkileri ve geleceğe ilişkin beklentileri dikkate alınarak tekrar gözden geçirilecektir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

**35.5** Sermaye Piyasası Kurulu’nun 9 Şubat 2023 tarih ve 8/174 sayılı kararı çerçevesinde; Şirketimizin de içerisinde bulunduğu DAP Grup Şirketleri ile DAP Grubu hakim ortakları Sayın Ziya Yılmaz ve Sayın Rafet Yılmaz tarafından, 6 Şubat 2023 günü meydana gelen ve merkez üssü Kahramanmaraş’ın Pazarcık ilçesi olarak tespit edilen depremde, Kahramanmaraş ve çevre illerde yaşanan can kayıpları, yaralanmalar ile maddi hasarlar sebebiyle etkilenen bölge ve vatandaşlarımız için nakdi ve ayni bağış yapılmasına ilişkin karar almışlardır. DAP Grup Şirketleri ve hakim ortakları tarafından yapılması planlanan bu toplam bağış bütçesi içerisinde DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından karşılanacak bağış tutarı 30,000,000 TL’dir. Söz konusu bağış tutarında artış olduğunda kamuoyuna tekrar bilgilendirme yapılacak olup, yapılan bağış ve yardımlar hakkında yıl içinde gerçekleştirilecek olan Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda pay sahiplerine bilgi verilmesine ve 2023 yılı bağış sınırının yapılmakta olan bağış ve yardımları da kapsayacak şekilde belirlenerek pay sahiplerinin onayına sunulmasına yönetim kurulumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.