

**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.'NİN
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Konsolide Finansal Durum Tabloları	1
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	2
Konsolide Özkaynaklar Değişim Tabloları	3
Konsolide Nakit Akış Tabloları	4
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	5-62
Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	5-7
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	8-27
Not 3 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri	28
Not 4 İşletme Birleşmeleri	28-29
Not 5 Diğer İşletmelerdeki Paylar	30-31
Not 6 Nakit ve Nakit Benzerleri	31
Not 7 İlişkili Taraf Açıklamaları	31-34
Not 8 Ticari Alacak ve Borçlar	34-36
Not 9 Finansal Borçlar	36-37
Not 10 Diğer Alacak ve Borçlar	38-39
Not 11 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	39-40
Not 12 Stoklar	40
Not 13 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	41-42
Not 14 Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	42
Not 15 Kullanım Hakkı Varlıkları	42
Not 16 Maddi Duran Varlıklar	43
Not 17 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	43-44
Not 18 Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	44-46
Not 19 Karşılıklar	46-47
Not 20 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	47
Not 21 Diğer Varlık ve Yükümlülükler	47
Not 22 Özkaynaklar	48-50
Not 23 Hasılat ve Satışların Maliyeti	50
Not 24 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri	51
Not 25 Niteliklerine Göre Giderler	52
Not 26 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	52
Not 27 Yatırım Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	53
Not 28 Finansman Gelirleri, Giderleri	53-54
Not 29 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	54-56
Not 30 Pay Başına Kazanç	56
Not 31 Finansal Araçlar	57
Not 32 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	57-61
Not 33 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	61-62
Not 34 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	62

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 30.09.2022	Geçmiş Dönem 31.12.2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	144,065,240	138,971,946
Ticari Alacaklar	8	4,210,937	2,396,971
Diğer Alacaklar	10	121,551,432	113,400,988
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	34,405	69,338
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	121,517,027	113,331,650
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	11	313,805,186	313,805,186
Stoklar	12	43,047,220	85,253,376
Peşin Ödenmiş Giderler	13	364,648,089	154,147,418
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	7	284,558,056	95,449,506
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	13	80,090,033	58,697,912
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	14	3,413,797	1,503,308
Diğer Dönen Varlıklar	21	114,058,566	8,322,993
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1,108,800,467	817,802,186
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	8	2,101,035	3,655,228
Diğer Alacaklar	10	304,166,134	338,705,142
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	11	3,577,163,057	1,353,190,591
Kullanım Hakkı Varlıkları	15	5,968,748	-
Maddi Duran Varlıklar	16	12,966,364	5,665,061
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	3,093,242	2,263,942
<i>Şerefiye</i>	17.1	1,807,224	1,807,224
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	17.2	1,286,018	456,718
Peşin Ödenmiş Giderler	13	1,566,400	1,287,650
Ertelenmiş Vergi Varlığı	29	76,405,145	37,039,158
Diğer Duran Varlıklar	21	89,190,849	73,998,665
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4,072,620,974	1,815,805,437
TOPLAM VARLIKLAR		5,181,421,441	2,633,607,623
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	4,217,871	2,725,766
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	240,591,205	165,647,871
Ticari Borçlar	8	57,581,928	29,125,410
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	6,040,304	2,485,433
Diğer Borçlar	10	120,509,977	99,279,769
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	14,615,437	6,313,411
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	105,894,540	92,966,358
Ertelenmiş Gelirler	13	221,318,382	201,829,434
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	29	2,436,559	316,273
Kısa Vadeli Karşılıklar	19	62,348,593	14,480,199
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		715,044,819	515,890,155
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	588,129,990	323,893,460
Diğer Borçlar	10	20,455,462	11,914,425
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	5,000,000	5,000,000
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	15,455,462	6,914,425
Ertelenmiş Gelirler	13	1,802,968,080	857,769,294
Uzun Vadeli Karşılıklar	19	4,395,456	605,338
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	19	4,395,456	605,338
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	445,736,820	185,161,495
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,861,685,808	1,379,344,012
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1,604,690,814	737,892,545
Ödenmiş Sermaye	22.1	200,000,000	200,000,000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	22.2	(479,354)	17,977
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	22.2.1	(479,354)	17,977
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5,238,770	5,238,770
<i>Yasal Yedekler</i>	22.3	5,238,770	5,238,770
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	3-22.4	(95,102)	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		532,635,798	220,344,983
Net Dönem Karı/Zararı		867,390,702	312,290,815
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	22.6	-	480,911
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1,604,690,814	738,373,456
TOPLAM KAYNAKLAR		5,181,421,441	2,633,607,623

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>	<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
		Cari Dönem 01.01.2022- 30.09.2022	Geçmiş Dönem 01.01.2021- 30.09.2021	Cari Dönem 01.07.2022- 30.09.2022	Geçmiş Dönem 01.07.2021- 30.09.2021
	Dipnot Referansları				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	23.1	2,184,278,716	602,801,332	1,088,824,109	444,027,000
Satışların Maliyeti (-)	23.2	(919,141,955)	(250,517,079)	(363,974,076)	(182,272,925)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		1,265,136,761	352,284,253	724,850,033	261,754,075
BRÜT KAR/ZARAR		1,265,136,761	352,284,253	724,850,033	261,754,075
Genel Yönetim Giderleri (-)	24.1	(36,809,698)	(25,838,717)	(19,762,317)	(5,877,595)
Pazarlama Giderleri (-)	24.2	(145,220,923)	(64,510,336)	(64,169,482)	(35,119,157)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.1	6,430,241	7,762,079	835,329	(111,947)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	26.2	(7,671,702)	(562,292)	(945,181)	(277,055)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		1,081,864,679	269,134,987	640,808,382	220,368,321
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27.1	208,498	400,000	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	27.2	(44,068)	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		1,082,029,109	269,534,987	640,808,382	220,368,321
Finansman Gelirleri	28.1	48,768,449	11,783,617	31,217,337	5,725,103
Finansman Giderleri (-)	28.2	(39,636,626)	(14,405,934)	(23,021,978)	(2,397,068)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		1,091,160,932	266,912,670	649,003,741	223,696,356
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(223,770,230)	(50,682,429)	(130,913,161)	(46,492,823)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	29	(2,436,559)	(170,131)	(1,372,493)	(141,107)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	29	(221,333,671)	(50,512,298)	(129,540,668)	(46,351,716)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		867,390,702	216,230,241	518,090,580	177,203,533
DÖNEM KARI/ZARARI		867,390,702	216,230,241	518,090,580	177,203,533
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	22.6	-	225,130	(164,125)	194,705
Ana Ortaklık Payları		867,390,702	216,005,111	518,254,705	177,008,828
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	30	4.34	161.94		
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(497,331)	(56,542)	(209,663)	(31,255)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	19	(621,665)	(70,677)	(262,080)	(39,067)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		124,334	14,135	52,417	7,812
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	29	124,334	14,135	52,417	7,812
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(497,331)	(56,542)	(209,663)	(31,255)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		866,893,371	216,173,699	517,880,917	177,172,278
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		866,893,371	216,173,699	517,880,917	177,172,278
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	225,077	(163,955)	194,676
Ana Ortaklık Payları		866,893,371	215,948,622	518,044,872	176,977,602

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler							
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları			Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler				
	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
ÖNCEKİ DÖNEM										
01.01.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	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)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	(56,489)	-	-	-	216,005,111	215,948,622	225,077	216,173,699
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	216,005,111	216,005,111	225,130	216,230,241
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(56,489)	-	-	-	-	(56,489)	(53)	(56,542)
Sermaye Artırımı		190,000,000	-	-	-	-	-	190,000,000	-	190,000,000
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış		-	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
30.09.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		200,000,000	(64,030)	5,238,770	-	220,344,983	216,005,111	641,524,834	378,559	641,903,393
CARİ DÖNEM										
01.01.2022 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	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)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	(497,331)	-	-	-	867,390,702	866,893,371	-	866,893,371
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	867,390,702	867,390,702	-	867,390,702
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(497,331)	-	-	-	-	(497,331)	-	(497,331)
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler		-	-	-	(95,102)	-	-	(95,102)	(480,911)	(576,013)
30.09.2022 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		200,000,000	(479,354)	5,238,770	(95,102)	532,635,798	867,390,702	1,604,690,814	-	1,604,690,814

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı İnceleme'den Geçmemiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
		Cari Dönem 01.01.2022- 30.09.2022	Geçmiş Dönem 01.01.2021- 30.09.2021
	Dipnot Referansları		
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(318,211,344)	(536,551,944)
Dönem Karı (Zararı)		867,390,702	216,230,241
Süürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		867,390,702	216,230,241
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		273,123,588	67,782,298
Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	24	2,375,694	651,272
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		51,161,181	17,445,022
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	19-24	3,292,787	164,040
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	19	47,868,394	17,280,982
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(1,622,625)	(812,159)
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	26.2	1,561,382	19,771
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	26.1	(3,184,007)	(831,930)
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	29	221,209,338	50,498,163
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1,458,725,634)	(820,564,483)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	12	42,206,156	(48,437,220)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(259,773)	7,655,588
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(307,229,103)	(516,967,358)
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(189,073,617)	(127,431,503)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	10-13-21	(118,155,486)	(389,535,855)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	11	(2,223,972,466)	(602,787,106)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	30,079,143	(39,688,704)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	3,554,871	1,716,195
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		996,895,538	377,944,122
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	8,302,026	2,658,716
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	10-13	988,593,512	375,285,406
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(318,211,344)	(536,551,944)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(16,791,318)	(3,448,693)
Bağı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri	5	-	100,000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		70,380	-
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	42,181	-
-Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	28,199	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(9,523,369)	(3,512,278)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(8,563,746)	(3,451,999)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	(959,623)	(60,279)
Diğer Uzun Vadeli Varlıklardan Kaynaklanan Nakit Çıkışları / Girişleri	15	(7,022,056)	-
Vergi Ödemeleri/İadeler		(316,273)	(36,415)
C. FINANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		340,095,956	633,182,023
Bağı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		(576,013)	2,000
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	340,671,969	443,180,023
Sermaye Artırımı	22	-	190,000,000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		5,093,294	93,181,386
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		5,093,294	93,181,386
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	138,971,946	84,108,697
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	6	144,065,240	177,290,083

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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. ("Ana Ortaklık Şirket", "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 itibarıyla 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.

30 Eylül 2022 itibarıyla; Şirket'te çalışan personel sayısı 167'dir. (31 Aralık 2021: 138)

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

	30 Eylül 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	-
<i>Ziya Yılmaz - C grubu halka açık kısım</i>	<i>6,008,076</i>	<i>-</i>
<i>Rafet Yılmaz - C Grubu halka açık kısım</i>	<i>3,989,385</i>	<i>-</i>
<i>Diğer</i>	<i>20,022,539</i>	<i>-</i>
	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 itibarıyla, halka açık olan Şirket'in hisselerinin %15.01'i Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

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

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

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Müşterek Faaliyeti ve Bağlı Ortaklıkları ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.

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 bulundukları 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 ad ortaklıktır.

Dap GM & Istlife’in 30 Eylül 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

İlişikteki mali tablolarda 19 Şubat 2020 tarihi devir sözleşmelerine istinaden konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyet konusu, kuruluş tarihleri ve bulundukları yerler aşağıdaki gibidir:

	Kuruluş yılı	Şirket’in merkezi	Faaliyet konusu
Dap Nişantaşı	2018	İstanbul	İnşaat
Dap Çekmeköy	2018	İstanbul	İnşaat

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

Şirketler'in faaliyet konuları aşağıdaki gibidir;

Dap Nişantaşı Koru İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Dap Nişantaşı Koru İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. & İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Nişantaşı Adi Ortaklığı ("Dap Nişantaşı") unvanıyla , 2018 yılı Nisan ayında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Dap Nişantaşı "İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesine teklif verilmek üzerine kurulmuştur. Dap Nişantaşı'nın ortaklık yapısı 19 Şubat 2020 tarihi itibarıyla değişmiş olup İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin hisseleri Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devrolmuş 13 Eylül 2022 tarihinde Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan hisseler Ana Ortaklık Şirket tarafından satın alınmıştır. 20 Temmuz 2022 tarihinde Dap Nişantaşı ticari unvanını Bununla birlikte Dap Nişantaşı Koru İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirmiş ve 21 Temmuz 2022 tarihinde ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

Dap Nişantaşı'nın 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde çalışan personel sayısı 26'dır. (31 Aralık 2021: 35)

Adresi:

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

Dap Ormanköy Çekmeköy İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Dap Ormanköy Çekmeköy İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. & İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Çekmeköy Adi Ortaklığı ("Dap Çekmeköy"), unvanıyla 2018 yılı Mayıs ayında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Dap Çekmeköy "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesine teklif verilmek üzerine kurulmuştur. Dap Çekmeköy'ün ortaklık yapısı 19 Şubat 2020 tarihi itibarıyla değişmiş olup İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin hisseleri Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devrolmuş 13 Eylül 2022 tarihinde Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan hisseler Ana Ortaklık Şirket tarafından satın alınmıştır. 20 Temmuz 2022 tarihinde Dap Çekmeköy ticari unvanını Bununla birlikte Dap Ormanköy Çekmeköy İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirmiş ve 21 Temmuz 2022 tarihinde ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

Dap Çekmeköy'ün 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde çalışan personel sayısı 192'dir. (31 Aralık 2021: 90)

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

Uygunluk Beyanı

Grup, yasal muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası ("TL") olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Özkaynak kalemlerinden, ödenmiş sermaye, paylara ilişkin primler ve kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler muhasebe kayıtlarındaki tutarları üzerinden gösterilmiştir.

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

İlişikteki finansal tablolar 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") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Grup'un ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 07 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru" suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ne 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. Topluluk finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2021 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 4 Kasım 2022 tarihinde onaylanmıştır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Grup'un 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

Konsolide finansal tablolar, Ana Ortaklık 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 kılıyorsa 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 Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un 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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS 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 yayınlanan ve 30 Eylül 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'daki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir);** Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.

- **TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir);** Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

- **TFRS 16 'Kiralamalar' - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir.

31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Eylül 2021'den 30 Eylül 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 'Maddi Duran Varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- **TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği**, yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'de bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler**; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik**; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle**; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

2.f. Konsolidasyon Esasları

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.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 bulundurulanan 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 uygulamaya 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.

Bağlı Ortaklıklar

Ana Ortaklık 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 şirketler "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuştur. Ana Ortaklık Şirket kendi yararına mali ve idari politikaları belirleme hakkına sahipse kontrol söz konusu olmaktadır.

Tam konsolidasyon yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

- Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin uyguladıkları muhasebe politikaları Ana Ortaklık Şirket'in muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket'inin konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın özkaynaklarında sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların bağlı ortaklığın Ana Ortaklık Şirket'in muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiş bilançosunun özkaynaklarında temsil ettiği değerden mahsup edilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket ile bağlı ortaklıkların ödenmiş sermayesi ve satın alma tarihindeki öz sermayeleri dışındaki bilanço kalemleri toplanmış ve yapılan toplama işleminde, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı indirilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiş ve konsolide bilançoda "Azınlık Payları" hesabında gösterilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların sahip olduğu Ana Ortaklık Şirket'e ait hisse senetleri Ana Ortaklık Şirket'in sermayesi ile karşılıklı indirilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket ile bağlı ortaklıkların gelir tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanmış ve birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarla karşılıklı mahsup edilmiştir. Hesap dönemi içinde elde edilen bağlı ortaklıklar için gelir tablosu kalemlerinin toplanmasında bağlı ortaklığın elde edildiği tarihten sonra gerçekleşenler dikkate alınmıştır.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların net dönem kâr veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım "Azınlık Payları" hesabında gösterilmiştir.

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

Grup, 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 muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Grup'un 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. Grup'un 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 muhasebeleştirmelerde 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 konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"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 değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Grup, 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 temettüleri konsolide 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 konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Grup, 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. Grup 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.

Grup, 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

Ana ortaklık 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.

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

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, konsolide 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.

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

Grup, 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.

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

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 amortisman 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 aktife 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 alıma 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 Grup'un 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.

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

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 Grup 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.

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, Grup'un satın alınan işletmede önceden sahip olduğu özkaynak payı gerçeğe uygun değere getirmek için satın alım tarihinde (yani Grup'un 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, Grup 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.

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

Şerefiye

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

Değer düşüklüğü testi için, şerefiye Grup'un 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 konsolide 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.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmekte dolayısıyla konsolide finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemektedir. Hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi konsolide finansal tablolar düzeltilmeli ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulmalıdır. Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin konsolide finansal tablolara yansıtılmasında ana ortaklık açısından bakılması uygun olduğundan, 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, Grup’un çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının aktüeryal varsayımlar uyarınca şimdiki zamana indirgenmiş değerini ifade eder.

Sosyal Sigortalar Primleri

Grup, Sosyal Sigortalar Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup’un, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk esasına göre ilgili dönemde personel giderleri olarak yansıtılmaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Grup, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranı % 23’tür (31 Aralık 2021: %25).

Kurumlar vergisi mükelleflerince, cari vergilendirme döneminin kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanunu’nda belirtilen esaslara göre ve cari dönemin kurumlar vergisi oranında %23 geçici vergi ödenecektir. Tam mükellef kurumlar için geçerli olan esaslar, dar mükellef kurumlara da aynen uygulanır. Türkiye’deki bir işyeri yada daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. 23 Temmuz 2006 tarihinden sonra bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

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.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında mali tablolara yansıtılmaktadır.

Ertelenen vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu varlıktan yararlanılamayacağının anlaşıldığı oranda ilgili varlıktan tenzil edilir.

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 Grup için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

Hasılat

Grup, 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. Grup, 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 konsolide finansal tablolara alır.

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

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

- a) Grup'un 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.

Grup, 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.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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. Grup'un 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 gelirinin 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, Grup'un tamamlanma yüzdesine göre hak kazandığı ancak müşteriye finansal tablo tarihi itibarıyla faturalamadığı proje gelirlerinden oluşmaktadır. Proje sözleşmelerine ilişkin müşterilere borçlar, Grup'un 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, konsolide finansal tablolara yansıtılan hasılatın kesilen fatura tutarının ne kadar üzerinde olduğunu; devam eden inşaat sözleşmelerinden doğan sözleşme yükümlülükleri ise kesilen fatura tutarının konsolide finansal tablolara yansıtılan hasılatın ne kadar üstünde olduğunu gösterir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 konsolide finansal tablolara yansıtılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak genel kurul onayı sonrasında yükümlülük olarak konsolide 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:

	30.09.2022		31.12.2021	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
USD	18.5057	18.5799	13.3197	13.3197
EURO	18.1268	18.1995	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 Grup'un 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) Ana Ortaklık 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

Grup, 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, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Grup'un 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 Grup 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) Grup üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
 - (iii) Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması
- (b) Tarafın, Grup'un bir iştiraki olması,
- (c) Tarafın, Grup'un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- (d) Tarafın, Grup'un 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. Grup, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir (Not 7).

Grup 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.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 kiralanmasıdır.

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 kiralanmasıdır.

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

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. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla proje dahilinde inşa edilen AVM halen Dap&Yüzyıl'ın uhdesindedir.

Alışveriş Merkezinin işletilmesi Grup'un iş ortaklıklarından "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) Grup - 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. Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Grup, 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 kiralayanın 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.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Grup, 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 Grup 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 ile ilgili olarak Grup tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

Grup 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.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortisman 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, Grup 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.

Grup'ın 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 Grup, 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. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

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

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 Grup ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Grup'un inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Grup tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Grup 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 oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

b) Grup - 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 Grup 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

Grup yönetimi, projeler için gelir tahakkuku yönteminin belirlenmesi konusunda bazı değerlendirmeler yapmaktadır. Sözleşme muhasebesi ağırlıklı olarak Grup tarafından inşaat faaliyetlerinin önemli bir bölümünü oluşturduğu özellikli projeler için kullanılmaktadır. Grup 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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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.

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde meydana gelen işletme birleşmeleri aşağıdaki gibidir;

Ana Ortaklık 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.

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 herbiri 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 satınalmalar 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.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)
Net Varlıklar Toplamı (A)	(856,903)	(341,905)
Satın Alma Bedeli		--
Toplam Ödenen Nakit (B)		--
Şerefiye (A+B)		(341,905)

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)
Net Varlıklar Toplamı (A)	(3,672,477)	(1,465,319)
Satın Alma Bedeli		--
Toplam Ödenen Nakit (B)		--
Şerefiye (A+B)		(1,465,319)

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

NOT 5 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

5.1 Müşterek faaliyetler

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

30 Eylül 2022		
	Şirket’in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı	
Müşterek faaliyet	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		
	Şirket’in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı	
Müşterek faaliyet	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & ISTLIFE Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00

5.2 Bağlı ortaklıklar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık 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:

30 Eylül 2022		
	Ana Ortaklık Şirket’in İştiraklerdeki Pay Oranı	
Bağlı ortaklıklar	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Nişantaşı Projesi	%100	%100
Dap GM & Yüzyıl Ortak Girişimi – Çekmeköy Projesi	%100	%100

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık 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		
	Ana Ortaklık Şirket’in İştiraklerdeki Pay Oranı	
Bağlı ortaklıklar	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

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamaları, özkaynak toplamaları, düzeltilmiş sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	30.09.2022				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	675,607,329	106,947,997	1,000,000	--	(8,795,699)
Dap Nişantaşı	1,524,840,269	626,086,470	56,000,000	595,274,612	313,371,214
Dap Çekmeköy	1,358,082,865	324,146,786	28,000,000	402,967,238	74,243,001

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamaları, özkaynak toplamaları, düzeltilmiş sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	534,600	722,839
Banka - vadesiz mevduat	51,832,251	4,721,231
Banka - vadeli mevduat	91,803,709	133,865,115
Beklenen kredi zararı	(115,233)	(344,872)
Diğer hazır değerler	9,913	7,633
	144,065,240	138,971,946

NOT 7 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) İlişkili taraflardan/Ortaklardan alacaklar

	30 Eylül 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

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

b) Ortaklara verilen inşaat avansları

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş. (*)	284,558,056	95,449,506
	284,558,056	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.

c) Ortaklardan kullanım hakkı varlıkları/yükümlülükleri

Varlıklar

	30 Eylül 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	5,968,748
	5,968,748

Yükümlülükler

Kısa vadeli

	30 Eylül 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	1,080,748
	1,080,748

Uzun vadeli

	30 Eylül 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	5,251,088
	5,251,088

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

d) İlişkili taraflara/Ortaklara borçlar

Kısa vadeli

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	12,623,365	4,772,379
Ziya Yılmaz	210,195	590,704
Vipdap Emlak Gıda Tur. San. ve Tic. A.Ş.	27,007	18,263
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic.A.Ş.	1,070,911	-
Dap&Yüzyıl İş Ortaklığı Kartal Marina	344	344
Dop&Dap İş Ortaklığı	683,615	931,721
	14,615,437	6,313,411

Uzun vadeli

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

e) Ortaklara gider tahakkukları

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	61,672,650	8,233,306
	61,672,650	8,233,306

f) Personele borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	3,934,309	1,723,910
	3,934,309	1,723,910

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

a) İlişkili taraflardan yapılan satışlar

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	-	6,757,615
	-	6,757,615

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

b) İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	652,659,112	90,797,027
CAASA Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	-	39,829
Dop&Dap İş Ortaklığı	-	734,936
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic.A.Ş.	549,500	-
	653,208,612	91,571,792

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

a) İlişkili taraflardan iştirak satış kazancı

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	-	400,000
	-	400,000

b) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Yöneticilere ödenen ücretler	12,282,203	3,195,331
	12,282,203	3,195,331

NOT 8 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

8.1 Ticari Alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alacak çek ve senetleri	4,550,000	2,725,000
Alacak çek ve senetleri reeskontu (-)	(339,063)	(328,029)
	4,210,937	2,396,971

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
30 gün vadeli	1,900,000	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	75,000	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	1,900,000	75,000
331-360 gün arası vadeli	75,000	75,000
	4,550,000	2,725,000

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alacak çek ve senetleri	2,775,000	5,275,000
Alacak çek ve senetleri reeskontu (-)	(673,965)	(1,619,772)
	2,101,035	3,655,228

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1-2 yıl arası	2,775,000	2,725,000
2-3 yıl arası	--	2,550,000
	2,775,000	5,275,000

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

8.2 Ticari Borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar	59,129,286	28,530,930
Ticari borçların reeskontu (-)	(1,547,358)	(833,654)
Borç senetleri	--	1,182,150
Borç senetleri reeskontu (-)	--	(25,851)
Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları	--	271,835
	57,581,928	29,125,410

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 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

NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR

9.1 Kısa vadeli

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı	240,591,205	165,647,871
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	3,137,123	2,725,766
Kullanım hakkı yükümlülükleri	1,080,748	--
	244,809,076	168,373,637

9.2 Uzun vadeli

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli TL banka kredileri	582,028,501	320,660,865
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	850,401	3,232,595
Kullanım hakkı yükümlülükleri	5,251,088	--
	588,129,990	323,893,460

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içinde ödenecekler	240,591,205	165,647,871
2 yıl içinde ödenecekler	232,830,899	130,741,197
3 yıl içinde ödenecekler	176,693,118	94,646,946
4 yıl içinde ödenecekler	126,247,654	69,434,777
5 yıl içinde ödenecekler	46,256,830	25,837,945
	822,619,706	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.

30 Eylül 2022 tarihi itibariyle kullanım hakkı yükümlülüklerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2022
1 yıl içinde ödenecekler	1,080,748
2 yıl içinde ödenecekler	1,297,750
3 yıl içinde ödenecekler	1,558,323
4 yıl içinde ödenecekler	1,871,217
5 yıl içinde ödenecekler	523,798
	6,331,836

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle finansal kiralama borçlarının vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içinde ödenecekler	3,137,123	2,725,766
2 yıl içinde ödenecekler	850,401	3,037,203
3 yıl içinde ödenecekler	--	195,392
	3,987,524	5,958,361

Grup'un faiz borçlanma oranları TL banka krediler için %7.50 - %22.00 arasındadır. Finansal kiralama yükümlülükleri için prefinansman oranı %18.90 - %20.25 arasındadır.

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

NOT 10 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

10.1 Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	16,536	60,000
İlişkili şirketlerden alacaklar	--	34,933
Ortaklardan alacaklar	34,405	34,405
Emlak konut teminat alacakları (*)	106,105,200	106,105,200
Diğer alacaklar	15,395,291	7,166,450
	121,551,432	113,400,988

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

	30 Eylül 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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	207,564	95,606
Proje hasılat KDV alacakları	35,578,570	27,509,536
Emlak konut teminat alacakları (*)	268,380,000	311,100,000
	304,166,134	338,705,142

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

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

10.2 Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ortaklara borçlar	12,833,560	5,363,083
İlişkili taraflara borçlar	1,781,877	950,328
Alınan depozito ve teminatlar	202,248	172,068
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	20,038,323	3,398,975
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	84,775,363	88,781,649
Diğer borçlar	878,606	613,666
	120,509,977	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.

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ortaklara borçlar	5,000,000	5,000,000
Alınan depozito ve teminatlar	15,455,462	6,914,425
	20,455,462	11,914,425

NOT 11 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR

Kısa vadeli sözleşme varlıkları

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i>		
- Validebağ projesi	313,805,186	313,805,186
	313,805,186	313,805,186

(*) Sözleşme varlıklarının tamamı devam eden Validebağ projesine ait hasılat paylaşım sözleşmesine ilişkin varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu alacaklar için Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 30,200,000 TL alacak temliki bulunmaktadır. Söz konusu temlikin Şirket'in ortaklık payına düşen kısmı 18,120,000 TL'dir.

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

Uzun vadeli sözleşme varlıkları

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (**)</i>		
- Çekmeköy projesi	1,143,248,544	740,281,306
- Nişantaşı projesi	1,199,569,987	604,295,375
- Levent projesi	1,186,036,866	--
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (**)</i>		
- Çekmeköy projesi	5,861,638	2,811,453
- Nişantaşı projesi	22,944,268	5,802,457
- Levent projesi	19,501,754	--
	3,577,163,057	1,353,190,591

(**) Sözleşme varlıklarının tamamı devam eden Çekmeköy ve Nişantaşı projelerine ait hasılat paylaşım sözleşmesine ilişkin varlıklarından oluşmaktadır. Söz konusu alacaklar için T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin 180,503,101 TL alacak temliki bulunmaktadır. T.Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için Levent projesinden oluşacak alacakların üzerinde toplam 549,111,111 TL'lik temlik bulunmaktadır.

NOT 12 – STOKLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<i>Devam eden projelere ait maliyetler(*)</i>		
-Nişantaşı	13,906,402	--
-Çekmeköy	7,729,688	17,998,400
-Levent	--	58,189,907
-Ataşehir	12,346,061	--
<i>Tamamlanan projelere ilişkin stok maliyetleri (**)</i>		
-Validebağ	9,065,069	9,065,069
	43,047,220	85,253,376

(*) Devam eden proje maliyetleri Emlak Konut GYO A.Ş.'ye hakedişi verilmemiş devam eden projelere 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.

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

NOT 13 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

13.1 Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen inşaat avansları	72,237,320	57,322,420
İlişkili taraflardan inşaat avansları (*)	284,558,056	95,449,506
Gelecek aylara ait diğer giderler	1,012,430	162,526
İş avansları	6,586,549	1,135,215
Gelir tahakkukları	107,536	28,485
Diğer peşin ödenmiş giderler	146,198	49,266
	364,648,089	154,147,418

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

Uzun Vadeli

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen sabit kıymet avansları	1,566,400	1,216,400
Gelecek yıllara ait diğer giderler	--	71,250
	1,566,400	1,287,650

13.2 Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları (**)	208,524,858	191,817,434
Alınan diğer avanslar	12,793,524	10,012,000
	221,318,382	201,829,434

(**) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avansları Validebağ projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

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

Uzun Vadeli

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları (***)	1,794,478,821	857,769,294
Alınan diğer avanslar	8,489,259	--
	1,802,968,080	857,769,294

(***) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 336,881,204 TL'si Levent, 619,453,749 TL'si Nişantaşı, 838,143,868 TL'si Çekmeköy projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

NOT 14 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergi ve fonlar	3,413,797	1,503,308
	3,413,797	1,503,308

NOT 15 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	Binalar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	--	--
Girişler	7,022,056	7,022,056
30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	7,022,056	7,022,056
<u>Birikmiş amortismanlar</u>		
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	--	--
Girişler	1,053,308	1,053,308
30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	1,053,308	1,053,308
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	5,968,748	5,968,748

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları üzerinde 2,241,594 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

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

NOT 16 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	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	--	5,170,515	3,393,231	8,563,746
Çıkışlar	--	--	(607,019)	(607,019)
30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	1,319	8,042,988	7,015,757	15,060,064
<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	99	366,670	853,493	1,220,262
Çıkışlar	--	--	(564,838)	(564,838)
30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	484	587,538	1,505,678	2,093,700
31 Aralık 2021 itibariyle net defter değeri	934	2,651,605	3,012,522	5,665,061
30 Eylül 2022 itibariyle net defter değeri	835	7,455,450	5,510,079	12,966,364

30 Eylül 2022 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde 13,113,307 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 17 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

17.1 Şerefiye

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

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

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	959,623	--	959,623
Çıkışlar (*)	(204,923)	--	(204,923)
30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	1,496,452	80,000	1,576,452
<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	82,324	19,800	102,124
Çıkışlar (*)	(176,724)	--	(176,724)
30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	264,034	26,400	290,434
31 Aralık 2021 itibariyle net defter değeri	383,318	73,400	456,718
30 Eylül 2022 itibariyle net defter değeri	1,232,418	53,600	1,286,018

(*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

NOT 18 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

18.1.1 30 Eylül 2022 tarihi itibariyle Grup'un verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	
	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	474,562,000
Boğaziçi Elektrik A.Ş.	TL	1,224,307
Diğer	TL	1,375,300
		478,670,465

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

Verilen teminat mektuplarına ait banka detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	
	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	42,330,000
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	TL	22,670,000
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	TL	331,665,000
Türkiye Ziraat Bankası A.Ş.	TL	17,380,000
		478,670,465

30 Eylül 2022 tarihli itibariyle Grup'un teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler	30.09.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	436,340,465
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	42,330,000
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	-
	478,670,465

18.2 Verilen kefalet/teminat senetleri

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

30 Eylül 2022 tarihi itibariyle Genel Kredi Sözleşme limitleri, mevcut riskleri ve verilen kefalet/teminat senedine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir;

	Limit	Risk	Kefalet
Kendi tüzel kişiliği adına (*)	3,059,000,000	768,070,375	3,103,500,000
Konsolidasyon kapsamında bağlı ortaklık lehine (**)	200,000,000	-	200,000,000
	3,259,000,000	768,070,375	3,303,500,000

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

(**) Söz konusu kefaletler ilişkili tarafların ve konsolidasyon kapsamına giren bağlı ortaklıkların genel kredi sözleşmelerinden kaynaklandığından varsa risk tutarları TRİ tablosuna dahil edilmiştir.

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

18.3 Devam eden davalar

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

18.4 Alınan teminat, rehin ve ipotekler:

18.4.1 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup'un alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

30.09.2022			
	Para Birimi	Tutar	TL Karşılığı
Satıcılar	TL	318,576,259	318,576,259
Satıcılar	USD	134,984	2,507,989
Satıcılar	EURO	2,650,753	48,242,379
			369,326,627

18.4.2 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla tedarikçilerinden, teminat olarak 91,160,254 TL karşılığı tutarında teminat çek ve senedi almıştır.

NOT 19 – KARŞILIKLAR

Kısa vade

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gider tahakkukları	62,348,593	14,480,199
	62,348,593	14,480,199

Uzun vade

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	4,395,456	605,338
	4,395,456	605,338

Grup, 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).

Grup, 30 Eylül 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.

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

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem başı itibariyle karşılık	605,338	503,435
Faiz maliyeti	19,378	5,602
Dönem gideri	3,298,748	632,421
Dönem içi kıdem ödemeleri	(149,671)	(504,192)
Aktüeryal kazanç	621,663	(31,928)
Dönem sonu itibariyle karşılık	4,395,456	605,338

NOT 20 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	3,934,309	1,723,910
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2,105,995	761,523
	6,040,304	2,485,433

NOT 21 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

21.1 Diğer Varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	114,058,566	8,322,993
	114,058,566	8,322,993

Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV (*)	89,190,849	73,998,665
	89,190,849	73,998,665

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

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

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	30.09.2022		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>-</i>	<i>-</i>
<i>Rafet Yılmaz - C Grubu halka açık kısım</i>	<i>3,989,385</i>	<i>1.9947%</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Diğer</i>	<i>20,022,539</i>	<i>10.0113%</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	200,000,000	100%	200,000,000	100%

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

22.2.1 Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıplar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	(479,354)	17,977
	(479,354)	17,977

22.3 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 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.

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

İkinci tertip kanuni yedek akçe ise, % 5 birinci tertip kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan kar, dağıtımına tabi tutulacaksa bu kısım üzerinden sınırsız olarak %10 oranında ayrılır. İkinci tertip kanuni yedek akçe Şirket'in zararlarına karşı kullanılabilir.

22.4 Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisikler

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

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

Tam mükellef kurumlar tarafından, tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara dağıtılan kar payları %15 oranında tevkifata tabidir,

Tam mükellef kurumlar tarafından dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı ile kar payı elde edenler hariç) ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları % 15 oranında tevkifata tabidir,

Tam mükellef kurumlarca, tam mükellef kurumlara dağıtılan kar payları stopaja tabi değildir,

Tam mükellef kurumlarca karın sermayeye eklenmesi kar dağıtımı sayılmayacağından tevkifat yapılmayacaktır,

Diğer taraftan 4842 sayılı yasa ile istisna kazançlardan stopaj uygulamasına son verilmiştir. Bu nedenle, istisna olsun veya olmasın tüm kazançlar dağıtımı halinde stopaja tabidir. Bu durumun istisnası, eski rejime göre (4842 sayılı Yasa öncesi hükümlere göre) kullanılan yatırım indirimi için %19,8 oranındaki stopajın devam etmesi halidir. Halka açık olan veya olmayan şirketlerle ilgili stopaj oranlarındaki değişiklik kaldırılmıştır. Tüm kurumlar yukarıda belirtilen şekilde kar dağıtımları halinde %15 oranında stopaj yapacaklardır.

22.6 Azınlık Payları

	01.01 - 30.09.2022	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

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

	01.01 - 30.09.2022	01.01 - 31.12.2021
Ana ortaklık dışı kar / (zarar)	--	225,130
	--	225,130

NOT 23 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

23.1 Satışlar

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
<i>Proje Gelirleri</i>				
-Validebağ Proje Gelirleri	--	55,534,378	--	--
-Çekmeköy Proje Gelirleri	402,967,238	149,147,534	169,468,711	51,965,195
-Nişantaşı Proje Gelirleri	595,274,612	411,643,579	324,248,440	411,643,579
-Levent Proje Gelirleri	1,186,036,866	--	595,106,958	--
<i>Daire Satışları</i>	--	6,757,615	--	700,000
<i>Satışlardan İadeler</i>	--	(20,281,774)	--	(20,281,774)
	2,184,278,716	602,801,332	1,088,824,109	444,027,000

23.2 Satışların Maliyeti

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
<i>Proje Satış Maliyetleri</i>				
-Validebağ Proje Maliyetleri	--	20,413,630	--	--
-Çekmeköy Proje Maliyetleri	299,482,672	75,742,964	111,361,335	33,970,055
-Nişantaşı Proje Maliyetleri	157,451,278	154,640,870	75,314,063	154,640,870
-Levent Proje Maliyetleri	462,208,005	--	177,298,678	--
<i>Satılan Ticari Mal Maliyetleri</i>	--	6,265,536	--	207,921
<i>Satışlardan İadeler</i>	--	(6,545,921)	--	(6,545,921)
	919,141,955	250,517,079	363,974,076	182,272,925

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.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Personel giderleri	23,649,202	10,010,358	13,469,341	4,109,813
Elektrik su ve gaz giderleri	487,517	45,778	400,920	1,864
Danışmanlık giderleri	249,987	272,919	72,075	122,219
Kira giderleri	1,777,568	104,385	391,045	--
Vergi, harç ve ceza giderleri	904,803	140,137	758,785	78,303
Amortisman giderleri	1,762,703	106,973	775,265	28,715
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	3,298,748	610,599	2,154,474	421,423
Dava karşılık giderleri	258,860	76,140	--	76,140
Noter, mahkeme ve aidat giderleri	1,799,720	805,242	963,857	604,248
Bağış giderleri	--	12,040,000	--	--
Yemek ve temizlik giderleri	413,521	223,781	83,744	43,208
Diğer giderler	2,207,069	1,402,405	692,811	391,662
	36,809,698	25,838,717	19,762,317	5,877,595

24.2 Pazarlama giderleri

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Personel giderleri	14,881,470	3,932,033	9,080,971	1,569,033
Haberleşme giderleri	38,341	206,316	12,708	6,316
Temsil ve ağırlama giderleri	1,491,114	308,350	566,365	69,772
Vergi harç giderleri	601,170	13,327,568	--	391,367
Amortisman giderleri	456,646	320,271	51,794	169,803
Marka, proje geliştirme ve kalite giderleri (*)	53,439,344	12,349,307	27,580,662	12,349,307
Reklam giderleri	27,739,309	25,514,921	3,164,029	12,932,056
Komisyon giderleri	45,259,247	7,436,487	23,273,774	7,431,503
Diğer giderler	1,314,282	1,115,083	439,179	200,000
	145,220,923	64,510,336	64,169,482	35,119,157

(*) 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.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibariyle giderler fonksiyon bazında olarak gösterilmiş olup, detayları Not 24'te yer almaktadır.

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Genel yönetim giderleri	36,809,698	25,838,717	19,762,317	5,877,595
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	145,220,923	64,510,336	64,169,482	35,119,157
	182,030,621	90,349,053	83,931,799	40,996,752

NOT 26 – ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER GİDERLERİ

26.1 Esas Faaliyetlerden Gelirler

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	436,479	107,996	20,564	53,629
Ticari borçlar reeskont gelirleri	3,184,007	831,930	(277,798)	(873,004)
SGK teşvik gelirleri	2,231,075	1,269,291	1,087,127	533,339
Diğer gelirler	578,680	5,552,862	5,436	174,089
	6,430,241	7,762,079	835,329	(111,947)

26.2 Esas Faaliyetlerden Giderler

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(2,188,918)	(122,853)	(295,035)	(16,258)
Ticari alacaklar reeskont giderleri	(1,561,382)	(19,771)	370,343	--
Diğer giderler	(3,921,402)	(419,668)	(1,020,489)	(260,797)
	(7,671,702)	(562,292)	(945,181)	(277,055)

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

NOT 27 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER, GİDERLER

27.1 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Sabit kıymet satış karları	208,498	--	--	--
Finansal varlık satış karları	--	400,000	--	--
	208,498	400,000	--	--

27.2 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Sabit kıymet satış zararları	(44,068)	--	--	--
	(44,068)	--	--	--

NOT 28 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

28.1 Finansman Gelirleri

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Faiz gelirleri	46,976,058	11,760,847	31,153,955	5,723,971
Kur farkı gelirleri	1,792,391	22,770	63,382	1,132
	48,768,449	11,783,617	31,217,337	5,725,103

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

28.2 Finansman Giderleri

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Kur farkı giderleri	(375,287)	(4,723)	(456)	(2,499)
Kredi faiz giderleri	(30,025,999)	(7,448,223)	(20,223,029)	(771,751)
Teminat mektubu giderleri	(2,550,843)	(1,454,491)	(1,373,437)	(467,609)
Finansal kiralama faiz giderleri	(745,487)	(1,030,028)	(220,736)	(1,030,028)
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(5,939,010)	(4,468,469)	(1,204,320)	(125,181)
	(39,636,626)	(14,405,934)	(23,021,978)	(2,397,068)

NOT 29 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Grup, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup’un 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.

30 Eylül 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 vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında (özel hesap dönemine sahip olanlarda dönem kapanışını izleyen dördüncü ayın 1-25 tarihleri arasında) vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

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

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.

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

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.

Grup’un kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kurumlar vergisi karşılığı	2,436,559	316,273
	2,436,559	316,273

Grup’un gelir tablosunda bulunan vergi karşılığının mutabakatı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Denetlenmemiş vergi öncesi kar / (zarar)	10,141,205	13,032,642
Matraha ilaveler toplamı	452,530	727,654
Geçmiş yıl zararları	-	13,079,771
Denetlenmemiş mali kar / (zarar)	10,593,735	680,525
Geçerli vergi oranı	23%	25%
Gelir tablosundaki kurumlar vergisi karşılığı	2,436,559	170,131

Dönem vergi karı oluşmayan şirketler için vergi karşılığı mutabakatı sunulmamıştır.

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Cari Dönem Vergisi	(2,436,559)	(170,131)
Ertelenmiş Vergi	(221,333,671)	(50,512,298)
	(223,770,230)	(50,682,429)

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.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u>				
İndirilebilir mali zararlar	170,175,408	34,409,826	53,211,356	11,304,887
Kıdem tazminatı karşılığı	4,395,456	879,091	605,338	121,067
Alacak reeskontları	1,013,028	232,996	1,947,800	447,994
Marka bedeli düzeltmesi	71,619,205	15,392,804	18,128,861	4,169,638
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali - kredi faiz tahakkuku	113,211,387	24,745,307	90,664,292	20,381,468
Diğer	3,239,653	745,121	2,670,017	614,104
		76,405,145		37,039,158
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar (arsa ve binalar hariç)	(464,434)	(92,886)	(170,225)	(30,320)
Gelir tahakkukları	(2,058,388,214)	(427,363,090)	(813,417,590)	(175,867,652)
Borç reeskontları	(1,547,358)	(355,893)	(859,505)	(197,687)
Aktifleştirilen finansman giderleri	(83,868,836)	(16,773,767)	(44,436,363)	(9,044,376)
Diğer	(5,005,148)	(1,151,184)	(93,304)	(21,460)
		(445,736,820)		(185,161,495)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		(369,331,675)		(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 – 30 Eylül 2022 ve 2021 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Ana ortaklık başına düşen pay	867,390,702	216,005,111
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı	200,000,000	1,333,824
Hisse başına kar / (zarar)	4.34	161.94

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

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<i>Finansal varlıklar</i>		
Hazır değerler	144,065,240	138,971,946
Ticari alacaklar	6,311,972	6,052,199
Diğer alacaklar	425,717,566	452,106,130
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Finansal borçlar	832,939,066	492,267,097
Ticari borçlar	57,581,928	29,125,410
Diğer borçlar	140,965,439	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 Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

30.09.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	6,311,972	34,405	425,683,161	143,635,960
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	6,311,972	34,405	425,683,161	143,635,960
B. Koşulları yeniden görüşülmüş 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 in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

Grup'un 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	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	6,052,199	69,338	452,036,792	138,586,346
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 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 in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer in 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. Grup'un önemli finansal yükümlülükleri sabit faize dayalı finansal araçlardan oluşmaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un 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.

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30 Eylül 2022	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca	3 Aydan	3 - 12 Ay	1- 5 Yıl arası
		nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)			
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	832,939,066	1,144,437,497	88,399,445	175,095,398	880,942,654
Ticari borçlar	57,581,928	59,129,286	41,709,838	17,419,448	-
Diğer Borçlar					
İlişkili taraf	19,615,437	19,615,437	-	14,615,437	5,000,000
Diğer taraf	121,350,002	121,350,002	20,083,206	85,811,334	15,455,462

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

Grup'un 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)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
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 yükümlülüklerle 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. Grup'un parasal döviz yükümlülükleri ve parasal döviz alacaklarını aşmakta; kurların yükselmesi durumunda, Grup yabancı para riskine maruz kalmaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	Cari Dönem		
	TL karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	855,807	46,225	21
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	855,807	46,225	21
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
6. Diğer	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	855,807	46,225	21
9. Ticari Borçlar	5,129,966	243,857	32,920
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	5,129,966	243,857	32,920
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	--	--	--
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	5,129,966	243,857	32,920
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	(4,274,159)	(197,632)	(32,899)

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

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

Kur riskine duyarlılık analizi

30 Eylül 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.

30 Eylül 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 427,416 TL (31 Aralık 2021: 1,190,888 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

	30 Eylül 2022	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(367,541)	367,541
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(367,541)	367,541
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	(59,875)	59,875
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	(59,875)	59,875
TOPLAM (3+6)	(427,416)	427,416

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

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

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

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. Grup'un finansal araçların makul değerleri Türkiye'deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Grup'un bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Grup'un finansal araçlarının makul değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır:

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

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

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

Grup 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.

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam borçlar	3,124,161,792	1,709,151,061
Eksi: Hazır değerler	144,065,240	138,971,946
Net borç	2,980,096,552	1,570,179,115
Toplam öz sermaye	1,604,690,814	738,373,456
Toplam sermaye	4,584,787,366	2,308,552,571
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	65%	68%

NOT 34 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

34.1 Rapor tarihi itibariyle, Ana Ortaklık Şirket, Emlak Konut GYO A.Ş.'ye 55,000,000 TL tutarında teminat mektubu vermiştir. Ayrıca, yine Emlak Konut GYO A.Ş.'ye, Ana Ortaklık Şirket'in bağlı ortaklığı olan Dap Nişantaşı Kuru İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından da 19,450,000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

34.2 Şirket'in, Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i ("Nişantaşı Kuru") sözleşmesine göre 2,487,877,837 TL olan satış toplam geliri taraflar arasında düzenlenen protokol ile 3,297,322,134 TL'ye yükseltilmiştir. Buna göre, Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin yüklenici payı toplam geliri 1,492,726,702 TL'den 1,978,393,280 TL'ye yükselmiştir.

34.3 Şirket'in, Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i ("Yeni Levent") sözleşmesine göre satış toplam geliri taraflar arasında düzenlenen protokol ile yükseltilmiştir. Buna göre, Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin yüklenici payı toplam geliri 1,244,400,000 TL'den 1,565,341,801 TL'ye yükselmiştir.

34.4 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.