

**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.'NİN
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

| | |
|---|-------|
| Finansal Durum Tabloları | 1 |
| Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları | 2 |
| Özkaynaklar Değişim Tabloları | 3 |
| Nakit Akış Tabloları | 4 |
| Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar | 5-60 |
| Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu | 5-6 |
| Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar | 7-28 |
| Not 3 Diğer İşletmelerdeki Paylar | 28-29 |
| Not 4 Nakit ve Nakit Benzerleri | 29 |
| Not 5 İlişkili Taraf Açıklamaları | 29-32 |
| Not 6 Ticari Alacak ve Borçlar | 32-33 |
| Not 7 Finansal Borçlar | 33-34 |
| Not 8 Diğer Alacak ve Borçlar | 34-36 |
| Not 9 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar | 36 |
| Not 10 Stoklar | 37 |
| Not 11 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler | 37-38 |
| Not 12 Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar | 38 |
| Not 13 Kullanım Hakkı Varlıkları | 39 |
| Not 14 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 39-40 |
| Not 15 Maddi Duran Varlıklar | 40 |
| Not 16 Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 41 |
| Not 17 Koşullu Varlık ve Yükümlülükler | 42-43 |
| Not 18 Karşılıklar | 43-44 |
| Not 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 44 |
| Not 20 Diğer Varlık ve Yükümlülükler | 45 |
| Not 21 Özkaynaklar | 45-47 |
| Not 22 Hasılat ve Satışların Maliyeti | 47-48 |
| Not 23 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri | 48-49 |
| Not 24 Niteliklerine Göre Giderler | 49 |
| Not 25 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler | 49-50 |
| Not 26 Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler ve Giderler | 50 |
| Not 27 Finansman Gelirleri, Giderleri | 51 |
| Not 28 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri | 51-53 |
| Not 29 Pay Başına Kazanç | 53-54 |
| Not 30 Finansal Araçlar | 54 |
| Not 31 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma | 54-59 |
| Not 32 Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar) | 59-60 |
| Not 33 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar | 60 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız
Denetim'den
Geçmiş

| | Dipnot Referansları | Cari Dönem 31.03.2024 | Geçmiş Dönem 31.12.2023 |
|--|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen Varlıklar | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 1,303,182,726 | 1,536,501,633 |
| Ticari Alacaklar | 6 | 2,252,008 | 3,289,643 |
| Diğer Alacaklar | 8 | 306,081,970 | 372,695,970 |
| <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i> | 5 | 927,490 | 15,822,971 |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i> | 8 | 305,154,480 | 356,872,999 |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar | 9 | 4,664,649,120 | 4,963,663,486 |
| Stoklar | 10 | 333,250,434 | 324,142,891 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 11 | 854,401,118 | 681,230,884 |
| <i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i> | 5 | 828,244,356 | 654,943,189 |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i> | 11 | 26,156,762 | 26,287,695 |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | 12 | 7,045,813 | 8,613,279 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 20 | 69,772,858 | 5,575 |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR | | 7,540,636,047 | 7,890,143,361 |
| Duran Varlıklar | | | |
| Diğer Alacaklar | 8 | 333,505,593 | 347,703,445 |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar | 9 | 8,804,265,137 | 8,742,452,243 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları | 13 | 25,870,313 | 28,298,415 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 14 | 19,815,813 | 20,175,167 |
| Maddi Duran Varlıklar | 15 | 197,044,348 | 200,895,569 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 16 | 10,148,580 | 11,516,866 |
| <i>Şerefiye</i> | 16.1 | 7,659,320 | 7,659,320 |
| <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i> | 16.2 | 2,489,260 | 3,857,546 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 11 | 11,906,828 | 11,912,957 |
| Ertelemiş Vergi Varlığı | 28 | 159,463,123 | 182,136,851 |
| Diğer Duran Varlıklar | 20 | 159,288,349 | 197,895,992 |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR | | 9,721,308,084 | 9,742,987,505 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 17,261,944,131 | 17,633,130,866 |
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 7 | 4,603,380 | 5,597,081 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 7 | 631,481,381 | 651,202,604 |
| Ticari Borçlar | 6 | 51,091,855 | 68,586,044 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 19 | 6,210,858 | 9,514,346 |
| Diğer Borçlar | 8 | 154,336,670 | 202,686,232 |
| <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i> | 5 | 19,890,901 | 22,286,165 |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i> | 8 | 134,445,769 | 180,400,067 |
| Ertelemiş Gelirler | 11 | 2,803,763,245 | 3,022,816,578 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 28 | - | 131,598 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 18 | 242,456,249 | 286,598,285 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 3,893,943,638 | 4,247,132,768 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 7 | 1,462,086,484 | 1,681,782,034 |
| Diğer Borçlar | 8 | 10,349,497 | 11,838,962 |
| Ertelemiş Gelirler | 11 | 2,650,912,794 | 2,655,502,660 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 18 | 4,529,769 | 3,440,375 |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i> | 18 | 4,529,769 | 3,440,375 |
| Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü | 28 | 1,485,587,274 | 1,379,651,927 |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 5,613,465,818 | 5,732,215,958 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ödenmiş Sermaye | 21.1 | 413,599,221 | 385,000,000 |
| Sermaye Düzeltme Farkları | 21.2 | 825,692,600 | 821,384,587 |
| Sermaye Avansı | 21.3 | - | 1,183,967,289 |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar) | 21.4 | 1,151,095,100 | - |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 21.5 | (122,520) | 6,814 |
| <i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i> | | (122,520) | 6,814 |
| <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i> | 21.5.1 | (122,520) | 6,814 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | | 76,639,091 | 76,639,091 |
| <i>Yasal Yedekler</i> | 21.6 | 76,639,091 | 76,639,091 |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları | 21.7 | 5,186,784,359 | 3,336,490,807 |
| Net Dönem Karı/Zararı | | 100,846,824 | 1,850,293,552 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | | 7,754,534,675 | 7,653,782,140 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 17,261,944,131 | 17,633,130,866 |

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**31 MART 2024 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Referansları | Cari Dönem 01.01.2024- 31.03.2024 | Geçmiş Dönem 01.01.2023- 31.03.2023 |
|--|------------------------|--|--|
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| Hasılat | 22.1 | 1,369,412,298 | 950,269,100 |
| Satışların Maliyeti (-) | 22.2 | (305,428,954) | (362,741,269) |
| Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar | | 1,063,983,344 | 587,527,831 |
| BRÜT KAR/ZARAR | | 1,063,983,344 | 587,527,831 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 23.1 | (32,265,857) | (60,627,452) |
| Pazarlama Giderleri (-) | 23.2 | (47,906,282) | (86,701,165) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 25.1 | 6,768,833 | 11,579,236 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 25.2 | (4,275,802) | (9,489,053) |
| ESAS FAALİYET KARI/ZARARI | | 986,304,236 | 442,289,397 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 26.1 | 597,254 | - |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | 26.2 | (866,645) | - |
| FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI | | 986,034,845 | 442,289,397 |
| Finansman Gelirleri | 27.1 | 155,831,792 | 15,114,734 |
| Finansman Giderleri (-) | 27.2 | (72,389,245) | (72,155,213) |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) | | (839,978,380) | (596,929,251) |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI | | 229,499,012 | (211,680,333) |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri | | (128,652,188) | 20,016,919 |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri | 28 | - | (206,922) |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri | 28 | (128,652,188) | 20,223,841 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI | | 100,846,824 | (191,663,414) |
| DÖNEM KARI/ZARARI | | 100,846,824 | (191,663,414) |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç | 29 | 0.26 | (0.50) |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR: | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | (129,334) | 80,355 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | 18 | (172,445) | 100,443 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler | | 43,111 | (20,088) |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri | 28 | 43,111 | (20,088) |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR | | (129,334) | 80,355 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | 100,717,490 | (191,583,059) |

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Referansları | Ödenmiş Sermaye | Sermaye Düzeltme Farkları | Sermaye Avansı | Paylara İlişkin Primler (İskontolar) | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları) | Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | Net Dönem Karı / Zararı | Özkaynaklar |
|--|---------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|--------------------------------------|--|---|---|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|
| | | | | | | Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları | | Yasal Yedekler | | | | |
| ÖNCEKİ DÖNEM | | | | | | | | | | | | |
| 01.01.2023 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı) | 21.1 | 200,000,000 | 701,930,914 | - | - | (133,009) | 60,496,277 | 1,418,140,700 | 2,238,946,586 | 4,619,381,468 | | |
| Transferler | | - | - | - | - | - | - | 2,238,946,586 | (2,238,946,586) | - | | |
| Toplam Kapsamlı Gelir | | - | - | - | - | 80,355 | - | - | (191,663,414) | (191,583,059) | | |
| Dönem Karı (Zararı) | | - | - | - | - | - | - | - | (191,663,414) | (191,663,414) | | |
| Diğer Kapsamlı Gelir (Gider) | | - | - | - | - | 80,355 | - | - | - | 80,355 | | |
| 31.03.2023 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu) | | 200,000,000 | 701,930,914 | - | - | (52,654) | 60,496,277 | 3,657,087,286 | (191,663,414) | 4,427,798,409 | | |
| CARİ DÖNEM | | | | | | | | | | | | |
| 01.01.2024 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı) | 21.1 | 385,000,000 | 821,384,587 | 1,183,967,289 | - | 6,814 | 76,639,091 | 3,336,490,807 | 1,850,293,552 | 7,653,782,140 | | |
| Transferler | | - | - | - | - | - | - | 1,850,293,552 | (1,850,293,552) | - | | |
| Toplam Kapsamlı Gelir | | - | - | - | - | (129,334) | - | - | 100,846,824 | 100,717,490 | | |
| Dönem Karı (Zararı) | | - | - | - | - | - | - | - | 100,846,824 | 100,846,824 | | |
| Diğer Kapsamlı Gelir (Gider) | | - | - | - | - | (129,334) | - | - | - | (129,334) | | |
| Sermaye Artırımı | | 28,599,221 | 4,308,013 | (1,183,967,289) | 1,151,095,100 | - | - | - | - | 35,045 | | |
| 31.03.2024 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu) | | 413,599,221 | 825,692,600 | - | 1,151,095,100 | (122,520) | 76,639,091 | 5,186,784,359 | 100,846,824 | 7,754,534,675 | | |

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Referansları | Cari | Geçmiş |
|---|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | Dönem | Dönem |
| | | 01.01.2024-31.03.2024 | 01.01.2023-31.03.2023 |
| A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI | | 5,854,510 | (50,619,443) |
| Dönem Karı (Zararı) | | 100,846,824 | (191,663,414) |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı) | | 100,846,824 | (191,663,414) |
| Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler | | 92,628,758 | (41,126,869) |
| Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler | 23 | 6,673,352 | 4,074,396 |
| Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler | | (43,181,976) | (23,071,671) |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | 18-23 | 960,060 | 1,472,770 |
| -Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler | 18 | (44,142,036) | (24,544,441) |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | 528,307 | (1,925,843) |
| -Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri | 25.2 | 3,172,871 | 4,019,959 |
| -Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri | 25.1 | (2,644,564) | (5,945,802) |
| Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler | 28 | 128,609,075 | (20,203,751) |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | (187,621,072) | 182,170,840 |
| Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 10 | (9,107,543) | (71,235,417) |
| Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 6 | 1,037,635 | 1,035,188 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | (121,944,427) | (586,173,139) |
| -İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) | 6 | (158,405,686) | (612,761,672) |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) | 8-11-20 | 36,461,259 | 26,588,533 |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar | 9 | 237,201,472 | 340,052,212 |
| Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 6 | (18,022,496) | 27,651,121 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış) | 19 | (3,303,488) | 8,144,325 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | (273,482,225) | 462,696,550 |
| -İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) | 5 | (2,395,264) | (4,084,723) |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) | 8-11 | (271,086,961) | 466,781,273 |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | 5,854,510 | (50,619,443) |
| B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | 1,202,012 | (105,017,248) |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | 1,524,695 | - |
| -Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | 15 | 1,524,695 | - |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | | (191,085) | (14,040,414) |
| -Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 15 | (191,085) | (14,040,414) |
| Vergi Ödemeleri/İadeleri | | (131,598) | (90,976,834) |
| C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | (240,375,429) | 475,583,142 |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri | 7 | (240,410,474) | 475,583,142 |
| Sermaye Avansı | 21 | 35,045 | - |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C) | | (233,318,907) | 319,946,451 |
| D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ | | - | - |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D) | | (233,318,907) | 319,946,451 |
| E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 4 | 1,536,501,633 | 228,907,734 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E) | 4 | 1,303,182,726 | 548,854,185 |

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

2024 yılı ilk üç aylık dönemde Şirket'te çalışan ortalama personel sayısı 113'tür. (31 Aralık 2023: 235)

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

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|--------------|----------------|
| Ziya Yılmaz | 183,479,533 | 166,320,000 |
| Rafet Yılmaz | 122,319,688 | 110,880,000 |
| Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 38,500,000 | 38,500,000 |
| Halka Açık Kısım | 69,300,000 | 69,300,000 |
| | 413,599,221 | 385,000,000 |

Şirket'in 385,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesi 26 Mart 2024 tarihinde tahsisli sermaye artırım prosedürleri çerçevesinde satış fiyatı 35.98 TL, satış tutarı 1,029,000,000 TL olacak şekilde tahsisli olarak 28,599,221 TL artırılarak 413,599,221 TL'ye çıkartılmıştır. Esas sözleşmenin "Sermaye" başlıklı 6. maddesinin tadil edilmesine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılmış olan başvuru onaylanmış ve 17 Mayıs 2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Şirket'in ortakları, pay tutarları ve pay oranları hakkında Not 21'de bilgi verilmiştir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in Adresi:

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

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

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

Şirket’in faaliyet konusu aşağıdaki gibidir;

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

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

Dap GM & Istlife’in 31 Mart 2024 tarihinde sona eren ara hesap döneminde personeli bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

Dap GM & Istlife’in projesi aşağıda listelenmiştir:

Validebağ Konakları

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

Adresi:

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotları Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK’nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı” hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 31 Mart 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayımlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan, TL’nin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| <i>Tarih</i> | <i>Endeks</i> | <i>Düzeltilme Katsayısı</i> | <i>3 Yıllık Bileşik Enflasyon (%)</i> |
|----------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| 31 Mart 2024 | 2,139.47 | 1.00000 | %211 |
| 31 Aralık 2023 | 1,859.38 | 1.15064 | %268 |
| 31 Mart 2023 | 1,269.75 | 1.68495 | %152 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler (nakit ve nakit benzerleri, ticari alacak ve borçlar ve borçlanmalar gibi) hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin (stoklar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve özkaynak kalemleri gibi) enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" Standartlarına ilişkin hükümler uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançolardaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışında, gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.
- Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 10 Haziran 2024 tarihinde onaylanmıştır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli 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, Şirket’in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

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

Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 31 Mart 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri değişiklik;** Ağustos 2021’de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS’de “kayda değer” teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi “önemli” terimi ile değiştirmeye karar vermiştir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

“Önemli” TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

- **TMS 7 ve TFRS 7, Tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK'nın (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu), yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.

- **TSRS 1, Sürdürülebilirlikle ilgili finansal bilgilerin açıklanmasına ilişkin genel hükümler, değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

- **TSRS 2, İklimle ilgili açıklamalar, değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır. Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli “Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (“TSRS”) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı” Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

- **TFRS 17, Yeni sigorta sözleşmeleri standardı;** 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.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (“KGK”) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Haziran 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

- **TMS 21, Değiştirilebilirliğin eksikliği, değişiklik;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 12 ile UMS 7 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır ve/veya yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- **UMS 21, Konvertibl olmama, değişiklikler;** Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığına döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

- **UFRS 18, Yeni finansal tablolarda sunum ve açıklamalar standardı;** Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

2.f. Müşterek Anlaşmalar

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

Müşterek anlaşmanın özellikleri şu şekildedir:

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

Oransal konsolidasyon yöntemi:

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

ilgili TFRS’ler çerçevesinde muhasebeleştirir.

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

2.g. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

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

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

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

Ticari Borçlar

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Borçlanma Maliyetleri

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

Şüpheli Alacaklar Karşılığı

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

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

Stoklar

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılır ve maliyet yöntemine göre maliyet eksi birikmiş amortisman değerleri ile gösterilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller doğrusal amortisman metoduyla 3-50 yıl arasında değişen faydalı ömürleri üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır.

İşletme Birleşmeleri

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

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

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

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Bir işletme birleşmesinde Şirket tarafından transfer edilen bedelin, koşullu bedeli de içerdiği durumlarda, koşullu bedel satın alım tarihindeki gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülür ve işletme birleşmesinde transfer edilen bedele dahil edilir. Ölçme dönemi içerisinde ortaya çıkan ek bilgilerin sonucunda koşullu bedelin gerçeğe uygun değerinde düzeltme yapılması gerekiyorsa, bu düzeltme şerefiyeden geçmişe dönük olarak düzeltilir. Ölçme dönemi, birleşme tarihinden sonraki, edinen işletmenin işletme birleşmesinde muhasebeleştirildiği geçici tutarları düzeltebildiği 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, Şirket'in satın alınan işletmede önceden sahip olduğu özkaynak payı gerçeğe uygun değere getirmek için satın alım tarihinde (yani Şirket'in kontrolü ele aldığı tarihte) yeniden ölçülür ve, varsa, ortaya çıkan kazanç/zarar kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Satın alım tarihi öncesinde diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilen satın alınan işletmenin payından kaynaklanan tutarlar, söz konusu payların elden çıkarıldığı varsayımı altında kar/zarara aktarılır.

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

Şerefiye

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

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

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

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

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

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

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

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleştirilebilir / 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 gerçekleştirilebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem Tazminatı

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

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

Sosyal Güvenlik Primleri

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Vergilendirme

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

Cari dönem vergi karşılığı

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Muhasebe Tahminleri

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

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

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

Hasılat

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşteriye devredildiğinde muhasebeleştirilir.

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

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

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

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

Proje gelirleri

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

Toplam sözleşme 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 tarihide 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 ölçülebilmesi söz konusu ise o güne kadar oluşan telafi edilebilecek giderler oranında gelir kayıtlara alınmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Faiz geliri

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

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

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

Dönem sonunda kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | | 31.12.2023 | |
|------|------------|---------------|------------|---------------|
| | Varlıklar | Yükümlülükler | Varlıklar | Yükümlülükler |
| USD | 32.2628 | 32.3921 | 29.4176 | 29.5355 |
| EURO | 34.7780 | 34.9173 | 32.5511 | 32.6815 |

Kur Değişiminin Etkileri

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

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Hisse Başına Kazanç

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

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

Nakit Akış Tablosu

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Şirket, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir (Not 5).

Şirket ile yönetim ilişkisine sahip şirketlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Dap Holding Anonim Şirketi

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

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.

Dap Emlak Yatırım Anonim Şirketi

Dap Emlak Yatırım Anonim Şirketi (“Dap Emlak”), 2023 yılı Aralık ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dap Emlak Yatırım Anonim Şirketi’nin ana faaliyet konusu her türlü inşaat taahhüt işleri; konut, işyeri, ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak, gayrimenkul (arsa-arazi, bina, ev vs.) alımı satımı, kiralanması ve danışmanlığını yapmaktır.

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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi

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

Dap&Yüzyıl’ın konut, AVM, hastane, okul ve ofis bloğundan oluşan ve toplam inşaat alanı 460,000 metrekare olan İst Marina projesi 2018 senesi içerisinde tamamlanmıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla proje dahilinde inşa edilen AVM halen Dap&Yüzyıl’ın uhdesindedir.

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

Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

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

Kiralama İşlemleri

a) Şirket - kiracı olarak

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

- a) Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
- b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması,
- c) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;
 - i) Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve 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.

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

Kullanım hakkı varlığı

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

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

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortisman tabii 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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kira yükümlülüğü

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

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

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

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

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

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

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

Kolaylaştırıcı uygulamalar

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

b) Şirket - kiralayan olarak

Faaliyet kiralaması

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

2.h. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Proje gelirleri

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

Şüpheli alacaklar karşılığı / Zarar karşılığı hesaplaması

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

Dava karşılığı

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

NOT 3 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

3.1 Müşterek faaliyetler

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket’in, karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında müşterek faaliyetleri ve bunlara katılım ve kontrol payları aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2024 | | |
|---|---|--------------------|
| | Şirket’in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı | |
| Müşterek faaliyet | Doğrudan | Doğrudan + Dolaylı |
| Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi | %60.00 | %60.00 |

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket’in, karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında müşterek faaliyetleri ve bunlara katılım ve kontrol payları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2023 | | |
|---|---|--------------------|
| | Şirket’in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı | |
| Müşterek faaliyet | Doğrudan | Doğrudan + Dolaylı |
| Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi | %60.00 | %60.00 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in müşterek faaliyetine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2024 | | | |
|---|----------------|------------------|-----------|--|
| | Varlık toplamı | Özkaynak toplamı | Sermaye | Hasılat (Net) / Dönem net karı/ (zararı) |
| Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi | 622,828,295 | 90,566,226 | 6,557,669 | -- (25,445,149) |

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in müşterek faaliyetine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2023 | | | |
|---|----------------|------------------|-----------|--|
| | Varlık toplamı | Özkaynak toplamı | Sermaye | Hasılat (Net) / Dönem net karı/ (zararı) |
| Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi | 735,771,779 | 116,011,375 | 6,557,669 | -- 2,852,861 |

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Kasa | 1,077,063 | 807,609 |
| Banka - vadesiz mevduat | 119,664,741 | 21,886,391 |
| Banka - vadeli mevduat | 1,135,750,056 | 1,519,808,581 |
| Beklenen kredi zararı | (3,330,780) | (6,023,661) |
| Diğer hazır değerler | 50,021,646 | 22,713 |
| | 1,303,182,726 | 1,536,501,633 |

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) İlişkili taraflardan/Ortaklardan alacaklar

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|--------------|----------------|
| Ziya Yılmaz | - | 9,248,822 |
| Rafet Yılmaz | 888,115 | 6,544,951 |
| Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. | 39,375 | 29,198 |
| | 927,490 | 15,822,971 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

b) Ortaklara verilen inşaat avansları

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|--------------|----------------|
| Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*) | 828,244,356 | 654,943,189 |
| | 828,244,356 | 654,943,189 |

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

c) Ortaklardan kullanım hakkı varlıkları/yükümlülükleri

Varlıklar

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|--------------|----------------|
| Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 25,870,313 | 28,298,415 |
| | 25,870,313 | 28,298,415 |

Yükümlülükler

Kısa vadeli

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|--------------|----------------|
| Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 4,603,380 | 5,079,906 |
| | 4,603,380 | 5,079,906 |

Uzun vadeli

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|--------------|----------------|
| Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 10,164,668 | 13,104,226 |
| | 10,164,668 | 13,104,226 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

d) İlişkili taraflara/Ortaklara borçlar

Kısa vadeli

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|--------------|----------------|
| Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 10,235,247 | 13,377,805 |
| Ziya Yılmaz | 156,413 | - |
| Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş. | 16,264 | 18,714 |
| Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. | 5,676,367 | 6,624,534 |
| Dap Emlak Yatırım A.Ş. | 2,218,126 | 425,376 |
| Dop&Dap İş Ortaklığı | 1,588,484 | 1,839,736 |
| | 19,890,901 | 22,286,165 |

e) Ortaklara gider tahakkukları

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|--------------|----------------|
| Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 241,651,073 | 285,197,182 |
| | 241,651,073 | 285,197,182 |

f) Personele borçlar

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------|--------------|----------------|
| Personele borçlar | 4,075,197 | 7,050,759 |
| | 4,075,197 | 7,050,759 |

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

a) İlişkili taraflardan yapılan alımlar

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 189,345,177 | 187,843,759 |
| Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş. | - | 5,379 |
| Dop&Dap İş Ortaklığı | - | 880,492 |
| Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. | - | 55,582 |
| | 189,345,177 | 188,785,212 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

a) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yöneticilere ödenen ücretler | 8,446,958 | 5,501,287 |
| | 8,446,958 | 5,501,287 |

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

6.1 Ticari Alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------------------------------|--------------|----------------|
| Alacak çek ve senetleri | 2,400,000 | 3,624,503 |
| Alacak çek ve senetleri reeskontu (-) | (147,992) | (334,860) |
| | 2,252,008 | 3,289,643 |

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------|--------------|----------------|
| 30 gün vadeli | 150,000 | 776,679 |
| 31-60 gün arası vadeli | 75,000 | 86,298 |
| 61-90 gün arası vadeli | 2,175,000 | 86,298 |
| 91-120 gün arası vadeli | -- | 86,298 |
| 121-150 gün arası vadeli | -- | 86,298 |
| 151-180 gün arası vadeli | -- | 2,502,632 |
| | 2,400,000 | 3,624,503 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6.2 Ticari Borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| Ticari borçlar | 53,401,559 | 71,610,924 |
| Ticari borçların reeskontu (-) | (2,309,704) | (3,024,880) |
| | 51,091,855 | 68,586,044 |

NOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR

7.1 Kısa vadeli

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|--------------|----------------|
| Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı | 631,481,381 | 651,202,604 |
| Kısa vadeli finansal kiralama borçları | -- | 517,175 |
| Kullanım hakkı yükümlülükleri | 4,603,380 | 5,079,906 |
| | 636,084,761 | 656,799,685 |

7.2 Uzun vadeli

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Uzun vadeli TL banka kredileri | 1,451,921,816 | 1,668,677,808 |
| Kullanım hakkı yükümlülükleri | 10,164,668 | 13,104,226 |
| | 1,462,086,484 | 1,681,782,034 |

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle banka kredilerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------|---------------|----------------|
| 1 yıl içinde ödenecekler | 631,481,381 | 651,202,604 |
| 2 yıl içinde ödenecekler | 749,479,195 | 783,821,712 |
| 3 yıl içinde ödenecekler | 427,536,159 | 499,957,805 |
| 4 yıl içinde ödenecekler | 229,592,883 | 281,100,182 |
| 5 yıl içinde ödenecekler | 45,313,579 | 103,798,109 |
| | 2,083,403,197 | 2,319,880,412 |

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle kullanım hakkı yükümlülüklerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------|--------------|----------------|
| 1 yıl içinde ödenecekler | 4,603,380 | 5,079,906 |
| 2 yıl içinde ödenecekler | 5,441,811 | 6,004,963 |
| 3 yıl içinde ödenecekler | 4,722,857 | 7,099,263 |
| | 14,768,048 | 18,184,132 |

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle finansal kiralama borçlarının vade analizi aşağıda sunulmuştur:

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------|--------------|----------------|
| 1 yıl içinde ödenecekler | -- | 517,175 |
| | -- | 517,175 |

NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1 Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------------------------|--------------|----------------|
| İlişkili şirketlerden alacaklar | 39,375 | 29,198 |
| Ortaklardan alacaklar | 888,115 | 15,793,773 |
| Vergi alacakları | 12,921,461 | 33,556,418 |
| Proje hasılat KDV alacakları | 266,365,798 | 297,402,597 |
| Diğer alacaklar | 25,867,221 | 25,913,984 |
| | 306,081,970 | 372,695,970 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli diğer alacaklar

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 277,005 | 310,686 |
| Proje hasılat KDV alacakları | 64,848,588 | 38,585,007 |
| Emlak konut teminat alacakları (*) | 268,380,000 | 308,807,752 |
| | 333,505,593 | 347,703,445 |

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş.'ye Ataşehir projesi için verilen nakit teminattan oluşmaktadır.

8.2 Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|--------------|----------------|
| Ortaklara borçlar | 10,391,661 | 11,777,047 |
| İlişkili taraflara borçlar | 9,499,240 | 10,509,118 |
| Alınan depozito ve teminatlar | 270,635 | 395,164 |
| Ödenecek vergi, resim ve harçlar | 8,583,873 | 29,925,409 |
| Vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler | 2,317,834 | 2,576,485 |
| Validebağ projesi - Istlife borçları (*) | 105,249,550 | 118,384,284 |
| Diğer borçlar (**) | 18,023,877 | 29,118,725 |
| | 154,336,670 | 202,686,232 |

(*) 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 adı ortaklığının ortaklarının arasındaki alacak ilişkisine ilişkin mutabakat sağlanmıştır.

(**) Söz konusu tutarın 17,543,750 TL'lik kısmı İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü ile imzalanan İzmir, Çeşme, Alaçatı'da bulunan arsanın satın alınmasına ilişkin yapılan taksitli satış sözleşmesine ait kısa vadeli yükümlülükten oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli diğer borçlar

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------------|--------------|----------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 10,349,497 | 11,838,962 |
| | 10,349,497 | 11,838,962 |

NOT 9 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR

Kısa vadeli sözleşme varlıkları

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---------------|----------------|
| <i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i> | | |
| - Validebağ projesi | 313,805,186 | 361,075,617 |
| - Çekmeköy projesi | 1,300,195,107 | 1,393,350,391 |
| - Nişantaşı projesi | 3,017,767,702 | 3,174,782,784 |
| <i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i> | | |
| - Çekmeköy projesi | 7,328,782 | 7,768,110 |
| - Nişantaşı projesi | 25,552,343 | 26,686,584 |
| | 4,664,649,120 | 4,963,663,486 |

Uzun vadeli sözleşme varlıkları

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---------------|----------------|
| <i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i> | | |
| - Levent projesi | 8,766,674,604 | 8,701,938,508 |
| <i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i> | | |
| - Levent projesi | 37,590,533 | 40,513,735 |
| | 8,804,265,137 | 8,742,452,243 |

(*) Nişantaşı ve Levent projelerinden kaynaklanan sözleşme varlıklarından olan alacaklara ilişkin T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 536,699,632 TL, T.Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 1,697,058,333 TL'lik temlik bulunmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 – STOKLAR

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|--------------|----------------|
| <i>Devam eden Emlak Konut projelerine ait maliyetler(*)</i> | | |
| -Nişantaşı | 2,914,756 | 25,013,167 |
| -Levent | 12,567,706 | 17,825,919 |
| -Ataşehir | 256,098,393 | 216,252,485 |
| <i>Devam eden diğer konut projelerine ait maliyetler(**)</i> | | |
| -Alaçatı | 2,729,793 | 2,348,132 |
| -Maşukiye | 25,656,658 | 29,420,060 |
| <i>Tamamlanan projelere ilişkin stok maliyetleri (***)</i> | | |
| -Validebağ | 33,283,128 | 33,283,128 |
| | 333,250,434 | 324,142,891 |

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

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

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

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1 Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|--------------|----------------|
| Verilen inşaat avansları | 14,206,438 | 12,537,360 |
| İlişkili taraflardan inşaat avansları (*) | 828,244,356 | 654,943,189 |
| Gelecek aylara ait diğer giderler | 2,200,542 | 8,114,525 |
| İş avansları | 9,316,947 | 5,034,710 |
| Gelir tahakkukları | -- | 354,222 |
| Diğer peşin ödenmiş giderler | 432,835 | 246,878 |
| | 854,401,118 | 681,230,884 |

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| Verilen sabit kıymet avansları | 11,906,828 | 11,756,828 |
| Gelecek yıllara ait diğer giderler | -- | 156,129 |
| | 11,906,828 | 11,912,957 |

11.2 Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Alınan sipariş avansları (*) | 2,802,965,104 | 3,021,898,208 |
| Gelecek aylara ait gelirler | 798,141 | 918,370 |
| | 2,803,763,245 | 3,022,816,578 |

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 220,821,076 TL'si Validebağ projesine, 1,157,730,521 TL'si Ormanköy projesine, 1,424,413,507 TL'si Nişantaşı projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

Uzun Vadeli

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Alınan sipariş avansları (**) | 2,639,810,182 | 2,642,501,144 |
| Alınan diğer avanslar | 10,634,662 | 12,236,628 |
| Gelecek yıllara ait gelirler | 467,950 | 764,888 |
| | 2,650,912,794 | 2,655,502,660 |

(**) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının tamamı Levent projesine, ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

NOT 12 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|------------------------------|--------------|----------------|
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 7,045,813 | 8,613,279 |
| | 7,045,813 | 8,613,279 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

| | Binalar | Toplam |
|---|------------|------------|
| <u>Maliyet değeri</u> | | |
| 01 Ocak 2023 açılış bakiyesi | 34,537,616 | 34,537,616 |
| Girişler | 6,640,446 | 6,640,446 |
| 31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi | 41,178,062 | 41,178,062 |
| Girişler / (Çıkışlar) | -- | -- |
| 31 Mart 2024 kapanış bakiyesi | 41,178,062 | 41,178,062 |
| <u>Birikmiş amortismanlar</u> | | |
| 01 Ocak 2023 açılış bakiyesi | 4,827,344 | 4,827,344 |
| Girişler | 8,052,303 | 8,052,303 |
| 31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi | 12,879,647 | 12,879,647 |
| Girişler | 2,428,102 | 2,428,102 |
| 31 Mart 2024 kapanış bakiyesi | 15,307,749 | 15,307,749 |
| 31 Aralık 2023 itibariyle net defter değeri | 28,298,415 | 28,298,415 |
| 31 Mart 2024 itibariyle net defter değeri | 25,870,313 | 25,870,313 |

31 Mart 2024 tarihi itibariyle kullanım hakkı varlıkları üzerinde 5,007,000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 14 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Maliyet değeri

| | Binalar | Toplam |
|---------------------------------|------------|------------|
| 01 Ocak 2023 açılış bakiyesi | -- | -- |
| Girişler | 20,534,521 | 20,534,521 |
| 31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi | 20,534,521 | 20,534,521 |
| Girişler / (Çıkışlar) | -- | -- |
| 31 Mart 2024 kapanış bakiyesi | 20,534,521 | 20,534,521 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Birikmiş amortismanlar

| | Binalar | Toplam |
|---|------------|------------|
| 01 Ocak 2023 açılış bakiyesi | -- | -- |
| Girişler | 359,354 | 359,354 |
| 31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi | 359,354 | 359,354 |
| Girişler | 359,354 | 359,354 |
| 31 Mart 2024 kapanış bakiyesi | 718,708 | 718,708 |
| 31 Aralık 2023 itibariyle net defter değeri | 20,175,167 | 20,175,167 |
| 31 Mart 2024 itibariyle net defter değeri | 19,815,813 | 19,815,813 |

NOT 15 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

| | Arazi ve Arsalar | Tesis, Makine ve Cihazlar | Taşıtlar | Demirbaşlar | Toplam |
|---|---------------------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <u>Maliyet değeri</u> | | | | | |
| 01 Ocak 2023 açılış bakiyesi | 153,852,459 | 7,078 | 26,162,495 | 23,001,058 | 203,023,090 |
| Girişler | -- | -- | 4,059,197 | 13,838,931 | 17,898,128 |
| Çıkışlar | -- | -- | (965,625) | -- | (965,625) |
| 31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi | 153,852,459 | 7,078 | 29,256,067 | 36,839,989 | 219,955,593 |
| Girişler | -- | -- | -- | 191,084 | 191,084 |
| Çıkışlar | -- | -- | (1,840,553) | (4,376) | (1,844,929) |
| 31 Mart 2024 kapanış bakiyesi | 153,852,459 | 7,078 | 27,415,514 | 37,026,697 | 218,301,748 |
| <u>Birikmiş amortismanlar</u> | | | | | |
| 01 Ocak 2023 açılış bakiyesi | -- | 2,772 | 2,860,594 | 7,165,664 | 10,029,030 |
| Girişler | -- | 709 | 3,189,719 | 6,452,128 | 9,642,556 |
| Çıkışlar | -- | -- | (611,562) | -- | (611,562) |
| 31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi | -- | 3,481 | 5,438,751 | 13,617,792 | 19,060,024 |
| Girişler | -- | 177 | 730,953 | 1,786,480 | 2,517,610 |
| Çıkışlar | -- | -- | (318,409) | (1,825) | (320,234) |
| 31 Mart 2024 kapanış bakiyesi | -- | 3,658 | 5,851,295 | 15,402,447 | 21,257,400 |
| 31 Aralık 2023 itibariyle net defter değeri | 153,852,459 | 3,597 | 23,817,316 | 23,222,197 | 200,895,569 |
| 31 Mart 2024 itibariyle net defter değeri | 153,852,459 | 3,420 | 21,564,219 | 21,624,250 | 197,044,348 |

31 Mart 2024 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde 21,820,225 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

16.1 Şerefiye

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------|--------------|----------------|
| Dap Nişantaşı | 1,449,051 | 1,449,051 |
| Dap Çekmeköy | 6,210,269 | 6,210,269 |
| | 7,659,320 | 7,659,320 |

16.2 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

| | Haklar (*) | Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | Toplam |
|---|------------|-------------------------------------|-----------|
| <u>Maliyet değeri</u> | | | |
| 01 Ocak 2023 açılış bakiyesi | 4,602,289 | 292,919 | 4,895,208 |
| Girişler | 987,418 | -- | 987,418 |
| 31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi | 5,589,707 | 292,919 | 5,882,626 |
| Girişler / (Çıkışlar) | -- | -- | -- |
| 31 Mart 2024 kapanış bakiyesi | 5,589,707 | 292,919 | 5,882,626 |
| <u>Birikmiş amortismanlar</u> | | | |
| 01 Ocak 2023 açılış bakiyesi | 1,477,370 | 120,828 | 1,598,198 |
| Girişler | 330,219 | 96,663 | 426,882 |
| 31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi | 1,807,589 | 217,491 | 2,025,080 |
| Girişler | 1,344,120 | 24,166 | 1,368,286 |
| 31 Mart 2024 kapanış bakiyesi | 3,151,709 | 241,657 | 3,393,366 |
| 31 Aralık 2023 itibariyle net defter değeri | 3,782,118 | 75,428 | 3,857,546 |
| 31 Mart 2024 itibariyle net defter değeri | 2,437,998 | 51,262 | 2,489,260 |

(*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

17.1 Verilen teminat, rehin ve ipotekler:

17.1.1 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket’in verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

| 31.03.2024 | | |
|--|-------------|-------------|
| | 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 | 547,583,500 |
| Boğaziçi Elektrik A.Ş. | TL | 1,224,307 |
| Diğer | TL | 1,585,811 |
| | | 551,902,476 |

Verilen teminat mektuplarına ait banka detayı aşağıdaki gibidir;

| 31.03.2024 | | |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| | Para Birimi | Tutar |
| Anadolubank A.Ş. | TL | 841,000 |
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. | TL | 63,790,126 |
| Vakıf Katılım Bankası A.Ş. | TL | 61,984,850 |
| Ziraat Katılım Bankası A.Ş. | TL | 22,670,000 |
| Türkiye Halk Bankası A.Ş. | TL | 367,236,500 |
| Türkiye Ziraat Bankası A.Ş. | TL | 35,380,000 |
| | | 551,902,476 |

31 Mart 2024 tarihli itibarıyla Şirket’in teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler | 31.03.2024 |
|---|-------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | 551,902,476 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - |
| D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı | |
| i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam Tutarı | - |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - |
| | 551,902,476 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17.2 Verilen kefalet/teminat senetleri

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Genel Kredi Sözleşme limitleri, mevcut riskleri ve verilen kefalet/teminat senedine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir;

| | Limit | Risk | Kefalet |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kendi tüzel kişiliği adına (*) | 6,259,000,000 | 1,961,928,183 | 6,391,500,000 |

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

17.3 Devam eden davalar

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

17.4 Alınan teminat, rehin ve ipotekler:

17.4.1 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

| | 31.03.2024 | | |
|-----------|-------------|------------|--------------|
| | Para Birimi | Tutar | TL Karşılığı |
| Satıcılar | TL | 13,052,022 | 13,052,022 |
| Satıcılar | USD | 31,398 | 1,017,047 |
| Satıcılar | EURO | 6,450 | 225,217 |
| | | | 14,294,286 |

17.4.2 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla tedarikçilerinden, teminat olarak 49,249,567 TL karşılığı tutarında teminat çek ve senedi almıştır.

NOT 18 – KARŞILIKLAR

Kısa vade

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------|--------------|----------------|
| Gider tahakkukları | 242,456,249 | 286,598,285 |
| | 242,456,249 | 286,598,285 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun vade

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------------------|--------------|----------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 4,529,769 | 3,440,375 |
| | 4,529,769 | 3,440,375 |

Şirket, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar çalışılan her yıl için en fazla 35,059 TL olmak üzere 1 aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2023: 23,490 TL).

Şirket, 31 Mart 2024 dönemlerine ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.12.2023 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönem başı itibariyle karşılık | 3,440,375 | 3,162,216 |
| Parasal kazanç / (kayıp) | (450,399) | 476,344 |
| Faiz maliyeti | 23,857 | 133,060 |
| Dönem gideri | 1,957,388 | 1,913,979 |
| Dönem içi kıdem ödemeleri | (613,904) | (2,058,801) |
| Aktüeryal kazanç | 172,452 | (186,423) |
| Dönem sonu itibariyle karşılık | 4,529,769 | 3,440,375 |

NOT 19 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------------|--------------|----------------|
| Personele borçlar | 4,075,197 | 7,050,759 |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 2,135,661 | 2,463,587 |
| | 6,210,858 | 9,514,346 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

20.1 Diğer Varlıklar

Diğer dönen varlıklar

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------|--------------|----------------|
| Devreden KDV | 69,772,858 | 5,575 |
| | 69,772,858 | 5,575 |

Diğer duran varlıklar

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|------------------|--------------|----------------|
| Devreden KDV (*) | 159,288,349 | 197,895,992 |
| | 159,288,349 | 197,895,992 |

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

NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR

21.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket'in sermayesi, tamamı ödenmiş 413,599,221 TL'dir. Sermaye, her biri 1 adet pay karşılığında 1 TL nominal değerli 413,599,221 adet paya bölünmüştür.

| Ortak adı | 31.03.2024 | | 31.12.2023 | |
|--|--------------------|----------|--------------------|----------|
| | Ortaklık Tutarı | (%) | Ortaklık Tutarı | (%) |
| Ziya Yılmaz | 183,479,533 | 44.3617% | 166,320,000 | 43.2000% |
| Rafet Yılmaz | 122,319,688 | 29.5744% | 110,880,000 | 28.8000% |
| Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 38,500,000 | 9.3085% | 38,500,000 | 10.0000% |
| Diğer | 69,300,000 | 16.7554% | 69,300,000 | 18.0000% |
| | 413,599,221 | 100% | 385,000,000 | 100% |

21.2 Sermaye Düzeltme Farkları

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Sermaye enflasyon olumlu farkları | 825,692,600 | 821,384,587 |
| | 825,692,600 | 821,384,587 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin TMS 29 kapsamında düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ve iktisap ve birleşmeler kapsamındaki pay senedi ihraçlarının rayiç değer farklarını içermektedir.

21.3 Sermaye Avansı

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|----------------|--------------|----------------|
| Sermaye avansı | -- | 1,183,967,289 |
| | -- | 1,183,967,289 |

21.4 Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)

| | 31 Mart 2024 |
|-----------------------------|---------------|
| Hisse senedi ihraç primleri | 1,151,095,100 |
| | 1,151,095,100 |

Şirket'in hakim ortakları Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz 26 Mart 2024 tarihinde gerçekleşen tahsisli sermaye artırımını kapsamında oluşan tutarlardan oluşmaktadır.

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

21.5.1 Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıplar

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|--------------|----------------|
| Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar) | (122,520) | 6,814 |
| | (122,520) | 6,814 |

21.6 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|----------------|--------------|----------------|
| Yasal yedekler | 76,639,091 | 76,639,091 |
| | 76,639,091 | 76,639,091 |

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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

21.7 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

Kar Dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtabilecektir.

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

NOT 22 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

22.1 Satışlar

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Proje Gelirleri</i> | | |
| -Çekmeköy Proje Gelirleri | -- | 64,430,597 |
| -Nişantaşı Proje Gelirleri | 122,515,522 | 391,556,866 |
| -Levent Proje Gelirleri | 1,246,896,776 | 494,281,637 |
| | <hr/> 1,369,412,298 | <hr/> 950,269,100 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

22.2 Satışların Maliyeti

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Proje Satış Maliyetleri</i> | | |
| -Çekmeköy Proje Maliyetleri | -- | 146,903,296 |
| -Nişantaşı Proje Maliyetleri | 73,723,708 | 124,803,131 |
| -Levent Proje Maliyetleri | 231,705,246 | 91,034,842 |
| | 305,428,954 | 362,741,269 |

Yapımı süren ancak satılan malın maliyetinde muhasebeleştirilen Nişantaşı Projesine ilişkin 663,000,000 TL ve Levent Projesine ilişkin 1,941,950,419 TL sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 23 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

23.1 Genel yönetim giderleri

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Personel giderleri | 11,907,425 | 16,118,802 |
| İhale, mimarlık ve danışmanlık giderleri | 710,912 | 328,672 |
| Kira giderleri | 1,835,709 | 737,637 |
| Vergi, harç ve ceza giderleri | 347,472 | 764,174 |
| Amortisman giderleri | 6,302,885 | 3,523,371 |
| Kıdem tazminatı karşılık giderleri | 1,957,388 | 4,228,919 |
| Noter, mahkeme ve aidat giderleri | 420,439 | 1,071,912 |
| Bağış giderleri | 778,442 | 31,259,786 |
| Yemek ve temizlik giderleri | 874,398 | 881,391 |
| Diğer giderler | 7,130,787 | 1,712,788 |
| | 32,265,857 | 60,627,452 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

23.2 Pazarlama giderleri

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Personel giderleri | 8,638,140 | 13,018,259 |
| Temsil ve ağırlama giderleri | 683,236 | 353,128 |
| Amortisman giderleri | 11,113 | 246,545 |
| Marka, proje geliştirme ve harç giderleri | 22,514,343 | 26,332,164 |
| Reklam ve komisyon giderleri | 14,801,252 | 46,115,350 |
| Diğer giderler | 1,258,198 | 635,719 |
| | 47,906,282 | 86,701,165 |

NOT 24 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibariyle giderler fonksiyon bazında olarak gösterilmiş olup, detayları Not 23’te yer almaktadır.

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Genel yönetim giderleri | 32,265,857 | 60,627,452 |
| Pazarlama satış ve dağıtım giderleri | 47,906,282 | 86,701,165 |
| | 80,172,139 | 147,328,617 |

NOT 25 – ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER GİDERLERİ

25.1 Esas Faaliyetlerden Gelirler

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Konusu kalmayan karşılıklar | 1,904,290 | 1,921 |
| Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri | 764,390 | 683,188 |
| Ticari borçlar reeskont gelirleri | 2,644,564 | 5,945,802 |
| SGK teşvik gelirleri | 1,008,320 | 2,344,625 |
| Diğer gelirler | 447,269 | 2,603,700 |
| | 6,768,833 | 11,579,236 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25.2 Esas Faaliyetlerden Giderler

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden giderler aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri | (1,097,508) | (1,136,161) |
| Ticari alacaklar reeskont giderleri | (3,172,871) | (4,019,959) |
| Diğer giderler | (5,423) | (4,332,933) |
| | <u>(4,275,802)</u> | <u>(9,489,053)</u> |

NOT 26 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER, GİDERLER

26.1 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Sabit kıymet satış karları | 597,254 | -- |
| | <u>597,254</u> | <u>--</u> |

26.2 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Sabit kıymet satış zararları | (507,291) | -- |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman giderleri | (359,354) | -- |
| | <u>(866,645)</u> | <u>--</u> |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

27.1 Finansman Gelirleri

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Faiz gelirleri | 137,937,845 | 14,945,322 |
| Kur farkı gelirleri | 11,972,772 | 169,412 |
| Masraf iade gelirleri | 5,921,175 | -- |
| | 155,831,792 | 15,114,734 |

27.2 Finansman Giderleri

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal giderler aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kredi faiz giderleri | (62,112,661) | (58,891,734) |
| Teminat mektubu giderleri | (1,543,892) | (3,405,809) |
| Finansal kiralama faiz giderleri | (11,782) | (235,797) |
| Diğer masraf ve komisyon giderleri | (8,720,910) | (9,621,873) |
| | (72,389,245) | (72,155,213) |

NOT 28 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla uygulanan efektif vergi oranı, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumlar Vergisi Kanunu’ndaki değişiklik ile 2023 yılı kurum kazançları için %25 olarak uygulanacaktır. Bu nedenle 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında %25 oranı dikkate alınmıştır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2024 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25’tir.

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

Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının), kurucu senetleri, intifa senetleri ve 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.

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

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

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

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|----------------------------|--------------|----------------|
| Kurumlar vergisi karşılığı | - | 131,598 |
| | - | 131,598 |

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

| | 01.01.- 31.03.2023 |
|---|-----------------------|
| Denetlenmemiş vergi öncesi kar / (zarar) | 940,555 |
| Matraha ilaveler/istisnalar toplamı | 94,057 |
| Denetlenmemiş mali kar / (zarar) | 1,034,612 |
| Geçerli vergi oranı | 20.0% |
| Hesaplanan vergi | 206,922 |
| Toplam hesaplanan geçici vergi | 206,922 |
| Gelir tablosundaki kurumlar vergisi karşılığı | 206,922 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Dönem vergi karı oluşmayan şirketler için vergi karşılığı mutabakatı sunulmamıştır.

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cari Dönem Vergisi | - | (206,922) |
| Ertelenmiş Vergi | (128,652,188) | 20,223,841 |
| | (128,652,188) | 20,016,919 |

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.

| | 31 Mart 2024 | | 31 Aralık 2023 | |
|---|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| | Kümülatif Geçici Farklar | Ertelenmiş Vergi | Kümülatif Geçici Farklar | Ertelenmiş Vergi |
| <u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u> | | | | |
| İndirilebilir mali zararlar | 50,846,431 | 12,711,608 | -- | -- |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 4,529,769 | 1,132,442 | 3,440,375 | 860,094 |
| Alacak reeskontları | 147,992 | 36,998 | 334,860 | 83,716 |
| Marka bedeli düzeltmesi | 241,651,073 | 60,412,768 | 278,052,480 | 69,513,120 |
| Aktifleştirilmiş giderlerin iptali - kredi faiz tahakkuku | 334,396,576 | 83,599,144 | 349,455,310 | 87,363,827 |
| Diğer | 5,442,833 | 1,570,163 | 96,297,837 | 24,316,094 |
| | | 159,463,123 | | 182,136,851 |
| <u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u> | | | | |
| Mali, Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve stoklar | (90,307,607) | (22,576,902) | (18,934,526) | (4,733,631) |
| Gelir tahakkukları | (5,680,402,657) | (1,420,100,664) | (5,306,254,320) | (1,326,563,580) |
| Borç reeskontları | (2,309,702) | (577,426) | (3,024,880) | (756,220) |
| Aktifleştirilen finansman giderleri | (154,499,630) | (38,624,908) | (169,525,028) | (42,381,257) |
| Diğer | (13,989,494) | (3,707,374) | (19,902,420) | (5,217,239) |
| | | (1,485,587,274) | | (1,379,651,927) |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | | (1,326,124,151) | | (1,197,515,076) |

NOT 29 – 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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

01 Ocak – 31 Mart 2024 ve 2023 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2024 | 01.01.- 31.03.2023 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ana ortaklık başına düşen pay | 100,846,824 | (191,663,414) |
| Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı (*) | 386,588,846 | 385,000,000 |
| Hisse başına kar / (zarar) | 0.26 | (0.50) |

(*) TMS 33'ün 64. Maddesi gereğince; 2023 yılı içerisinde yapılan bedelsiz sermaye artışı ile artan hisse adedi sayısı sebebiyle geçmiş dönem hisse başına kazanç hesabı bu bedelsiz sermaye artışının etkileri yansıtılmak suretiyle yeniden hesaplanmıştır.

NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLAR

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| <i>Finansal varlıklar</i> | | |
| Hazır değerler | 1,303,182,726 | 1,536,501,633 |
| Ticari alacaklar | 2,252,008 | 3,289,643 |
| Diğer alacaklar | 639,587,563 | 720,399,415 |
| <i>Finansal yükümlülükler</i> | | |
| Finansal borçlar | 2,098,171,245 | 2,338,581,719 |
| Ticari borçlar | 51,091,855 | 68,586,044 |
| Diğer borçlar | 164,686,167 | 214,525,194 |

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Araçlar

Kredi riski

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

| | Alacaklar | | | | Bankalardaki Mevduat |
|--|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | |
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | |
| 31.03.2024 | | | | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) | -- | 2,252,008 | 927,490 | 638,660,073 | 1,255,414,797 |
| Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -- | 2,252,008 | 927,490 | 638,660,073 | 1,255,414,797 |
| 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 teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- |
| Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | -- | -- | -- | -- | -- |
| Değer düşüklüğü (-) | -- | -- | -- | -- | -- |
| Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | -- | -- | -- | -- | -- |

Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

| | Alacaklar | | | | Bankalardaki Mevduat |
|--|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | |
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | |
| 31.12.2023 | | | | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) | -- | 3,289,643 | 15,822,971 | 704,576,444 | 1,541,694,972 |
| Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -- | 3,289,643 | 15,822,971 | 704,576,444 | 1,541,694,972 |
| 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 teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- |
| Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | -- | -- | -- | -- | -- |
| Değer düşüklüğü (-) | -- | -- | -- | -- | -- |
| Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | -- | -- | -- | -- | -- |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

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

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

Faiz Oranı Riskine Duyarlılık Analizi

Eğer değişken faizli TL, USD ve EURO olarak ayrılan kredilerin faiz oranı, diğer tüm değişkenler sabitken, 100 baz puan (% 1) daha yüksek / düşük olsaydı, döneme ait vergi öncesi kar, daha yüksek / düşük faiz giderlerinden dolayı, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 7,221,488 TL (31 Aralık 2023: 12,507,044 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir;

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---------------|----------------|
| Sabit faizli finansal araçlar | | |
| Banka kredileri | 1,361,254,444 | 1,069,175,984 |
| Değişken faizli finansal araçlar | | |
| Banka kredileri | 722,148,753 | 1,250,704,428 |

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi notunun düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

| 31 Mart 2024 | 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 | 2,098,171,245 | 3,290,210,382 | 184,061,139 | 561,846,790 | 2,544,302,453 |
| Ticari borçlar | 51,091,855 | 53,401,559 | 53,401,559 | - | - |
| Diğer Borçlar | | | | | |
| İlişkili taraf | 19,890,901 | 19,890,901 | 156,413 | 19,734,488 | - |
| Diğer taraf | 144,795,266 | 147,599,766 | 19,600,331 | 117,649,938 | 10,349,497 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

| 31 Aralık 2023 | 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 | 2,338,581,719 | 3,712,911,653 | 191,600,094 | 570,602,086 | 2,950,709,473 |
| Ticari borçlar | 68,586,044 | 71,610,924 | 71,610,924 | - | - |
| Diğer Borçlar | | | | | |
| <i>İlişkili taraf</i> | 22,286,165 | 22,286,165 | - | 22,286,165 | - |
| <i>Diğer taraf</i> | 192,239,029 | 196,520,013 | 42,438,744 | 142,242,311 | 11,838,958 |

Kur riski

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

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

| | Cari Dönem | | | | |
|--|--------------------|------------------|------------------|--------------|----------------|
| | TL karşılığı | USD | EURO | GBP | RUB |
| 1. Ticari Alacaklar | -- | -- | -- | -- | -- |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar | 142,311,103 | 2,102,559 | 2,135,628 | 3,400 | 188,820 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- | -- | -- |
| 3. Diğer | -- | -- | -- | -- | -- |
| 4. Dönen Varlıklar (1+2+3) | 142,311,103 | 2,102,559 | 2,135,628 | 3,400 | 188,820 |
| 5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- | -- | -- |
| 6. Diğer | -- | -- | -- | -- | -- |
| 7. Duran Varlıklar (5+6) | -- | -- | -- | -- | -- |
| 8. Toplam Varlıklar (4+7) | 142,311,103 | 2,102,559 | 2,135,628 | 3,400 | 188,820 |
| 9. Ticari Borçlar | 1,627,092 | 16,158 | 31,609 | -- | -- |
| 10. Finansal Yükümlülükler | -- | -- | -- | -- | -- |
| 11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- | -- | -- |
| 12. Kısa Vadeli Yükümlülükler | 1,627,092 | 16,158 | 31,609 | -- | -- |
| 13. Finansal Yükümlülükler | -- | -- | -- | -- | -- |
| 14a. Parasal olan diğer yükümlülükler | -- | -- | -- | -- | -- |
| 14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler | -- | -- | -- | -- | -- |
| 15. Uzun Vadeli Yükümlülükler | -- | -- | -- | -- | -- |
| 16. Toplam Yükümlülükler (12+15) | 1,627,092 | 16,158 | 31,609 | -- | -- |
| 17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16) | 140,684,011 | 2,086,401 | 2,104,019 | 3,400 | 188,820 |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

| | Geçmiş Dönem | | |
|--|--------------------|------------------|------------------|
| | TL karşılığı | USD | EURO |
| 1. Ticari Alacaklar | -- | -- | -- |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar | 155,182,176 | 2,245,364 | 2,114,005 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 3. Diğer | -- | -- | -- |
| 4. Dönen Varlıklar (1+2+3) | 155,182,176 | 2,245,364 | 2,114,005 |
| 5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 6. Diğer | -- | -- | -- |
| 7. Duran Varlıklar (5+6) | -- | -- | -- |
| 8. Toplam Varlıklar (4+7) | 155,182,176 | 2,245,364 | 2,114,005 |
| 9. Ticari Borçlar | 1,130,046 | 15,117 | 16,389 |
| 10. Finansal Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 12. Kısa Vadeli Yükümlülükler | 1,130,046 | 15,117 | 16,389 |
| 13. Finansal Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 14a. Parasal olan diğer yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 15. Uzun Vadeli Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 16. Toplam Yükümlülükler (12+15) | 1,130,046 | 15,117 | 16,389 |
| 17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16) | 154,052,130 | 2,230,247 | 2,097,616 |

Kur riskine duyarlılık analizi

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında %10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

31 Mart 2024 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 14,068,401 TL (31 Aralık 2023: 15,405,213 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

| | 31 Mart 2024 | |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması |
| 1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | 6,731,105 | (6,731,105) |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3-ABD Doları Net etki (1+2) | 6,731,105 | (6,731,105) |
| 4-EURO net varlık / yükümlülüğü | 7,316,917 | (7,316,917) |
| 5-EURO riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 6-EURO Net etki (4+5) | 7,316,917 | (7,316,917) |
| 7-GBP net varlık/yükümlülüğü | 13,817 | (13,817) |
| 8-GBP riskinden korunan kısım (-) | -- | -- |
| 9-GBP Net etki (7+8) | 13,817 | (13,817) |
| 10-RUB net varlık/yükümlülüğü | 6,562 | (6,562) |
| 11-RUB riskinden korunan kısım (-) | -- | -- |
| 12-RUB Net etki (10+11) | 6,562 | (6,562) |
| TOPLAM (3+6+9+12) | 14,068,401 | (14,068,401) |

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

| 31 Aralık 2023 | | |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| Kar / Zarar | | |
| | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması |
| 1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | 7,548,948 | (7,548,948) |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3-ABD Doları Net etki (1+2) | 7,548,948 | (7,548,948) |
| 4-EURO net varlık / yükümlülüğü | 7,856,265 | (7,856,265) |
| 5-EURO riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 6-EURO Net etki (4+5) | 7,856,265 | (7,856,265) |
| TOPLAM (3+6) | 15,405,213 | (15,405,213) |

NOT 32 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

Finansal Aktifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

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

Finansal Pasifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Toplam borçlar | 8,017,292,413 | 8,596,124,826 |
| Eksi: Hazır değerler | 1,303,182,726 | 1,536,501,633 |
| Net borç | 6,714,109,687 | 7,059,623,193 |
| Toplam öz sermaye | 7,754,534,675 | 7,653,782,140 |
| Toplam sermaye | 14,468,644,362 | 14,713,405,333 |
| Net Borç/Toplam Sermaye oranı | 46% | 48% |

NOT 33 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

33.1 Şirket Yönetim Kurulu'nun 28 Mart 2024 tarih ve 2024/7 sayılı kararı çerçevesinde esas sözleşme tadil tasarisinin onaylanması talebi ile Sermaye Piyasası Kurulu'na (“SPK”) yapılan başvuru SPK onayı almış olup 26 Mart 2024 tarihi itibariyle tamamlanan tahsisli sermaye artırım sonucunda, tadil edilen Şirket esas sözleşmesinin “Sermaye” başlıklı 6.maddesi 17 Mayıs 2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

33.2 Şirket Yönetim Kurulu 7 Mayıs 2024 tarihinde II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 6. maddesinin altıncı fıkrası uyarınca 1,000,000,000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı bir defaya mahsus olmak üzere aşılacak kaydıyla çıkarılmış sermayenin 663,450,024 TL'sinin sermaye düzeltmesi olumlu farkları hesabından, 849,900,779 TL'sinin hisse senedi ihraç (emisyon) primleri hesabından ve 723,049,976 TL'sinin geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere 2,236,400,779 TL artırılarak 413,599,221 TL'den 2,650,000,000 TL'ye yükseltilmesine karar vermiştir. Söz konusu karar kapsamında 22 Mayıs 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.