

**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.'NİN  
30 EYLÜL 2023 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	5-62
Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	5-6
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	7-27
Not 3 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri	28
Not 4 Diğer İşletmelerdeki Paylar	28-29
Not 5 Nakit ve Nakit Benzerleri	29
Not 6 İlişkili Taraf Açıklamaları	29-32
Not 7 Ticari Alacak ve Borçlar	32-34
Not 8 Finansal Borçlar	34-35
Not 9 Diğer Alacak ve Borçlar	36-37
Not 10 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	38
Not 11 Stoklar	39
Not 12 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	39-40
Not 13 Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	41
Not 14 Kullanım Hakkı Varlıkları	41
Not 15 Maddi Duran Varlıklar	42
Not 16 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	42-43
Not 17 Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	43-45
Not 18 Karşılıklar	45-46
Not 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	46
Not 20 Diğer Varlık ve Yükümlülükler	46
Not 21 Özkaynaklar	47-49
Not 22 Hasılat ve Satışların Maliyeti	49
Not 23 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri	50
Not 24 Niteliklerine Göre Giderler	51
Not 25 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	51
Not 26 Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler ve Giderler	52
Not 27 Finansman Gelirleri, Giderleri	52-53
Not 28 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	53-55
Not 29 Pay Başına Kazanç	56
Not 30 Finansal Araçlar	56
Not 31 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	56-61
Not 32 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	61-62

DAĞ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU  
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

Bağımsız  
Denetim'den  
Geçmiş

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 30.09.2023	Geçmiş Dönem 31.12.2022
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	735,572,407	120,735,945
Ticari Alacaklar	7	5,209,417	2,467,608
Diğer Alacaklar	9	154,545,859	190,367,907
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	20,149,432	34,405
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9	134,396,427	190,333,502
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	1,550,800,558	1,464,479,028
Stoklar	11	173,596,551	106,377,964
Peşin Ödenmiş Giderler	12	516,562,508	102,533,297
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6	500,219,663	93,191,215
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	12	16,342,845	9,342,082
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	4,071,226	5,081,452
Diğer Dönen Varlıklar	20	3,489	104,005,222
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>3,140,362,015</b>	<b>2,096,048,423</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Ticari Alacaklar	7	-	2,017,770
Diğer Alacaklar	9	469,546,159	303,743,669
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	8,465,597,240	4,563,598,799
Kullanım Hakkı Varlıkları	14	10,319,364	12,700,756
Maddi Duran Varlıklar	15	101,955,056	94,714,845
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	3,598,802	3,081,400
<i>Şerefiye</i>	16.1	1,807,224	1,807,224
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	16.2	1,791,578	1,274,176
Peşin Ödenmiş Giderler	12	3,750,684	4,739,134
Ertelenmiş Vergi Varlığı	28	230,880,942	74,053,278
Diğer Duran Varlıklar	20	78,592,001	124,394,206
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>9,364,240,248</b>	<b>5,183,043,857</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>12,504,602,263</b>	<b>7,279,092,280</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	4,203,236	5,581,808
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	500,213,495	308,782,929
Ticari Borçlar	7	48,420,258	59,176,298
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	9,590,029	5,608,746
Diğer Borçlar	9	157,920,851	159,727,126
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	13,094,935	13,163,881
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	144,825,916	146,563,245
Ertelenmiş Gelirler	12	1,319,149,368	1,083,630,155
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	28	83,073	47,985,159
Kısa Vadeli Karşılıklar	18	365,477,352	198,827,707
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2,405,057,662</b>	<b>1,869,319,928</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1,654,553,585	698,293,071
Diğer Borçlar	9	23,974,148	45,417,548
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	5,000,000	5,000,000
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	18,974,148	40,417,548
Ertelenmiş Gelirler	12	3,208,694,857	1,678,025,572
Uzun Vadeli Karşılıklar	18	3,323,732	3,162,216
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	18	3,323,732	3,162,216
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	1,384,131,963	576,956,006
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>6,274,678,285</b>	<b>3,001,854,413</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ödenmiş Sermaye	21.1	385,000,000	200,000,000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	21.2	(513,521)	(94,096)
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		(513,521)	(94,096)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	21.2.1	(513,521)	(94,096)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		15,047,884	5,238,770
<i>Yasal Yedekler</i>	21.3	15,047,884	5,238,770
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2,007,964,151	532,540,696
Net Dönem Karı/Zararı		1,417,367,802	1,670,232,569
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3,824,866,316</b>	<b>2,407,917,939</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>12,504,602,263</b>	<b>7,279,092,280</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

## DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU  
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.2023- 30.09.2023	Geçmiş Dönem 01.01.2022- 30.09.2022	Cari Dönem 01.07.2023- 30.09.2023	Geçmiş Dönem 01.07.2022- 30.09.2022
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	22.1	4,010,161,745	2,184,278,716	2,145,038,303	1,088,824,109
Satışların Maliyeti (-)	22.2	(1,541,837,158)	(919,141,955)	(716,334,435)	(363,974,076)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>		<b>2,468,324,587</b>	<b>1,265,136,761</b>	<b>1,428,703,868</b>	<b>724,850,033</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>2,468,324,587</b>	<b>1,265,136,761</b>	<b>1,428,703,868</b>	<b>724,850,033</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	23.1	(74,245,936)	(36,809,698)	(19,794,015)	(19,762,317)
Pazarlama Giderleri (-)	23.2	(199,295,589)	(145,220,923)	(88,741,744)	(64,169,482)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25.1	9,895,722	6,430,241	3,220,542	835,329
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25.2	(9,319,714)	(7,671,702)	(768,722)	(945,181)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>2,195,359,070</b>	<b>1,081,864,679</b>	<b>1,322,619,929</b>	<b>640,808,382</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26.1	-	208,498	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26.2	-	(44,068)	-	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>2,195,359,070</b>	<b>1,082,029,109</b>	<b>1,322,619,929</b>	<b>640,808,382</b>
Finansman Gelirleri	27.1	81,290,203	48,768,449	46,629,068	31,217,337
Finansman Giderleri (-)	27.2	(208,710,295)	(39,636,626)	(95,840,208)	(23,021,978)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>2,067,938,978</b>	<b>1,091,160,932</b>	<b>1,273,408,789</b>	<b>649,003,741</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>		<b>(650,571,176)</b>	<b>(223,770,230)</b>	<b>(326,070,539)</b>	<b>(130,913,161)</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri	28	(83,073)	(2,436,559)	5,045	(1,372,493)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	(650,488,103)	(221,333,671)	(326,075,584)	(129,540,668)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>1,417,367,802</b>	<b>867,390,702</b>	<b>947,338,250</b>	<b>518,090,580</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>1,417,367,802</b>	<b>867,390,702</b>	<b>947,338,250</b>	<b>518,090,580</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	21.6	-	-	-	(164,125)
Ana Ortaklık Payları		1,417,367,802	867,390,702	947,338,250	518,254,705
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	29	3.68	2.25		
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(419,425)</b>	<b>(497,331)</b>	<b>27,962</b>	<b>(209,663)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	18	(559,234)	(621,665)	-	(262,080)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		<b>139,809</b>	<b>124,334</b>	<b>27,962</b>	<b>52,417</b>
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	139,809	124,334	27,962	52,417
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(419,425)</b>	<b>(497,331)</b>	<b>27,962</b>	<b>(209,663)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>1,416,948,377</b>	<b>866,893,371</b>	<b>947,366,212</b>	<b>517,880,917</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	(163,955)
Ana Ortaklık Payları		1,416,948,377	866,893,371	947,366,212	518,044,872

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

## DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Yasal Yedekler	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler
											Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları
<b>ÖNCEKİ DÖNEM</b>											
01.01.2022 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	21.1	200,000,000	17,977	5,238,770	-	220,344,983	312,290,815	737,892,545	480,911	738,373,456	
Transferler		-	-	-	-	312,290,815	(312,290,815)	-	-	-	
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		-	(497,331)	-	-	-	867,390,702	866,893,371	-	866,893,371	
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	867,390,702	867,390,702	-	867,390,702	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(497,331)	-	-	-	-	(497,331)	-	(497,331)	
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler		-	-	-	(95,102)	-	-	(95,102)	(480,911)	(576,013)	
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30.09.2022 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		200,000,000	(479,354)	5,238,770	(95,102)	532,635,798	867,390,702	1,604,690,814	-	1,604,690,814	
<b>CARİ DÖNEM</b>											
01.01.2023 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	21.1	200,000,000	(94,096)	5,238,770	-	532,540,696	1,670,232,569	2,407,917,939	-	2,407,917,939	
Transferler		-	-	-	-	1,670,232,569	(1,670,232,569)	-	-	-	
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		-	(419,425)	-	-	-	1,417,367,802	1,416,948,377	-	1,416,948,377	
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	1,417,367,802	1,417,367,802	-	1,417,367,802	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(419,425)	-	-	-	-	(419,425)	-	(419,425)	
Sermaye Artırımı		185,000,000	-	9,809,114	-	(194,809,114)	-	-	-	-	
30.09.2023 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		385,000,000	(513,521)	15,047,884	-	2,007,964,151	1,417,367,802	3,824,866,316	-	3,824,866,316	

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

## DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU  
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		(472,932,484)	(318,211,344)
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>1,417,367,802</b>	<b>867,390,702</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1,417,367,802	867,390,702
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>821,855,227</b>	<b>273,123,588</b>
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	23	5,182,182	2,375,694
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		<b>166,391,736</b>	<b>51,161,181</b>
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18-23	(257,909)	3,292,787
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	18	166,649,645	47,868,394
<b>Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(66,984)</b>	<b>(1,622,625)</b>
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	25.2	1,912,233	1,561,382
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	25.1	(1,979,217)	(3,184,007)
<b>Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler</b>	<b>28</b>	<b>650,348,293</b>	<b>221,209,338</b>
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(2,712,155,513)</b>	<b>(1,458,725,634)</b>
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11	(67,218,587)	42,206,156
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(724,039)	(259,773)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		<b>(392,207,039)</b>	<b>(307,229,103)</b>
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(427,143,475)	(189,073,617)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9-12-20	34,936,436	(118,155,486)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	(3,988,319,971)	(2,223,972,466)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(10,689,056)	30,079,143
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	19	3,981,283	3,554,871
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		<b>1,743,021,896</b>	<b>996,895,538</b>
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(68,946)	8,302,026
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9-12	1,743,090,842	988,593,512
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(472,932,484)</b>	<b>(318,211,344)</b>
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(58,543,562)</b>	<b>(16,791,318)</b>
<b>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</b>		-	<b>70,380</b>
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	15	-	42,181
-Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	-	28,199
<b>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</b>		<b>(10,558,403)</b>	<b>(9,523,369)</b>
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	(9,958,403)	(8,563,746)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(600,000)	(959,623)
<b>Diğer Uzun Vadeli Varlıklardan Kaynaklanan Nakit Çıkışları / Girişleri</b>	<b>14</b>	-	<b>(7,022,056)</b>
<b>Vergi Ödemeleri/İadeleri</b>		<b>(47,985,159)</b>	<b>(316,273)</b>
<b>C. FINANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>1,146,312,508</b>	<b>340,095,956</b>
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	(576,013)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	1,146,312,508	340,671,969
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>614,836,462</b>	<b>5,093,294</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		-	-
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)</b>		<b>614,836,462</b>	<b>5,093,294</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>120,735,945</b>	<b>138,971,946</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>	<b>5</b>	<b>735,572,407</b>	<b>144,065,240</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 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 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.

30 Eylül 2023 itibarıyla; Şirket'te çalışan personel sayısı 217'dir. (31 Aralık 2022: 319)

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ziya Yılmaz	166,320,000	89,988,000
Rafet Yılmaz	110,880,000	59,992,000
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	38,500,000	20,000,000
Halka Açık Kısım	69,300,000	30,020,000
<i>Ziya Yılmaz - C grubu halka açık kısım</i>	<i>18,472,446</i>	<i>6,008,076</i>
<i>Rafet Yılmaz - C Grubu halka açık kısım</i>	<i>12,284,166</i>	<i>3,989,385</i>
<i>Diğer</i>	<i>38,543,388</i>	<i>20,022,539</i>
	385,000,000	200,000,000

Şirket'in 200,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı 2022 yılı dönem karından karşılanmak suretiyle, 385,000,000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 185,000,000 TL itibarı değerdeki paylara ilişkin ihraç belgesinin onaylanması ve esas sözleşmenin "Sermaye" başlıklı 6. maddesinin tadil edilmesine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılmış olan başvuru onaylanmış ve 22 Haziran 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, %18'i halka açık olan Şirket'in hisselerinin fiili dolaşımdaki payı %10.01'dir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

Şirket’in Adresi:

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

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

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

---

Şirket’in faaliyet konusu aşağıdaki gibidir;

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

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

Dap GM & Istlife’in 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde personel bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: 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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotları Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

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

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

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Kamu Gözetimi Kurumu (“KGK”), 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (“TFRS”) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”yı (“TMS 29”) uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

#### Finansal Tabloların Onaylanması

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

#### Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

## Netleştirme / Mahsup

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

## İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

## 2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

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

## 2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 30 Eylül 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

## 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- **TMS 8, Muhasebe Tahminlerinin Tanımı değişiklikler;** Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

- **TMS 1, Muhasebe Politikalarının Açıklanması değişiklikler;** 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. '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 bilgilerinin önemli olarak değerlendirilebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

- **TMS 12; Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları değişiklikler;** Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir.

**Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

- **TFRS 10 ve TMS 28 Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları Değişiklikler**; KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

- **TFRS 17, Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**; KGK Şubat 2019’da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

- **TMS 1, Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması değişiklikler**; Ocak 2021 ve Ocak 2023’te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1’de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023’te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8’e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

- **TFRS 16; Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri değişiklikler**; Ocak 2023’te KGK TFRS 16’ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra “Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü” başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde “kira ödemeleri”ni ya da “revize edilmiş kira ödemeleri”ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16’da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8’e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16’nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8’e göre geriye dönük uygulanır.

- **TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları;** KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır.

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

UMS 12 ile UMS 7 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/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 değişiklikleri;** 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.

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

#### **2.f. Müşterek Anlaşmalar**

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

Müşterek anlaşmanın özellikleri şu şekildedir:

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

#### **Oransal konsolidasyon yöntemi:**

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 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.  
30 EYLÜL 2023 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 temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

#### *Finansal Tablo Dışı Bırakma*

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

#### *Değer Düşüklüğü*

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

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

### **Finansal Yükümlülükler**

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

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

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

#### *Özkaynağa dayalı finansal araçlar*

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

#### *Diğer finansal yükümlülükler*

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

### **Ticari Alacaklar**

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

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

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

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

### **Ticari Borçlar**

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



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 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.

### **İşletme Birleşmeleri**

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

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

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

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

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

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

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

### **Şerefiye**

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

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

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

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

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

### **Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

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

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

#### *Kıdem Tazminatı*

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

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

#### *Sosyal Güvenlik Primleri*

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

### **Vergilendirme**

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

#### *Cari dönem vergi karşılığı*

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

*Ertelenmiş vergi*

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

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

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

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

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

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

### **Muhasebe Tahminleri**

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.

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

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

*Proje gelirleri*

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

Toplam sözleşme gelirinun güvenilir biçimde ölçülebilmesi, sözleşmeye ilişkin ekonomik yararların işletmeye akışın muhtemel olması sözleşme konusu işin bitirilmesi için gereken proje maliyetleri ile işin tamamlanma aşamasının finansal durum tablosu 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 ölçülememesi söz konusu ise o güne kadar oluşan telafi edilebilecek giderler oranında gelir kayıtlara alınmaktadır.

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

*Faiz geliri*

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

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

**Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar**

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

Dönem sonunda kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023		31.12.2022	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
USD	27.3575	27.4671	18.6852	18.7601
EURO	29.0101	29.1264	19.9209	20.0007

**Kur Değişiminin Etkileri**

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

**Hisse Başına Kazanç**

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

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

**Diğer Bilanço Kalemleri**

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.



### **Nakit Akış Tablosu**

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

### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

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

### **İlişkili Taraflar**

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Şirket, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir (Not 6).

Şirket ile yönetim ilişkisine sahip şirketlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

#### *Dap Holding Anonim Şirketi*

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

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

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

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

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

*Kartal Marina İşletmeleri Anonim Şirketi*

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

*Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi*

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

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

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

### *Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi*

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

Dap&Yüzyıl’ın konut, AVM, hastane, okul ve ofis bloğundan oluşan ve toplam inşaat alanı 460,000 metrekare olan İst Marina projesi 2018 senesi içerisinde tamamlanmıştır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla proje dahilinde inşa edilen AVM halen Dap&Yüzyıl’ın uhdesindedir.

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

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

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

### **Kiralama İşlemleri**

#### **a) Şirket - kiracı olarak**

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

*Kullanım hakkı varlığı*

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

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

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

Şirket, kullanım hakkı varlığını 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.

*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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

*Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları*

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı 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, kiralanılan varlıklar, gayrimenkuller, arsa ve yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller hariç, finansal durum tablosunda maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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

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

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

*Proje gelirleri*

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

*Şüpheli alacaklar karşılığı / Zarar karşılığı hesaplaması*

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

*Dava karşılığı*

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 3 – ORTAK KONTROLE TABİ İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

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

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

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

### NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

#### 4.1 Müşterek faaliyetler

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

30 Eylül 2023		
Şirket’in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı		
Müşterek faaliyet	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00

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

31 Aralık 2022		
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.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	30.09.2023				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	623,610,778	53,013,419	1,000,000	--	(6,632,447)

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

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

#### NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	68,588	45,782
Banka - vadesiz mevduat	92,974,179	23,080,857
Banka - vadeli mevduat	644,348,088	97,725,452
Beklenen kredi zararı	(1,834,955)	(127,082)
Diğer hazır değerler	16,507	10,936
	735,572,407	120,735,945

#### NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) İlişkili taraflardan/Ortaklardan alacaklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ziya Yılmaz	13,515,027	-
Rafet Yılmaz	6,634,405	34,405
	20,149,432	34,405

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 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**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	500,219,663	93,191,215
	500,219,663	93,191,215

(\*) 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*

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10,319,364	12,700,756
	10,319,364	12,700,756

*Yükümlülükler*

**Kısa vadeli**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2,870,910	2,526,350
	2,870,910	2,526,350

**Uzun vadeli**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	8,565,749	10,764,151
	8,565,749	10,764,151



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 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**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10,235,221	10,235,221
Ziya Yılmaz	-	1,069,540
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	16,264	18,264
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	1,252,144	1,138,898
Dap&Yüzyıl İş Ortaklığı Kartal Marina	-	18,344
Dop&Dap İş Ortaklığı	1,591,306	683,614
	13,094,935	13,163,881

**Uzun vadeli**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ziya Yılmaz	5,000,000	5,000,000
	5,000,000	5,000,000

**e) Ortaklara gider tahakkukları**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	364,638,708	197,007,526
	364,638,708	197,007,526

**f) Personele borçlar**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	6,206,984	3,744,163
	6,206,984	3,744,163

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

**a) İlişkili taraflardan yapılan alımlar**

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1,358,442,927	652,659,112
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	4,559	-
Dop&Dap İş Ortaklığı	770,580	-
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	95,972	549,500
	1,359,314,038	653,208,612

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

**a) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar**

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Yöneticilere ödenen ücretler	21,994,586	12,282,203
	21,994,586	12,282,203

**NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

**7.1 Ticari Alacaklar**

**Kısa vadeli ticari alacaklar**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alacak çek ve senetleri	5,550,000	2,725,000
Alacak çek ve senetleri reeskontu (-)	(340,583)	(257,392)
	5,209,417	2,467,608

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
30 gün vadeli	1,450,000	75,000
31-60 gün arası vadeli	875,000	75,000
61-90 gün arası vadeli	675,000	75,000
91-120 gün arası vadeli	75,000	75,000
121-150 gün arası vadeli	75,000	75,000
151-180 gün arası vadeli	75,000	75,000
181-210 gün arası vadeli	75,000	75,000
211-240 gün arası vadeli	75,000	1,900,000
241-270 gün arası vadeli	2,175,000	75,000
271-300 gün arası vadeli	--	75,000
301-330 gün arası vadeli	--	75,000
331-360 gün arası vadeli	--	75,000
	5,550,000	2,725,000

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alacak çek ve senetleri	--	2,550,000
Alacak çek ve senetleri reeskontu (-)	--	(532,230)
	--	2,017,770

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle uzun vadeli alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1-2 yıl arası	--	2,550,000
	--	2,550,000

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 7.2 Ticari Borçlar

### Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	43,559,853	60,747,948
Ticari borçların reeskontu (-)	(1,137,746)	(1,571,650)
Borç senetleri	6,050,000	--
Borç senetleri reeskontu (-)	(51,849)	--
	48,420,258	59,176,298

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla borç senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023
30 gün vadeli	4,150,000
31-60 gün arası vadeli	1,900,000
	6,050,000

## NOT 8 – FİNANSAL BORÇLAR

### 8.1 Kısa vadeli

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı	500,213,495	308,782,929
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	1,332,326	3,055,458
Kullanım hakkı yükümlülükleri	2,870,910	2,526,350
	504,416,731	314,364,737

### 8.2 Uzun vadeli

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli TL banka kredileri	1,645,987,836	687,333,528
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	--	195,392
Kullanım hakkı yükümlülükleri	8,565,749	10,764,151
	1,654,553,585	698,293,071

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle banka kredilerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içinde ödenecekler	500,213,495	308,782,929
2 yıl içinde ödenecekler	687,409,655	283,106,409
3 yıl içinde ödenecekler	523,768,971	215,559,698
4 yıl içinde ödenecekler	308,312,893	131,735,709
5 yıl içinde ödenecekler	126,496,317	56,931,712
	<u>2,146,201,331</u>	<u>996,116,457</u>

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle kullanım hakkı yükümlülüklerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içinde ödenecekler	2,870,910	2,526,350
2 yıl içinde ödenecekler	3,404,891	2,995,955
3 yıl içinde ödenecekler	4,038,709	3,553,308
4 yıl içinde ödenecekler	1,122,149	4,214,888
	<u>11,436,659</u>	<u>13,290,501</u>

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle finansal kiralama borçlarının vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içinde ödenecekler	1,332,326	3,055,458
2 yıl içinde ödenecekler	--	195,392
	<u>1,332,326</u>	<u>3,250,850</u>

Şirket'in etkin faiz borçlanma oranları TL banka krediler için %16.97 - %47.14 arasındadır. Finansal kiralama yükümlülükleri için prefinansman oranı %18.90 - %38.40 arasındadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

**9.1 Diğer Alacaklar**

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ortaklardan alacaklar	20,149,432	34,405
Emlak konut teminat alacakları (*)	--	106,105,200
Vergi alacakları	33,475,985	2,078,405
Proje hasılat KDV alacakları	93,065,892	72,879,370
Diğer alacaklar	7,854,550	9,270,527
	154,545,859	190,367,907

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Emlak konut sözleşmeye ilişkin teminat alacakları		
- Çekmeköy	--	35,555,200
- Nişantaşı	--	70,550,000
	--	106,105,200

**Uzun vadeli diğer alacaklar**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	249,611	750,487
Proje hasılat KDV alacakları	200,916,548	34,613,182
Emlak konut teminat alacakları (*)	268,380,000	268,380,000
	469,546,159	303,743,669

(\*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş.’ye Ataşehir projesi için verilen nakit teminattan oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## 9.2 Diğer Borçlar

### Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar	10,235,221	11,304,761
İlişkili taraflara borçlar	2,859,714	1,859,120
Alınan depozito ve teminatlar	536,062	413,509
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	7,429,902	16,671,299
Vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	3,673,983	1,999,376
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	102,866,839	97,269,506
Diğer borçlar (**)	30,319,130	30,209,555
	157,920,851	159,727,126

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

### Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar	5,000,000	5,000,000
Alınan depozito ve teminatlar	16,467,898	15,355,048
Diğer borçlar (*)	2,506,250	25,062,500
	23,974,148	45,417,548

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 10 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR**

**Kısa vadeli sözleşme varlıkları**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i>		
- Validebağ projesi	313,805,186	313,805,186
- Çekmeköy projesi	1,230,635,547	1,146,583,139
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i>		
- Çekmeköy projesi	6,359,825	4,090,703
	1,550,800,558	1,464,479,028

**Uzun vadeli sözleşme varlıkları**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i>		
- Nişantaşı projesi	2,409,686,741	1,313,992,818
- Levent projesi	6,000,470,809	3,196,923,617
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i>		
- Nişantaşı projesi	22,136,391	25,812,119
- Levent projesi	33,303,299	26,870,245
	8,465,597,240	4,563,598,799

(\*) Validebağ projesinden kaynaklanan sözleşme varlıklarından olan alacaklar için Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.’nin 17,532,169 TL alacak temliki bulunmaktadır. Söz konusu temlikin Şirket’in ortaklık payına düşen kısmı 10,519,301 TL’dir. Çekmeköy, Nişantaşı ve Levent projelerinden kaynaklanan sözleşme varlıklarından olan alacaklara ilişkin T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’den kullanılan krediler için 571,013,532 TL, T.Halk Bankası A.Ş.’den kullanılan krediler için 1,745,489,997 TL’lik temlik bulunmaktadır.



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 11 – STOKLAR**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<i>Devam eden Emlak Konut projelerine ait maliyetler(*)</i>		
-Nişantaşı	12,212,366	13,944,359
-Çekmeköy	--	2,039,343
-Levent	27,748,469	64,061,904
-Ataşehir	127,453,322	19,923,074
<i>Devam eden diğer konut projelerine ait maliyetler(**)</i>		
-Alaçatı	77,776	70,445
-Maşukiye	2,676,292	1,187,800
<i>Tamamlanan projelere ilişkin stok maliyetleri (***)</i>		
-Validebağ	3,428,326	5,151,039
	173,596,551	106,377,964

(\*) 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 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

**12.1 Peşin Ödenmiş Giderler**

**Kısa Vadeli**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen inşaat avansları	3,347,427	5,736,226
İlişkili taraflardan inşaat avansları (*)	500,219,663	93,191,215
Gelecek aylara ait diğer giderler	1,784,999	1,539,111
İş avansları	10,758,129	1,773,946
Gelir tahakkukları	267,732	144,240
Diğer peşin ödenmiş giderler	184,558	148,559
	516,562,508	102,533,297

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**Uzun Vadeli**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen sabit kıymet avansları	3,614,995	4,268,030
Gelecek yıllara ait diğer giderler	135,689	471,104
	3,750,684	4,739,134

**12.2 Ertelenmiş Gelirler**

**Kısa Vadeli**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	1,318,351,227	1,082,832,014
Gelecek aylara ait gelirler	798,141	798,141
	1,319,149,368	1,083,630,155

(\*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 220,082,913 TL'si Validebağ projesine, 1,098,268,314 TL'si Ormanköy projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

**Uzun Vadeli**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (**)	3,197,990,768	1,651,617,480
Alınan diğer avanslar	9,831,602	24,945,198
Gelecek yıllara ait gelirler	872,487	1,462,894
	3,208,694,857	1,678,025,572

(\*\*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 2,016,192,510 TL'si Levent projesine, 1,181,798,258 TL'si Nişantaşı projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 13 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergi ve fonlar	4,071,226	5,081,452
	4,071,226	5,081,452

**NOT 14 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

	Binalar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	--	--
Girişler	14,547,862	14,547,862
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	14,547,862	14,547,862
Girişler / (Çıkışlar)	--	--
30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	14,547,862	14,547,862
<u>Birikmiş amortismanlar</u>		
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	--	--
Girişler	1,847,106	1,847,106
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	1,847,106	1,847,106
Girişler	2,381,392	2,381,392
30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	4,228,498	4,228,498
31 Aralık 2022 itibariyle net defter değeri	12,700,756	12,700,756
30 Eylül 2023 itibariyle net defter değeri	10,319,364	10,319,364

30 Eylül 2023 tarihi itibariyle kullanım hakkı varlıkları üzerinde 2,241,594 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 15 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	Arazi ve Arsalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>					
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	--	1,319	2,872,473	4,229,545	7,103,337
Girişler	80,200,000	--	7,263,515	3,594,291	91,057,806
Çıkışlar	--	--	--	(778,253)	(778,253)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	80,200,000	1,319	10,135,988	7,045,583	97,382,890
Girişler	--	--	2,355,166	7,603,237	9,958,403
30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	80,200,000	1,319	12,491,154	14,648,820	107,341,293
<b>Birikmiş amortismanlar</b>					
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	--	385	220,868	1,217,023	1,438,276
Girişler	--	132	611,214	1,198,217	1,809,563
Çıkışlar	--	--	--	(579,794)	(579,794)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	--	517	832,082	1,835,446	2,668,045
Girişler	--	99	953,716	1,764,377	2,718,192
30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	--	616	1,785,798	3,599,823	5,386,237
31 Aralık 2022 itibariyle net defter değeri	80,200,000	802	9,303,906	5,210,137	94,714,845
30 Eylül 2023 itibariyle net defter değeri	80,200,000	703	10,705,356	11,048,997	101,955,056

30 Eylül 2023 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde 24,527,819 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

**NOT 16 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

**16.1 Şerefiye**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dap Nişantaşı	341,905	341,905
Dap Çekmeköy	1,465,319	1,465,319
	1,807,224	1,807,224

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**16.2 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

	Haklar (*)	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>			
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	741,752	80,000	821,752
Girişler	981,627	--	981,627
Çıkışlar	(204,923)	--	(204,923)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	1,518,456	80,000	1,598,456
Girişler	600,000	--	600,000
30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	2,118,456	80,000	2,198,456
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	358,434	6,600	365,034
Girişler	109,570	26,400	135,970
Çıkışlar	(176,724)	--	(176,724)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	291,280	33,000	324,280
Girişler	62,798	19,800	82,598
30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	354,078	52,800	406,878
31 Aralık 2022 itibariyle net defter değeri	1,227,176	47,000	1,274,176
30 Eylül 2023 itibariyle net defter değeri	1,764,378	27,200	1,791,578

(\*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

**NOT 17 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**17.1 Verilen teminat, rehin ve ipotekler:**

**17.1.1** 30 Eylül 2023 tarihi itibariyle Şirket'in verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	
	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	570,878,500
Boğaziçi Elektrik A.Ş.	TL	1,224,307
Vergi Dairesi	TL	170,410,000
Diğer	TL	1,375,300
		745,396,965

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Verilen teminat mektuplarına ait banka detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	
	Para Birimi	Tutar
Anadolubank A.Ş.	TL	841,000
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	63,784,465
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	TL	101,790,000
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	TL	62,670,000
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	TL	408,531,500
Türkiye Ziraat Bankası A.Ş.	TL	17,380,000
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	TL	58,400,000
QNB Finansbank A.Ş.	TL	32,000,000
		745,396,965

30 Eylül 2023 tarihli itibariyle Şirket’in teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ’ler	30.09.2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	745,396,965
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	-
	745,396,965

## 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.

30 Eylül 2023 tarihi itibariyle 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	1,999,777,654	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 gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Bu tür olayların sonucu tam olarak tahmin edilemese de, Şirket yönetimi söz konusu davaların önemli bir yükümlülük doğurmayacağı kanaatinde.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**17.4 Alınan teminat, rehin ve ipotekler:**

**17.4.1** 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023		
	Para Birimi	Tutar	TL Karşılığı
Satıcılar	TL	18,624,382	18,624,382
Satıcılar	EURO	28,818	839,365
			19,463,747

**17.4.2** 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla tedarikçilerinden, teminat olarak 41,088,362 TL karşılığı tutarında teminat çek ve senedi almıştır.

**NOT 18 – KARŞILIKLAR**

**Kısa vade**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Gider tahakkukları	365,477,352	198,827,707
	365,477,352	198,827,707

**Uzun vade**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	3,323,732	3,162,216
	3,323,732	3,162,216

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 23,490 TL olmak üzere 1 aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2022: 15,371 TL).

Şirket, 30 Eylül 2023 dönemlerine ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 31.12.2022
Dönem başı itibariyle karşılık	3,162,216	605,338
Faiz maliyeti	83,619	25,907
Dönem gideri	1,100,014	2,876,131
Dönem içi kıdem ödemeleri	(1,581,351)	(485,251)
Aktüeryal kazanç	559,234	140,091
Dönem sonu itibariyle karşılık	3,323,732	3,162,216

**NOT 19 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	6,206,984	3,744,163
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	3,383,045	1,864,583
	9,590,029	5,608,746

**NOT 20 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**20.1 Diğer Varlıklar**

**Diğer dönen varlıklar**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	3,489	104,005,222
	3,489	104,005,222

**Diğer duran varlıklar**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV (*)	78,592,001	124,394,206
	78,592,001	124,394,206

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



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR

### 21.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket’in sermayesi, tamamı ödenmiş 385,000,000 TL’dir. Sermaye, her biri 1 adet pay karşılığında 1 TL nominal değerli 385,000,000 adet paya bölünmüştür.

Ortak adı	30.09.2023		31.12.2022	
	Ortaklık Tutarı	(%)	Ortaklık Tutarı	(%)
Ziya Yılmaz	166,320,000	43.2000%	89,988,000	44.9940%
Rafet Yılmaz	110,880,000	28.8000%	59,992,000	29.9960%
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	38,500,000	10.0000%	20,000,000	10.0000%
Halka Açık Kısım	69,300,000	18.0000%	30,020,000	15.0100%
<i>Ziya Yılmaz - C grubu halka açık kısım</i>	<i>18,472,446</i>	<i>4.7980%</i>	<i>6,008,076</i>	<i>3.0040%</i>
<i>Rafet Yılmaz - C Grubu halka açık kısım</i>	<i>12,284,166</i>	<i>3.1907%</i>	<i>3,989,385</i>	<i>1.9947%</i>
<i>Diğer</i>	<i>38,543,388</i>	<i>10.0113%</i>	<i>20,022,539</i>	<i>10.0113%</i>
	385,000,000	100%	200,000,000	100%

### 21.2 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

#### 21.2.1 Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıplar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	(513,521)	(94,096)
	(513,521)	(94,096)

### 21.3 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	15,047,884	5,238,770
	15,047,884	5,238,770

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dönem içi girişler	-	(95,102)
Dönem içi transferler	-	95,102
	-	-

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

**21.5 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları**

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

*Kar Dağıtımı*

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK’nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren 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.

26 Nisan 2023 tarihli olağan genel kurul toplantısında, Şirket’in 2022 yılı dönem karından kanuni yedek akçelerin ayrılması sonrasında kalan tutardan 185,000,000 TL’nin bedelsiz hisse olacak şekilde ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**21.6 Azınlık Payları**

	01.01 - 30.09.2023	01.01 - 31.12.2022
Açılış bakiyesi	--	480,911
Ana ortaklık dışı paylardaki dönem içi artış / (azalış)	--	(480,911)
Kapanış bakiyesi	--	--

**NOT 22 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

**22.1 Satışlar**

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
<i>Proje Gelirleri</i>				
-Çekmeköy Proje Gelirleri	84,052,407	402,967,238	--	169,468,711
-Nişantaşı Proje Gelirleri	1,095,693,923	595,274,612	506,561,152	324,248,440
-Levent Proje Gelirleri	2,803,547,201	1,186,036,866	1,638,477,151	595,106,958
<i>Daire Satışları</i>	26,868,214	--	--	--
	4,010,161,745	2,184,278,716	2,145,038,303	1,088,824,109

**22.2 Satışların Maliyeti**

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
<i>Proje Satış Maliyetleri</i>				
-Çekmeköy Proje Maliyetleri	93,129,531	299,482,672	2,001,154	111,361,335
-Nişantaşı Proje Maliyetleri	325,572,380	157,451,278	123,575,261	75,314,063
-Levent Proje Maliyetleri	1,116,428,274	462,208,005	590,758,020	177,298,678
<i>Satılan Ticari Mal Maliyetleri</i>	6,706,973	--	--	--
	1,541,837,158	919,141,955	716,334,435	363,974,076

Yapımı süren ancak satılan malın maliyetinde muhasebeleştirilen Çekmeköy Projesine ilişkin 545,000,000 TL, Nişantaşı Projesine ilişkin 663,000,000 TL, Levent Projesine ilişkin 1,941,950,419 TL sigorta teminatı bulunmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 23 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ**

**23.1 Genel yönetim giderleri**

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Personel giderleri	32,937,619	23,649,202	14,203,647	13,469,341
İhale, mimarlık ve danışmanlık giderleri	1,734,967	249,987	765,565	72,075
Kira giderleri	1,832,195	1,777,568	387,987	391,045
Vergi, harç ve ceza giderleri	7,069,042	904,803	996,918	758,785
Amortisman giderleri	4,514,798	1,762,703	1,540,518	775,265
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	1,100,014	3,298,748	57,798	2,154,474
Dava karşılık giderleri	157,762	258,860	--	--
Noter, mahkeme ve aidat giderleri	1,923,761	1,799,720	694,900	963,857
Bağış giderleri	16,167,855	--	--	--
Yemek ve temizlik giderleri	1,138,767	413,521	1,138,767	83,744
Diğer giderler	5,669,156	2,694,586	7,915	1,093,731
	74,245,936	36,809,698	19,794,015	19,762,317

**23.2 Pazarlama giderleri**

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Personel giderleri	27,998,135	14,881,470	13,997,302	9,080,971
Temsil ve ağırlama giderleri	1,343,393	1,491,114	132,137	566,365
Vergi harç giderleri	1,437	601,170	467	--
Amortisman giderleri	283,972	456,646	94,270	51,794
Marka, proje geliştirme ve kalite giderleri	116,977,234	53,439,344	64,351,149	27,580,662
Reklam giderleri	42,275,135	27,739,309	8,810,982	3,164,029
Komisyon giderleri	8,567,989	45,259,247	1,126,163	23,273,774
Diğer giderler	1,848,294	1,352,623	229,274	451,887
	199,295,589	145,220,923	88,741,744	64,169,482

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 24 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibariyle giderler fonksiyon bazında olarak gösterilmiş olup, detayları Not 23’te yer almaktadır.

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Genel yönetim giderleri	74,245,936	36,809,698	19,794,015	19,762,317
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	199,295,589	145,220,923	88,741,744	64,169,482
	273,541,525	182,030,621	108,535,759	83,931,799

**NOT 25 – ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER GİDERLERİ**

**25.1 Esas Faaliyetlerden Gelirler**

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Konusu kalmayan karşılıklar	1,140	--	--	--
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	517,907	436,479	116,685	20,564
Ticari borçlar reeskont gelirleri	1,979,217	3,184,007	(204,497)	(277,798)
SGK teşvik gelirleri	3,314,301	2,231,075	1,014,337	1,087,127
Diğer gelirler	4,083,157	578,680	2,294,017	5,436
	9,895,722	6,430,241	3,220,542	835,329

**25.2 Esas Faaliyetlerden Giderler**

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(4,166,849)	(2,188,918)	(343,220)	(295,035)
Ticari alacaklar reeskont giderleri	(1,912,233)	(1,561,382)	102,208	370,343
Diğer giderler	(3,240,632)	(3,921,402)	(527,710)	(1,020,489)
	(9,319,714)	(7,671,702)	(768,722)	(945,181)

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 26 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER, GİDERLER**

**26.1 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler**

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Sabit kıymet satış karları	--	208,498	--	--
	--	208,498	--	--

**26.2 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler**

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Sabit kıymet satış zararları	--	(44,068)	--	--
	--	(44,068)	--	--

**NOT 27 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ**

**27.1 Finansman Gelirleri**

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Faiz gelirleri	80,194,209	46,976,058	45,847,281	31,153,955
Kur farkı gelirleri	1,095,994	1,792,391	781,787	63,382
	81,290,203	48,768,449	46,629,068	31,217,337

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## 27.2 Finansman Giderleri

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Kur farkı giderleri	(85,997)	(375,287)	(85,227)	(456)
Kredi faiz giderleri	(180,135,786)	(30,025,999)	(84,849,679)	(20,223,029)
Teminat mektubu giderleri	(5,839,946)	(2,550,843)	(2,375,272)	(1,373,437)
Finansal kiralama faiz giderleri	(349,326)	(745,487)	(93,917)	(220,736)
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(22,299,240)	(5,939,010)	(8,436,113)	(1,204,320)
	(208,710,295)	(39,636,626)	(95,840,208)	(23,021,978)

## 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.

30 Eylül 2023 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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında %25 oranı dikkate alınmıştır.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı % 20-%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 değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75’ten %50’ye indirilmiş ve 2019 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran taşınmazlar için %50 olarak kullanılacaktır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kurumlar vergisi karşılığı	83,073	47,985,159
	83,073	47,985,159

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

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Denetlenmemiş vergi öncesi kar / (zarar)	(634,094)	10,141,205
Matraha ilaveler/istisnalar toplamı	966,387	452,530
Denetlenmemiş mali kar / (zarar)	332,293	10,593,735
Geçerli vergi oranı	25.0%	23.0%
Hesaplanan vergi	83,073	2,436,559
Gelir tablosundaki kurumlar vergisi karşılığı	83,073	2,436,559

Dönem vergi karı oluşmayan şirketler için vergi karşılığı mutabakatı sunulmamıştır.

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Cari Dönem Vergisi	(83,073)	(2,436,559)
Ertelenmiş Vergi	(650,488,103)	(221,333,671)
	(650,571,176)	(223,770,230)



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

*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 yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
<b><u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u></b>				
İndirilebilir mali zararlar	315,800,379	78,950,095	--	--
Kıdem tazminatı karşılığı	3,323,732	830,933	3,162,216	632,443
Alacak reeskontları	340,583	85,146	789,622	157,924
Marka bedeli düzeltmesi	242,409,172	60,602,293	125,820,106	25,164,021
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali - kredi faiz tahakkuku	354,813,097	88,703,274	232,572,887	46,514,577
Diğer	6,836,803	1,709,201	2,670,017	1,584,313
		230,880,942		74,053,278
<b><u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u></b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar (arsa ve binalar hariç)	(654,872)	(163,718)	(679,437)	(135,888)
Gelir tahakkukları	(5,349,076,595)	(1,337,269,149)	(2,769,319,592)	(553,863,919)
Borç reeskontları	(1,189,595)	(297,399)	(1,571,650)	(314,330)
Aktifleştirilen finansman giderleri	(174,699,894)	(43,674,974)	(110,369,379)	(22,073,876)
Diğer	(10,906,893)	(2,726,723)	(93,304)	(567,993)
		(1,384,131,963)		(576,956,006)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		(1,153,251,021)		(502,902,728)

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**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.

01 Ocak – 30 Eylül 2023 ve 2022 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Ana ortaklık başına düşen pay	1,417,367,802	867,390,702
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı	385,000,000	385,000,000
Hisse başına kar / (zarar)	3.68	2.25

(\*) 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**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<i>Finansal varlıklar</i>		
Hazır değerler	735,572,407	120,735,945
Ticari alacaklar	5,209,417	4,485,378
Diğer alacaklar	624,092,018	494,111,576
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Finansal borçlar	2,158,970,316	1,012,657,808
Ticari borçlar	48,420,258	59,176,298
Diğer borçlar	181,894,999	205,144,674

**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.**  
**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 30 Eylül 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	
<b>30.09.2023</b>					
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	--	5,209,417	20,149,432	603,942,585	737,322,267
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	5,209,417	20,149,432	603,942,585	737,322,267
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 2022 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	
<b>31.12.2022</b>					
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	--	4,485,378	34,405	494,077,171	120,806,309
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	4,485,378	34,405	494,077,171	120,806,309
B. Koşulları yeniden 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	--	--	--	--	--

### 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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde 9,509,830 TL (31 Aralık 2022: 5,579,878 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Banka kredileri	1,195,218,359	438,128,620
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Banka kredileri	950,982,972	557,987,837

**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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30 Eylül 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)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	2,158,970,316	3,368,918,462	180,592,853	386,436,875	2,801,888,734
Ticari borçlar	48,420,258	49,609,853	49,609,853	-	-
Diğer Borçlar					
İlişkili taraf	18,094,935	18,094,935	-	13,094,935	5,000,000
Diğer taraf	163,800,064	168,285,136	19,975,292	128,877,679	19,432,165

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

### Kur riski

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

Şirket’in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	Cari Dönem			
	TL karşılığı	USD	EURO	GBP
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	63,695,702	36,293	2,157,492	3,400
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>63,695,702</b>	<b>36,293</b>	<b>2,157,492</b>	<b>3,400</b>
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6. Diğer	--	--	--	--
<b>7. Duran Varlıklar (5+6)</b>	--	--	--	--
<b>8. Toplam Varlıklar (4+7)</b>	<b>63,695,702</b>	<b>36,293</b>	<b>2,157,492</b>	<b>3,400</b>
9. Ticari Borçlar	2,004,783	48,422	23,167	--
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
<b>12. Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>2,004,783</b>	<b>48,422</b>	<b>23,167</b>	<b>--</b>
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
<b>15. Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	--	--	--	--
<b>16. Toplam Yükümlülükler (12+15)</b>	<b>2,004,783</b>	<b>48,422</b>	<b>23,167</b>	<b>--</b>
<b>17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)</b>	<b>61,690,919</b>	<b>(12,129)</b>	<b>2,134,325</b>	<b>3,400</b>

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

*Kur riskine duyarlılık analizi*

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında %10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

30 Eylül 2023 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 6,169,092 TL (31 Aralık 2022: 146,369 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

	30 Eylül 2023	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(33,713)	33,713
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları Net etki (1+2)</b>	<b>(33,713)</b>	<b>33,713</b>
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	6,191,429	(6,191,429)
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-EURO Net etki (4+5)</b>	<b>6,191,429</b>	<b>(6,191,429)</b>
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	11,376	(11,376)
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--
<b>9- GBP Net etki (7+8)</b>	<b>11,376</b>	<b>(11,376)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>6,169,092</b>	<b>(6,169,092)</b>

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

**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 rayiç 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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

*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.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	7,292,197,179	4,243,070,960
Eksi: Hazır değerler	735,572,407	120,735,945
Net borç	6,556,624,772	4,122,335,015
Toplam öz sermaye	3,824,866,316	2,407,917,939
Toplam sermaye	10,381,491,088	6,530,252,954
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	63%	63%